



# Nesbyen

k o m m u n e

Retningslinjer ved taksering av eiendommer i Nesbyen kommune.

## Innholdsfortegnelse

1. Om dette dokumentet og overordnede rammer
2. Retningslinjer for kommunikasjon med eier og kvalitetssikring
3. Vurdering
4. Ytre rammer
  - a. Juridiske
  - b. Lokale, politiske
5. Taksering og takseringsmetode.
  - a. Hovedrammer for taksering
  - b. Vurderingskriterier for bygninger og tomter
  - c. Gruppering av eiendommer
  - d. Fakta om eiendommen
  - e. Tomter i utbyggingsområde
  - f. Tomter i LNF-område (landbruk, natur, friluftsliv)
  - g. Arealmåling av bygg
  - h. Skjønnsmessige vurderinger av eiendommer.
  - i. Registrering av informasjon om eiendommene
6. Sakkyndig utvalg for eiendomsskatt sine hovedrammer for takseringen.
7. Sjablongverdier for å få frem gjennomsnittlig verdi for eiendomsgrupper.
  - a. Taksering av næring, kraftnett og kraftanlegg.
  - b. Takstverdier på tomter og bygninger – areal måles som bruksareal (BRA).
  - c. Etasjefaktorer.
8. Faktor for standard på bolig (indre faktor).
9. Faktor for forhold utenfor eiendommen (ytre faktor).
10. Faktor for andre forhold på eiendommen (sone-faktor).
11. Utrekning av eiendomsskatt
12. Spesielle bygninger – protokolltakst/matrise.
13. Landbrukseiendommer.
14. Om fritak generelt.
15. Næringseiendom.
16. Juridiske avklaringer.
  - a. Dokumentasjon av faktafeil.
  - b. Likebehandling er grunnleggende for takseringen.
  - c. Det er eiendommen som objekt som skal skattlegges.
  - d. Festetomter.
  - e. Seksjonerte eiendommer/borettslag.
  - f. Statlige og kommunalt eide AS
  - g. Fritak fra eiendomsskatt.
17. Informasjon til grunneiere/hjemmelshavere.
18. Kvalitetssikring.
19. Klager på takst.
  - a. Retting av feil.
  - b. Behandling av klage.

## 1. Om dette dokumentet og overordnede rammer

Nesbyen kommune skal foreta en omtaksering av eiendommer som også tidligere har vært beskattet.

- Takseringsarbeidet må hovedsakelig bli gjort i 2019. Det blir alminnelig omtaksering og nytaksering av eksisterende objekt innenfor Nesbyen kommune.
- Takstnemnda utarbeider forslag til rammer og retningslinjer for taksering og vurderer revisjon av kommunens vedtekter til eiendomsskatteloven og retningslinjer for kommunens eiendomsskattekontor.

Skattetakstnemnda gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer for takseringsarbeid i Nesbyen kommune. Rammer og retningslinjer er et resultat av den prosess skattetakstnemnd har med eiendomsskattekontoret i kommunen, med innleid sakkyndige og med ``besiktigelsesmenn`` ved taksering.

Skattetakstnemndas myndighet til å vedta endelig takstverdi ligger i eiendomsskattelovens § 8 A-3 der det bla heter at *«Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn.»*

En annen sentral hjemmel for taksering av alle eiendommer er §§ 8 A-1 til 8 A-2 i eiendomsskattelova av 1975: *``Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Verdet av næringsseigedom skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttrykk for verdet etter regelen i første punktum.``*

Lovverket, uttalelser fra Finansdepartementet og rettsavgjørelser, bestemmer de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Lov om eiendomsskatt, bruk av ligningsverdien ved takseringen, er ikke iverksatt for andre enn kraftverk (§ 8 B flg.). Kommunestyret har valgt å benytte skatteetatens formuesgrunnlag for boliger etter eiendomsskattelovens § 8 C-1.

Sentral i arbeidet for faktainformasjon om eiendommene er opplysninger i Matrikkelen, bygningstyper og etasjedefinisjoner med mer, fastsatt i Norsk Standard, innhentet informasjon fra eier og befaring av eiendommene.

Målet er at takstnivå i størst mulig grad skal bli slik at det avspeiler riktig bruk av regelverk og omsetningsverdi i kommunen. Fremgangsmåten i takseringsarbeidet skal sikre likebehandling og rettferdig behandling ved den gjennomgående omtakseringen i 2019/2020 – og ved enkelttakseringer i de etterfølgende år.

Takseringsprinsipp, rammer og retningslinjer omtaler hjelpemetoder som vil bli benyttet for å komme frem til takster som er i samsvar med nevnte mål.

## 2. Retningslinjer for kommunikasjon med eier og kvalitetssikring

I takseringsarbeidet må det være god kommunikasjon med eier og andre som kan medvirke til de riktige takster, likebehandling, forståelse for takseringsarbeidet og lavest mulig samla kostnad for takseringen. Det er viktig å hindre systemfeil og enkeltfeil.

Fakta om tomt og bygninger blir hentet fra Matrikkelen som er det offisielle registeret for grunneiendommer, adresser og bygninger. Er ikke registreringer gjort i Matrikkelen blir nødvendige fakta registrert og lagt inn i Matrikkelen i forbindelse med takseringsarbeidet. Om ikke tomt er oppmålt blir areal fastsatt ut fra beregninger på kart. Er en eiendom med bolig merket på kartet med bare en ring (sirkel) kan arealet i taksering bli regnet til 1000 kvm eller til sjablongmessig størrelse og verdi av tomt.

## 3. Vurdering

Som omtalt i dette dokumentet blir eiendommene vurdert ut fra:

- formålstjenlig gruppering av eiendommer
- gjennomsnittsverdier for grupper av eiendommer
- faktorer for forhold på eiendommen (indre faktorer)
- faktorer rundt eiendommen (ytre faktorer)

Gjennom befarings utført av personer som skattetakstnemnda utpeker, engasjerer eller fått til disposisjon skal det i den videre takseringsprosessen bli vurdert om:

- konkrete, lokale forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av takst
- forhold på eiendommen som fører til korreksjon av takst

Hovedkriterium som blir lagt til grunn for vurderinger under befarings er:

- å være prinsipiell for å få likebehandling
- ha aksept for et ikke *for* finmasket nett av skjønnsvurderinger
- at besiktigelse er basert på utvendig befarings
- at befaringsmannskap, skattetakstnemnd og eiendomsskattekontoret hele tiden er opptatt av at takseringen har kvalitet som sikrer tilfredsstillende likebehandling. Kontakt og dialog, opplæring og skoloring i arbeidet med takseringen er viktig for å oppnå likebehandling.
- Rådmannen i kommunen må igjennom eiendomsskattekontoret i kommunen sørge for system som sikrer behandling av relevant informasjon fra alle parter i takseringsarbeidet.

## **4. Ytre rammer**

### **a. Juridiske**

Eiendomsskatteloven er endret flere ganger. Eiendommer knyttet til jord- og skogbruk er fritatt eiendomsskatt, men likevel ikke for boligdelen.

Loven gir den enkelte kommune et visst rom for fritak også av andre eiendommer (§ 7 i eiendomsskatteloven) i tillegg til de som loven direkte fritar i § 5 (som inkluderer bla. Offentlig eide eiendommer, jord- og skogbruk og område vedtatt som nasjonalpark eller naturreservat i medhold av naturmangfoldloven).

### **b. Lokale, politiske**

Kommunestyret vedtar skattesats i sine årlige budsjettvedtak. Maksimal sats for skatten er 7 promille. Minimum sats er 1 promille. Fra 2020 er det likevel ikke lov på boenheter å benytte høyere sats enn det til enhver tid gjeldende lov tilsier. Bundet til årlige budsjettvedtak kan kommunestyret vedta bunnfradrag for bolig – og fritidseiendommer. Bunnfradraget påvirker ikke takseringen som normalt står i 10 år.

## **5. Taksering og takseringsmetode.**

Ved valg av takseringsmetode er det lagt vekt på å sikre lik behandling og ikke lage regelverket for detaljert eller kostbart å drifte. Metoder som blir benyttet er basert på erfaringer og tilsvarende arbeid i landet og leverandør av valgt programvare for å administrere og forvalte eiendomsskatten.

Takstfastsettelsen vil bygge på:

- fakta om eiendom
- areal på bygninger
- vurdering av eiendom
- gruppering av eiendom
- gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper i form av sjablongverdier

Blir ikke retningslinjene og rammene dette dokumentet trekker opp fulgt ved taksering av den enkelte eiendom, skal dette grunngis spesielt ved taksering og i endelig vedtak.

### **a. Hovedrammer for taksering**

Alle faste eiendommer i Nesbyen skal takseres, med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse vil eventuelt skje om eiendommene av en eller annen grunn likevel skal betale eiendomsskatt.

Eiendommene (skatteobjektene) som skal takseres skal være sammensatt av tre hovedelement:

- tomt
- bygninger
- kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum

Fast eiendom kan bestå av faste bygninger i næringseiendommer og spesielle anlegg som tjener bygningen som veier, parkeringsplasser med mer. Disse anleggene blir vurdert i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering blir alle element vurdert, men endelig takstforslag viser takst for eiendommen under ett.

De overordnede rammene for takseringsarbeid ligger i lovgrunnlaget om innføring av eiendomsskatt. Gjennomføring av takseringsarbeid vil bli tilpasset de teknologiske løsninger som er utviklet på dette feltet.

Skattetakstnemnda legger konkrete, lokale føringer for takseringsmetode og takseringsarbeid i forhold til det som er referert i dette dokumentet.

#### **b. Vurderingskriterier for bygninger og tomter**

- Bygningsgruppe. Hver bygning som blir taksert blir plassert i egen gruppe
- Bygningsareal. Hver bygning som blir taksert får fastsatt sitt areal. Minstemål for takseringsverdi er 15 kvm
- Bygningsstandard. Hver bygning som blir taksert får fastsatt bygningsstandard ut i fra vurdering av kvaliteter ved bygningen, og til en viss grad også ytre faktorer ved eiendommen
- Tomteverdi. For hver eiendom blir det fastsatt tomteverdi etter arealstørrelse.

Det blir benyttet ``sjablongtaksering``. Den skal følge enkle regler bundet til hovedgrupper av eiendommer.

Grunnlaget for sjablongtaksering, registrerings skjema og fotografi (ikke offentlig tilgjengelig) vil være tilgjengelig for skattetakstnemnd, Nesbyen kommune, eiendomsskattekontoret og den enkelte eier.

Dersom det i taksering blir gjort avvik fra disse reglene, skal det dokumenteres i hvert tilfelle.

### c. Gruppering av eiendommer

Utgangspunkt for gruppering av eiendommer som skal takseres er bygningstypene slik de er definert i Matrikkelen med visse tallkoder. Det kan forekomme andre koder på bygningstype som omfattes uten her å være opplistet.

Enebolig, våningshus, tomannsbolig	111,112,113,121,122
Terrassehus og blokker	135,136
Fritidsbolig	161,162
Boliggarasjer og uthus	181
Garasje for fritidsbolig	182
Industri	211,212
Lagerbygninger	231
Fiskeri og landbruksbygg	241
Kontor og forretningsbygg	311,312,321,322,323
Hotell og restaurantbygg	511,512,519
Kultur og forskningsbygg	611,612, 613,614, 615, 616,661,662
Helsebygg	721,722,731
Annen eiendom uten bygg	

### d. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen vil være identisk med gards- og bruksnummer, eventuelt feste eller seksjonsnummer, hvem som står oppført som eier, og hva slags type eiendom det er. Denne informasjonen blir hentet fra Matrikkelen.

Arealet på eiendommen blir registrert. I de tilfeller tomteareal ikke er registrert i Matrikkelen, men er inntegnet på kart, blir tomten sitt areal regnet/målt ut fra kartet eller satt til 1000 kvm i takstsammenheng.

For bolig -og fritidseiendommer som har et areal større enn 2000 kvm blir dette taksert for 2000 kvm som maksimalt.

### e. Tomter i utbyggingsområde

For tomter, som er godkjent til utbyggingsformål eller regulert til utbyggingsområde i forbindelse med kommune- og reguleringsplan, gjelder følgende:

- Tomter som er skilt ut som egne grunnboksenheter takseres som andre tomter, så fremt disse ikke er å anse som areal fritatt etter eiendomsskattelovens § 5 bokstav h til landbruksareal. Arealene må drives som landbruksareal.
- Tomter i arealer med byggeforbud skal vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- Arealer regulert til utbyggingsformål skal vurderes i hvert enkelt tilfelle for hele området samlet.
- Tomter i regulerte områder anses ubebygde inntil bygging av bygninger er påbegynt. Påbegynt opparbeidelse av infrastruktur som vei, vann strøm og kloakk endrer ikke status på tomt.

#### **f. Tomter i LNF-område (landbruk, natur, friluftsliv)**

Fradelte tomter i LNF-område takseres når disse er matrikulert, etter samme regler som tomter i utbyggingsområder (jmf. pkt. e).

#### **g. Arealmåling av bygg**

Bygninger som inngår i takstgrunnlaget blir registrert med bygningstype og bygningsareal fordelt på hver etasje. Areal registrert i forbindelse med ny oppmåling, blir sammenlignet med bygningsareal registrert i Matrikkelen. Kommunens bygningsarkiv blir benyttet som kontroll av disse opplysningene.

Hva angår areal på bygninger er det **bruksareal (BRA)** som blir lagt til grunn. Norsk Standard (NS) 3940, 2. utgave juni 1986 er lagt til grunn for arealutregning og egne retningslinjer for hvordan oppmålingen skal skje er utarbeidet. Føringsinstruks for Matrikkel vil være sentral.

I forbindelse med befaring, blir det gjennomført en utvendig oppmåling av bygget. Arealet på bygget blir fastsatt ut fra denne oppmålingen med generelle korrigeringer i samsvar med måleregler i NS 3940. Arealet skal fastsettes for hver etasje.

Etasjene blir grupper som følger:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loft

#### **h. Skjønnsmessige vurderinger av eiendommer.**

Vurderingen bygger på befaring av eiendommen – uten innvendig gjennomgang av bygg. Det blir også utført enkel oppmåling av byggene om ikke informasjonen i Matrikkel er riktig.

Vurdering og oppmålingsresultatene dokumenteres i dataprogram. Fotografi av eiendommen inngår i dokumentasjonen.



Vurdering av eiendommene skal ikke være detaljerte. Ved befarings blir følgende retningslinjer vektlagt:

- *I vurderingen skal man være prinsipiell – for å sikre likebehandling. Avvik fra prinsipp må vurderes nøye og dokumenteres.*
- *I vurderingen må man akseptere at det handler om en grov vurdering – og ikke vektlegge detaljer.*
- *I vurderingen skal man være varsom og nøktern i forbindelse med vurderingsgrunnlaget. Tvil skal komme eier til gode.*

Siden det vil være flere medarbeidere som tar del i oppgaven, må man sikre at de har best mulig likt utgangspunkt for sitt arbeid. Ved at de får en god og lik innføring i oppgaven og ved at de konfererer underveis, skal kvaliteten på arbeidet sikres.

#### **i. Registrering av informasjon om eiendommene**

Kommunen benytter dataprogrammet KomTek (KommunalTeknikk) til arbeidet med å utligne eiendomsskatt, samt modulen «Besiktiger». KomTek kan hente data fra Matrikkelen.

I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eiendomsgrupperinger og arealoppmålingsmetoder som er definert i Matrikkelen. Data fra oppmåling og eiendoms-vurdering blir registrert i KomTek. Videre vil resultatet av vurderingene bli bundet opp til hver eiendom slik at skattelister kan produseres. Programmet overfører data til kommunen sitt faktureringsystem slik at krav på utlignet eiendomsskatt blir utsendt på en rasjonell måte.

### **6. Sakkyndig utvalg for eiendomsskatt sine hovedrammer for takseringen.**

Kommunestyret har vedtatt at det skal brukes formuesgrunnlag der dette foreligger. For alle andre eiendommer skal følgende takseres:

- Tomten
- Boliger
- Boliger på gardsbruk
- Hytter og fritidsboliger
- Garasjer og uthus til boliger
- Næringsbygg
- Andre objekter som er skattepliktige etter eiendomsskatteloven.

Takstforslag skal vise takst for eiendommen under ett (samlet).

## 7. Sjablongverdier for å få frem gjennomsnittlig verdi for eiendomsgrupper.

Skattetakstnemnda vil fastsette sjablongverdi for de ulike eiendomsgruppene. Takstnemnda vil bygge på kunnskap om prisnivået ved omsetning av eiendommer i kommunen. Kunnskap om kostnader ved nybygging vil i en viss grad underbygge sjablongverdiene. Det samme vil gjelde for kunnskap om leienivå for den aktuelle eiendomsgruppen.

Sjablongverdi vil bli fastsatt som kvadratmeterpris for ulike bygningstyper. Det er produsert et oppsett på korrigeringsfaktorer for ulike etasjegrupper og ulik standard på elementene som er en del av eiendommen.

Skattetakstnemnda sin endelige verdifastsettelse (sjablongverdi) vil komme frem i vedtak som eiendomsskatt for eiendommene. Vedtakene kan påklages til klagenemd.

### a. Taksering av næring, kraftnett og kraftanlegg.

Det har vært eiendomsskatt i Nesbyen siden 1976. Takst for slike eiendommer skal nå utarbeides på nytt, etter retningslinjer som skal gjøre takseringen så ensartet som mulig, se pkt. 3,4 i vedtektene for eiendomsskatt i Nesbyen kommune. Målet er å fastsette skatteobjektet sin objektiviserte omsetningsverdi.

Med unntak av kraftanlegg, der eiendomsskattelovens § 8B flg., skal alle objekt for eiendomsskatt i Nesbyen kommune takseres i forhold til eiendomsskattelovens §§ 8 A-1 til 8 A-3, der de felles retningslinjene som er skrevet ovenfor, og den rettspraksis som ligger til grunn. Eiendomsskattelovens § 8 A-2 peker på at det i taksten skal tas hensyn til ``innretning, brukseigenskap og lokalisering``.

### b. Takstverdier på tomter og bygninger – areal måles som bruksareal (BRA).

Eiendoms- og bygningstyper	Enhet	Pris
Bolig		
Enebolig, tomannsbolig (111-124)	kvm	18 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131-134,136)	kvm	18 000
Terrassehus, store boligbygg (135,141-146)	kvm	18 000
Fritidsbolig (161-163)	kvm	25 000
Boliggarasjer og uthus (181-182)	kvm	3 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	kvm	4 500
Byggtype 181-183 med anneksefunksjon	kvm	4 500
Carport, parkeringsanlegg under tak	kvm	1 250
Bebygde tomter	kvm	200
Ubebygde tomter i regulerte områder	kvm	0

<b>Eiendoms- og bygningstyper</b>	<b>Enhet</b>	<b>Pris</b>
Næring		
Industri (210-213, 215,219)	kvm	2 500
Lagerbygning (230-232,290)	kvm	2 000
Uisolert lager, kaldt lager(233-239)	kvm	1 200
Landbruksbygninger (240-249)	kvm	0
Kontor- og forretningsbygg (300-399)	kvm	3 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400-429, 440-490)	kvm	2 000
Parkeringshus (430-439)	kvm	2 000
Hotell og restaurant (500-519 og 531-590)	kvm	3 000
Bygning for overnatting, camping etc. (520-529)	kvm	3 000
Kultur, forskningsbygninger, skoler (600-699)	kvm	2 400
Helsebygninger (151,700-799)	kvm	2 400
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (800-899)	kvm	1 500
Annet	Kvm	1 200
Bebygde tomter	kvm	200
Ubebygde tomter i regulerte områder	kvm	0

### c. Etasjefaktorer.

Ved hjelp av etasjefaktor blir gjennomsnittsverdi for ulike deler av bygg fastsatt, med utgangspunkt i vanlig bruk av aktuelle etasjer. Grunnlaget vil være bruksareal (BRA) for hver etasje.

<b>Etasjefaktorer bolig og fritidsboliger</b>	<b>Faktor</b>
Hovedetasje H1	1
Hovedetasje H2,H3 osv.	0,9
Underetasje 111	0,5
Underetasje 112 (leil.)	0,8
Loft	0,4
Kjeller	0,2

<b>Etasjefaktorer næring</b>	<b>Faktor</b>
Hovedetasje H1	1
Hovedetasje H2, H3 osv.	0,9
Underetasje	0,5
Kjeller	0,3
Loft	0,4

## 8. Faktor for standard på bolig (indre faktor).

Indre faktor benyttes for å vurdere forhold **på** eiendommen. Bygningsmassen på eiendommen vil være styrende for fastsettelse av indre faktor.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere fra bygg til bygg, en tar her utgangspunkt i tabellen under. Tabellen er kun *veiledende*, hvert bygg og hver eiendom vil bli vurdert individuelt. Eiendommer med flere bygg vil bli vektet til en felles faktor. Hvis eiendommen generelt har lav standard, skal dette vurderes og *kan* redusere faktor. Ved eiendommer med høy standard skal dette vurderes og *kan* øke faktor tilsvarende.

Bygg tatt i bruk	Veiledende IF
2018 eller senere	1,1
2010 - 2017	1,0
1998 - 2009	0,9
1986 - 1997	0,8
1978 - 1985	0,7
1967 - 1977	0,6
Før 1967	0,5

## 9. Faktor for forhold utenfor eiendommen (ytre faktor).

Ytre faktor benyttes for å vurdere forhold **utenfor** eiendommen. Forhold som tas hensyn til og kan gi avvikende faktor fra standarden som er 1,0:

- Manglende veiadkomst med over **200 m** til parkeringsplass på sommerstid.
- Boliger og fritidsboliger som ligger nærmere enn **25 m** til jernbanen eller RV7.
- Nærhet til kraftnett med mer enn 60 kV (Regional/Sentralnett).
- Ras/Skred/Flomfare i forhold til spesielle registreringer.

## 10. Faktor for andre forhold på eiendommen (sone-faktor).

Ved spesielt dokumentert andre forhold på eiendommen, kan man ved en vurdering benytte sone-faktor. Slike andre forhold på eiendommen skal grunngis i registreringsskjema.

For boliger skal følgende sonefaktorer benyttes.

Sonefaktorer bolig	Faktor
Sone 1	1
Sone 2	0,95
Sone 3	0,90
Sone 4	0,80

For fritidsboliger skal følgende sonefaktorer benyttes.

Sonefaktorer fritidsbolig	Faktor
Sone A	0,90
Sone B	1,10
Sone C	1,20
Sone D	1,20
Sone E	1,30

### **Eiendomsskattesoner for boliger i Nesbyen kommune.**

*Gjelder ikke de med formuesgrunnlag fra skatteetaten.*

Sone 1 er tilsvarende dagens eiendomsskattegrense for sentrum, men utvides i nordvest til å inkludere Alfarvegen 255 som er i tilknytning til gang- og sykkelveg.

Sone 2 avgrenses av Beia i sør, Gunnbjørndokk/Smedsgården hotell i nord, Klype t.o.m. Klypevegen 108/Espesetvegen 17 i vest og Thoen/Rudsviken øst.

Sone 3 avgrenses av Bromma i sør, Svenkerud i Nord, Espeset, Rukkedalsvegen 1236 i vest (avkjøring Saupeset). Sone 3 inkluderer øvrig boligbebyggelse i øst.

Sone 4 består av grendene med mer enn 12 km avstand til Nesbyen sentrum, dvs. bl.a. Garnås, Rukke, Bergheim og Børtnesødegårdene.

### **Eiendomsskattesoner for fritidsboliger i Nesbyen kommune.**

Sone A består av hele kommunen unntatt sone B til E.

Sone B inkluderer alle eiendommer fom. Mykingvegen 420/Wohlvegen og inn tom. Grønnhøvd/Olfiskvegen 50.

Sone C inkluderer hele Lysern.

Sone D består av hele Trondrudmarka, Nystølen, Kuluset, Storhalle, Timmermannsstølen, Båstjernlia og Bøgaset.

Sone E består av hele Natten og Tverrlia, og nye felt på Einan.

## 11. Utrekning av eiendomsskatt

Eiendomsskatten regnes ut ved først å beregne nyverdi:

$$\text{Nyverdi} = (\text{BRA} * \text{KR}) + (\text{Areal} * \text{KR})$$

BRA: Bygningens oppmålte areal korrigert for etasjefaktorer i tabeller avsnitt 7c

KR: Fast sjablong per kvadratmeter ut fra tabeller i avsnitt 7b

Areal: Tomtas areal som beskrevet i avsnitt 5d

Deretter beregnes taksten eller forventet omsetningsverdi:

$$\text{Takst} = \text{Nyverdi} * \text{IF} * \text{YF} * \text{SF} * \text{LF}$$

IF: Bygningens alder og forhold inne på eiendommen ellers ut fra tabell i avsnitt 8

YF: Eventuelt forhold utenfor eiendommen beskrevet i avsnitt 9

SF: Sonefaktor for beliggenhet i kommunen beskrevet i avsnitt 10

LF: Landbrukseiendommer korrigeres med faktor 0,7 beskrevet i avsnitt 13

Ut fra taksten beregnes eiendomsskatten:

$$\text{Eiendomsskatten} = ((\text{Takst} * \text{Reduksjonsfaktor}) - \text{Bunnfradrag}) * \text{promille}$$

- I eiendomsskatteloven er det en obligatorisk **Reduksjonsfaktor** på 0,7 (for 2020). Obligatorisk reduksjonsfaktor gis bare for eiendommer som har bygg i kategorien boligbygg/fritidsbygg/hyttebygg eller i kombinasjonsbygg for boligdel der det foreligger separate vedtatte takster. *(For bygninger på landbrukseiendommer vil reduksjonsfaktoren på utsendte skjemaer se ut som 49% ( $0,7 * 0,7 = 0,49$ ), men dette er gjort av praktiske årsaker som følge av begrensninger i programvaren).*
- Kommunestyret vedtar hvert år **Bunnfradrag** og **promillesats**.

For beregning av skatt på næringseiendommer gjelder følgende:

- Det er ikke sonefaktor eller landbruksfaktor for næringsbygg.
- Det er ingen obligatorisk reduksjonsfaktor for næringseiendommer.
- Kommunestyret vedtar hvert år promillesats.

## 12. Spesielle bygninger – protokolltakst/matrise.

Bygninger som har spesiell utforming og spesiell bruk, og som av denne grunn ikke passer inn i mal for sjablongtakst, kan vurderes spesielt. Det skal da lages en egen protokoll i forhold til de vurderinger som er lagt til grunn.

Eksempel: For et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon skal det lages takstmatrise for hele bygningen og hver funksjon taksert for seg.

### **13. Landbrukseiendommer.**

Eiendommer som blir drevet som gårdsbruk eller skogbruk er fritatt for eiendomsskatt se § 5, bokstav h. Dette gjelder kun for driftsdelen som låve, fjøs, stabbur, redskapshus o.l.

Bolighus skal takseres. Jord- og skogbrukseiendommer er eiendommer som i Matrikkelen er registrert som landbrukseiendommer.

Det er uten betydning om det er eieren eller andre som driver landbruksvirksomheten på eiendommen. Videre er det med ``drift`` lagt vekt på om eiendommen blir holdt i hevd på en slik driftsmåte som er i samsvar med det som er vanlig jord – og skogbruksdrift i området.

Lovverket legger opp til spesiell vurdering av konsesjonspliktige landbrukseiendommer, på grunn av de avgrensninger som jord- og konsesjonsloven legger på omsetning av slike eiendommer.

Landbrukseiendommer med tomt blir taksert med bruk av faktor satt til 0.7, i tillegg til reduksjonsfaktor på 0.7. Faktor 0.49 vil dermed framkomme som skattenivå på takstskjema.

Tilhørende tomt blir satt til 1 000 kvm pr. bolig. Ved et tredje hus på et felles tun skal det ikke skattlegges tomt for dette.

Ved uthus med uklar funksjon blir det lagt til et areal på 36 kvm for garasje, under forutsetning at ikke annen garasje er oppført på eiendommen.

### **14. Om fritak generelt.**

Fritak for eiendomsskatt følger av eiendomskattelovens § 5 og § 7.

### **15. Næringseiendom.**

Takseres etter avkastningsprinsipper.

### **16. Juridiske avklaringer.**

#### **a. Dokumentasjon av faktafeil.**

Dersom den som gjennomfører befaringen finner avvik i fakta i takseringsgrunnlaget skal besiktelsesmannskap måle inn riktige arealverdier slik at administrasjon kan gjøre korrigeringer i takstgrunnlaget.

**b. Likebehandling er grunnleggende for takseringen.**

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom analyse, vurderinger av indre og ytre faktor ved befaring, systematisk kvalitetssikring og revisjon av rammer og retningslinjer i arbeidet med befaringen.

**c. Det er eiendommen som objekt som skal skattlegges.**

Det blir ikke lagt vekt på potensialet på eiendommen. Det er eiendommen som objekt slik den framstår ved takseringen som skal takseres (ved nye bygninger pr 1/1 i skatteåret). Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom privatrettslige avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil ikke en avtale om boretts eller adkomstrett over eiendommen påvirke taksten.

**d. Festetomter.**

For festeavtaler er bortfester i utgangspunktet ansvarlig for eiendomsskatt.

For feste til bolig eller fritidsbolig er fester ansvarlig for eiendomsskatten der feste er å anse som varig. Med varig menes her at fester har rett til forlengelse av kontrakt ut over 99 år.

Bygninger på festet grunn er fester selv ansvarlig for eiendomsskatten.

**e. Seksjonerte eiendommer/borettslag.**

Seksjonerte eiendommer blir taksert hver for seg. Felleseie blir fordelt i samsvar med eierbrøk.

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

**f. Statlige og kommunalt eide AS**

Alle organisasjoner som før var en del av kommunal eller statlig virksomhet, men 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 noen annet.

**g. Fritak fra eiendomsskatt.**

Etter § 5 i eiendomsskatteloven er det fastsatt at en del offentlige eide eiendommer skal få fritak fra plikten til å betale eiendomsskatt. Av disse er blant annet:

- Kirken
- Forsvaret
- Kommunen
- Jernbane som benyttes til allmenn drift.



## **17. Informasjon til grunneiere/hjemmelshavere.**

Grunneiere skal bli gjort kjent med befaring på forhånd.

Grunneier vil få tilsendt skjema ``Detaljert grunnlag for takst og skatt``, sammen med informasjonsskriv som redegjør for skjema og prosedyrer. Eier kan komme med merknader til dokumentasjonen, eller klage i henhold til lovlige klagefrister.

Krav om eiendomsskatt skal være utsendt innen 1. mars i skatteåret. Det er klagerett på vedtaket.

Kommunen kunngjør skattelisten ved å legge den ut til offentlig ettersyn.

Administrasjonen vil gi svar på spørsmål via telefon, e-post, eller i direkte samtale med grunneier.

Grunneier blir ikke kalt inn i forbindelse med befaring på eiendommen, men har rett til å delta dersom dette er ønskelig.

De som gjennomfører befaringen skal bære på seg synlige tegn på at de representerer kommunen. (farget vest med kommunelogo og påskrift) og kunne dokumentere det samme med ID-kort.

I møte med grunneier skal det legges vekt på at de som representerer kommunen skal opptre høflig, imøtekommende og med kunnskap om de oppgaver de skal gjennomføre. Det må godtas at det blir skilt mellom det som gjelder politiske spørsmål og spørsmål som gjelder gjennomføringen av taksering og skattlegging.

Dersom de svarene som blir gitt ikke blir oppfattet som tilfredsstillende, må det vises til prosjektleder eller rådmann.

## **18. Kvalitetssikring.**

Det er viktig med god dokumentasjon av arbeidet for å sikre grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt.

Alle prosjektmedarbeidere skal være godt kjent med de rammer og retningslinjer som er utarbeidet for dette arbeidet. Jevn kontakt mellom de som arbeider med takstgrunnlaget skal sikre mest mulig lik behandling.

Grunneiere har mulighet til å komme med bemerkninger til takstgrunnlaget som en del av denne sikringen.

Eiendomsskattekontoret og skattetakstnemnda skal snarest mulig rette opp i mulige avvik fra de gjeldene rammer og retningslinjer.

Skattetakstnemnda kan gjøre foreløpig takstvedtak fram til takstframlegg er gjennomgått.

Når et foreløpig vedtak foreligger, kan nemnda vurdere grunnlaget for takstene, takstnivå og forskjeller i samlet takst. Finner nemnda etter en slik gjennomgang grunnlag for justeringer, kan dette gjennomføres før endelig takstvedtak er fastsatt.

## **19. Klager på takst.**

Offentlig ettersyn og håndtering av klager er viktig element i arbeidet med å sikre lik håndtering av grunneiere. Sakkyndig utvalg for eiendomsskatt behandler aktuelle klager.

### **a. Retting av feil.**

Dersom behandling av klage viser at det er feil i grunnlaget skattetakstnemnda la til grunn for fastsettelse av takst, kan nemnda selv rette feilen. Klagesaka går da ikke til klagenemnda. Grunneier får ny klagefrist etter at resultatet av feilrettingen foreligger.

### **b. Behandling av klage.**

Alle klager skal journalføres. Det blir opprettet eget saksdokument på hver klage, der eiendomsskattekontoret lager en kort saksutredning og vurdering.

Saken blir så lagt frem til behandling i klageutvalg for eiendomsskatt. Vedtaket i klageutvalg for eiendomsskatt skal ha en kort begrunnelse.

Klagenemnda skal ha gjort seg kjent med de prinsipp og hovedelement i takstfastsettelse som sakkyndig utvalg for eiendomsskatt har lagt til grunn – før klagebehandlingen tar til.