

Nordre Land kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt

Dokumentet er **internt arbeidsdokument** fram til offentlig ettersyn
av takster i mars 2014

Sakkyndig nemnd og administrasjonen i Nordre Land kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til rammer og retningslinjer for gjennomføring av alminnelig taksering og enkelttakseringer i Nordre Land kommune. Dette dokumentet, ”Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt”, gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Dette dokumentet danner grunnlaget for takseringen som skal gjennomføres i 2013/2014, og for enkelttakseringer som skjer i perioden 2014 – 2023 på boligeiendommer, fritidseiendommer, våningshus, næringseiendommer, ubebygde tomter og verker og bruk.

**Dokka 12/11-2012,
endelig vedtatt 21/02-2014. Tilleggspunkt vedr. ubebygde tomter pr. 20/3-14.**

Harald Åsødegård
Leder sakkyndig nemnd

Ole Klokkersveen
Nestleder sakkyndig nemnd

Marie Berget Storsveen
Medlem sakkyndig nemnd

Innhold

1. ORIENTERING	3
2. HVA DOKUMENTET OMFATTER.....	3
3. YTRE RAMMEBETINGELSER.....	4
3.1. JURIDISKE RAMMER.....	4
3.2. POLITISKE RAMMER.....	4
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER	5
4. TAKSERINGSMETODE	5
4.1. FAKTA OM EIENDOMMEN	5
4.2. VURDERING AV EIENDOMMEN.....	6
4.3. HÅNDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM.....	6
5. HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN.....	6
5.1. HOVEDRETNINGSLINJER:.....	6
5.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	7
5.3. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET ”FAST EIENDOM”.....	7
5.4. GRUPPERING AV EIENDOMMER.....	7
5.5. SJABLONVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE	7
5.6. SONEFAKTORER	8
6. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER.....	9
6.1. OVERORDNETE KRAV	9
6.3. BRUK AV FAKTORER.....	9
6.4. BRUK AV PROTOKOLLTAKST	10
6.5. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	11
6.7. JURIDISKE AVKLARINGER.....	13
7. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE.....	13
7.1. ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON	13
7.2. KRAV TIL KUNNSKAP.....	14
7.3. KOMMUNIKASJONSATFERD	14
7.4. HÅNDTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER.....	14
8. SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG.....	15
9. SAKSBEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST.....	15
9.1. FEIL OG FEILOPPRETNING	15
9.2. BEHANDLING AV KLAGER.....	15
10. KVALITETSSIKRING	15
10.1. DOKUMENTASJON	15
10.2. KVALITETSSIKRING AV METODE.....	16
10.3. RIKTIG SKATTESONE	16
10.4. RIKTIG EIENDOMSREGISTER	16
10.5. RIKTIGE AREALER	16
10.6. RIKTIG KOMMUNIKASJON.....	16
10.7. RIKTIGE VURDERINGER	16
10.8. RIKTIG SAKSBEHANDLING.....	16
11. RAPPORTERING.....	17

1. Orientering

Innen 1. mars 2014 skal Nordre Land kommune gjennomføre alminnelig taksering i hele kommunen. Dette dokumentet er resultatet av en prosess der sakkyndig nemnd og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen.

Forrige alminnelige taksering her i kommunen var i 2008 på verker og bruk. Hovedregelen sier at alminnelig taksering bare skal skje hvert tiende år, men ihht. Eiendomsskattelovens §8A-3 kan kommunestyret under «særegne forhold» beslutte ny alminnelig taksering før det er gått ti år. Det følger av lovforarbeidene, Ot. Prp. Nr. 77 (2005-2006) at utvidelsen av eiendomsskatteloven sitt virkeområde er et «særegent forhold».

Utgangspunktet for taksering av eiendommene fremgår av lov om eiedomsskatt til kommunane § 8A-2. Etter denne bestemmelsen skal eiendommens verdi fastsettes til det beløp som eiendommen antas å ha *«etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal»*.

Dette dokumentet beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme fram til en takst som samsvarer med eiendomsskattelovens § 8A. Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til den sakkyndige nemndas vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne når taksering gjennomføres i løpet av 2013/2014 og når enkelttakseringer gjennomføres fram til ny alminnelig taksering.

2. Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

Ytre rammebetingelser

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

Disse er:

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

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.

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd

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

Slike rammer er:

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

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

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

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

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

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

Praktisk behandling i sakkyndig nemnd

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

Behandling av klager på takst

Det vil komme inn klager på takst der en peker på feil i takseringsgrunnlaget eller uenighet i vurderingene som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

Kvalitetssikring

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

Rapportering av framdrift

En viktig del er at framdriften skjer innenfor vedtatte rammer og lovverk.

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.

3.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om utskrivning av eiendomsskatt til hele Nordre Land kommune. Fra før har vi eiendomsskatt på Verker og Bruk. Alle eiendommer innenfor dette området skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5.

Vedtekter

Nordre Land kommune har i kommunestyremøte vedtatt vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om utvidet eiendomsskatt fra 1.1.2014, medfører at taksering skal være ferdig innen 1. mars 2014 (1. april dersom det innføres bunnfradrag for første gang).

Fritak

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

skal i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak etter §5 og §7 i eiendomsskatteloven. Administrasjonen skal legge listene fram for sakkyndig nemnd til kvalitetssjekk før listene legges fram for kommunestyret til orientering §5/behandles formelt §7.

Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter (gjelder kun for bolig- og fritidseiendommer). Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag i forbindelse med budsjettarbeidet. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendige boenheter i kommunen som skal ha bunnfradrag.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal ikke overstige 7 promille.

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 vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

4. Takseringsmetode

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer etter en metode som er utviklet i et samspill mellom Hamar og Trondheim kommuner og Norkart AS. Metoden benyttes nå i stadig flere kommuner.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

4.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m²
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten – gjelder bare verker og bruk)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er Norges offisielle eiendomsregister. Registreringer i Matrikkel skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

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

Etasjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje/sokkeletasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkel-registeret benytter. Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkel-data.

4.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom dette rammedokumentet (generelle vurderinger) og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

Generelle vurderinger:

- Hva er en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen
- **Hvilke sjablonverdier velges** for eiendomsgruppene. Kombinasjonen mellom arealstørrelser fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene. Valgte sonefaktor korrigerer sjablontaksten sammen med faktor for forhold rundt eiendommen (ytre faktor) og faktor for forhold på eiendommen (indre faktor).

Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

- Lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (ytre faktor)
- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (indre faktor)

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

4.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunen har anskaffet et fagsystem for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon, KomTek Eiendomsskatt. Fagsystemet håndterer alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

5. Hovedrammer for takseringen

5.1. Hovedretningslinjer:

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Nordre Land kommune ber derfor om at en legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Aksepter grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrer medarbeiderne**. For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, ber sakkyndig nemnd om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar.

5.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Nordre Land skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §5 i eiendomsskatteloven. En taksering av sistnevnte eiendommer vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt. Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter §7 i eiendomsskatteloven, tar man sikte på å takseres også.

5.3. Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

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

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

5.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkel-registeret, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig nemnd i Nordre Land kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig, tomannsbolig (110, 120)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190)
Våningshus, kårbolig (113)
Terrassehus og blokker (140, 150)
Fritidsboliger (160, 170)
Garasje, uthus knyttet til fritidsbolig (182)
Industri (210, 220)
Lagerbygning (230)
Fiskeri og landbruksbygninger (240)
Kontor-, forretningsbygg (300)
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400)
Hotell og restaurantbygninger (500)
Kultur og forskningsbygninger (600)
Helsebygninger (700)
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (800)
Tomt

I tilfeller der bygninger har flere funksjoner, takseres hver funksjon for seg.

5.5. Sjablonverdier for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om sjabloner brukt i sammenlignbare kommuner, omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Prøvetakseringer er også foretatt.

For bygninger med spesielt høy/lav standard, vil en endre taksten i forhold til sjablontakst.

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

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

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Bolig/leilighet	Pr. m2	8000
Fritidsboliger	Pr m2	12000
Fritidsleiligheter	Pr m2	12000
Garasjer og uthus	Pr m2	2000
Industri/lagerbygning	Pr m2	5000
Kontor/forretning	Pr m2	8000
Annen næring	Pr m2	5000
Landbruksbygninger §5	Pr m2	0
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	8000
Kultur og forskningsbygninger	Pr m2	8000
Helsebygninger	Pr m2	10000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	Pr m2	8000
Tomt bolig, våningshus/kårbolig, fritid	Pr stk	100000
Tomt LNF-område	Pr m2	0

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 bygninger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft	0,7
Underetasje	0,8
Kjeller	0,3

- Det justeres med indre faktor dersom det er garasje i underetasje eller hovedetasje i bygget.
- Det vises til vedlegg som viser måleregler for måling av hovedetasje med skrå himling og loft.
- Store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller endres med indre faktor.

5.6. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger sakkyndig nemnd å benytte slike sonefaktorer for boligeiendommer og landbrukseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Dokka sentrum	1,00
Sone 2 Kværndalskroken m.m.	0,85
Sone 3 Dæhlibygda, Østsinni m.m.	0,75
Sone 4 Øvrige områder	0,65

Fritidseiendommer har disse sonefaktorene:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Synnfjell (Nord, Øst)	1,0
Sone 2 Øvrige områder	0,8

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

6. Rammer for enkelttakseringer

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.

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

6.1. Overordnede krav

Rammer

De politiske, juridiske og teknologiske rammene skal overholdes.

Metode

Metoden som sakkyndig nemnd har vedtatt og som er beskrevet i dette dokumentet, skal i hovedsak benyttes. Dersom annen metode benyttes, må besiktiger begrunne dette.

Framdrift

Vedtatt framdriftsplan skal holdes. Dersom en får avvik her, bes sakkyndig nemnd om å bli orientert om dette.

6.2. Arealstørrelser

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes, dette kan grovt sies å være arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Dette arealet hentes fra kommunens Matrikkel-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens Matrikkel-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK)

6.3. Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik (årsak og begrunnelse ved bruk av YF og IF fylles ut på besiktigerskjema):

Ytre faktor:

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

Faktor benyttes for å vurdere:

-Atkomst/tilgjengelighet.

-Faktoren kan, i særskilte tilfeller, benyttes for å justere verdifastsetting i forhold til markedsverdi dersom rammene i systemet ikke vurderes å gi en korrekt tilpassing.

Indre faktor:

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen.

Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

- **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.
- **Eksempler på lav funksjonalitet** kan være gamle driftsbygninger i landbruket etc. som har fått ny funksjon.

Nemnda mener at bygninger som benyttes til beboelse og produksjon i dag har en standard og kvalitet som gjør at det er *kun i helt spesielle tilfeller en går lavere i indre faktor (ved åpenbare skader eller feil ved bygget)*.

For fritidseiendommer vises det til spesielle retningslinjer for vurdering av disse.

Bygningsmessig tilstand og utrustning

- Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foreta en faktorjustering.
- I de tilfeller hvor bygningsmassen har behov for åpenbare utbedringer og reparasjoner, reduseres faktor etter skjønn. Nødvendige mangler må dokumenteres gjennom kommentarer og bilder fra besiktiger.
- Det må skilles mellom vanlig vedlikehold og standardheving
- Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som blir justert ned med indre faktor.
- For rivningsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm settes bygningsverdi til 0.

Punktene ovenfor gjelder alle typer bebyggelse.

Fritidseiendommer

Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette håndteres gjennom bruk av indre faktor. For fritidsboliger som har vanlig boligstandard, kan en benytte faktor opptil 2,0, eller i helt spesielle tilfeller enda mer.

6.4. Bruk av protokolltakst

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

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon (endringsprotokoll)
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. Spesielle industrianlegg etc (erstatningsprotokoll).
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon (erstatningsprotokoll).
- Nedlagte driftsbygninger 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 tilsier at bygningen har en verdi. Eksempel
 - Garasje/uthus/anneks i landbruksbygning (inkl hobbyverksted)
 - Nærings- og produksjonslokaler

Andre bygninger (med fundament) med avvikende kvm-pris

- **Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker**

Årsak til fravik fra sjablontakst (bolig/fritid/landbrukseiendommer) skal **alltid** begrunnes.

6.5. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer:

Definisjonen på landbrukseiendom baseres på Konesjonsloven. Det vil si at bebygde eiendommer der eiendommens totalareal er under 100 daa og under 25 daa dyrket mark som ikke er konsesjonspliktige, *blir vurdert som boligeiendom eller fritidseiendom*.

Dersom boligen ligger på en konsesjonspliktig eiendom, skal boligens verdi justeres for å ta hensyn til den verdireduksjonen dette innebærer i forhold til om tilsvarende bolig hadde ligget på egen tomt. Valg av faktor foretas skjønnsmessig ut fra bl.a. eiendommens størrelse og driftsgrunnlag, boligens størrelse og hensiktsmessighet mv.

- Våningshus/kårbolig med tilhørende tomt takseres. ”Tilhørende tomt” har fast enhetspris, det regnes en tomt pr. boenhet.
- Landbruksbygninger *takseres etter funksjon* og får i regelen fritak etter §5. Landbruksbygninger som har fått en helt ny funksjon, takseres.
- Bare landbruksbygninger som hører til en landbrukseiendom *i drift* – dvs. at jorda brukes, gis fritak etter §5.
- Sæterhus som er i aktiv drift er fritatt for eiendomsskatt.
- Våningshus på landbrukseiendom som er i drift, - dvs at jorda blir brukt, takseres som våningshus selv om det ikke benyttes som helårsbolig.
- Våningshus på landbrukseiendommer som ikke er i drift, takseres som bolighus eller fritidsbolig.

Tilleggsfunksjoner i landbruket:

Landbruksvirksomheten er i sterk endring. I dag finnes mange eksempler på delaktiviteter som tidligere ikke inngikk i ordinær landbruksvirksomhet. Eksempler her er meieri-slakteri-, gartneri- og sagbruksvirksomhet. Slike virksomheter defineres som landbruksdrift så lenge de *foredler gårdens egne produkter* jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-1443, og fritas derfor fra eiendomsskatt. Pelsdyrsvirksomhet defineres som landbruksdrift og fritas fra eiendomsskatt. Spesielle saker i forbindelse med landbrukseiendommer kan vurderes særskilt.

I de tilfeller hvor landbrukseiendommen blir benyttet til annen type næringsvirksomhet, og som naturlig ikke hører til under ordinær landbruksvirksomhet, kan denne delen takseres som selvstendig næring på denne type eiendommer. Sakkyndig nemnd vurderer dette i hvert enkelt tilfelle.

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

- Eiendommer *uten* bebyggelse i LNF-områdene vurderes som gardbruks- og skogbruksområder og gis fritak etter §5 i eiendomsskatteloven.
- Alle bolig-, fritids-, og næringseiendommer i LNF-områder takseres. En fradelt eiendom i LNF området takseres når denne bebygges.

Næringseiendom:

Næringseiendom takseres av takstmann etter en antatt omsetningsverdi.

Skianlegg:

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

Utleiehytter og campingplasser:

Bare den delen av eiendommen som benyttes til campingplass, takseres som tomt til næringsvirksomhet.

Bygninger som benyttes i drift av campingplass, takseres som andre overnattingsanlegg.

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Grunnlaget for taksten for den enkelte seksjon er det arealet den enkelte seksjon har ideell bruksrett til, samt andel av fellesareal (innendørs og utendørs). Andel av fellesareal følger av tinglyst eierbrøk. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

Ikke måleverdig areal i Matrikkel som likevel har takseringsverdi:

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

Ubebygde tomter:

En ubebygd tomt blir et eiendomsskatteobjekt fra det tidspunktet tomten blir fradelt hovedeiendommen med eget gnr/bnr.

Andre typer grunnarealer:

Eiendommer som i hovedsak nyttes til vegareal (atkomstveger, gang- og sykkelveger, stier og lignende) og som ikke kan nyttes til bebyggelse fritas for eiendomsskatt.

6.6. Dokumentasjon av faktafeil

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

6.7. Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Nedenfor gjennomgås noen juridiske avklaringer som vil være viktig for Nordre Land 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.

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 boretts ikke påvirke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt.

Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eide AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

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

Administrasjonen setter opp liste som sakkyndig nemnd vurderer. Listen legges fram for kommunestyret til orientering.

7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen. Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

7.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjabloner og vurderinger.
- Informer med sikte på å skape bred forståelse for takseringen. 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 ønsker skriftlige 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.

7.2. Krav til kunnskap

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

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

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

7.3. 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.

7.4. Håndtering av uforutsette hendelser

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

Den som registrerer uforutsette hendelser melder fra til prosjektleder. Prosjektleder vurderer i hvilken grad enkeltmeldinger skal sendes videre til rådmann og/eller sakkyndig nemnd. Ledelsen avklarer håndtering av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle.

En oppsummering av avvik er en del av den ordinære rapporteringen til sakkyndig nemnd.

8. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, 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 om rammene angitt i dette dokumentet følges.
- Administrasjonen har tilgjengelig kart som viser sonefaktor, ytre faktor og indre faktor. Disse kartene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig nemnd som enkelt saker.

9. Saksbehandling av klager på takst

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

9.1. Feil og feiloppretting

Dersom sakkyndig nemnd 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 seks ukers klagefrist på ny takst.

Spesielt for saker der det vises til feil faktagrunnlag, gis administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.

Klager der sakkyndig nemnd ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til sakkyndig ankenemnd til endelig behandling.

9.2. Behandling av klager

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Det praktiske behandlingsopplegget kan nemndene ta stilling til seinere i prosessen.

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

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

10. Kvalitetssikring

10.1. Dokumentasjon

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

10.2. Kvalitetssikring av metode

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

10.3. Riktig skattesone

Hele Nordre Land kommune.

10.4. Riktig eiendomsregister

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart. Kartet gir grunnlag for utarbeidelse av arbeidslister fra matrikkelen. Kartet vaskes mot Matrikkel-registeret for å sikre at alle eiendommene innenfor skattesonene identifiseres.

10.5. Riktige arealer

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

Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

10.6. Riktig kommunikasjon

Administrasjonen skal se til at prosjektmedarbeidere følger opp kommunikasjonen i henhold til rammer gitt i dette dokumentet. Gjennom 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.

10.7. Riktige vurderinger

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

Dokumentet ”Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt”

skal bidra til riktig taksering gjennom riktig

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

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

10.8. Riktig saksbehandling

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

11. 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. Dette skjer ved at leder i sakkyndig nemnd får jevnlig styringsrapporter for arbeidet.