

Sortland kommune

**Rammer og retningslinjer for taksering
i henhold til lov om eiendomsskatt.**

**Gjennomgått i Sakkyndig nemnd og Sakkyndig ankenemnd
i møte 26.08.09 og 31.08.09
Sist revidert og vedtatt 15.03.2010**

**Dokumentet er internt arbeidsdokument fram til offentlig
ettersyn av takster i mars 2010.**

Innholdsfortegnelse

1.	ORIENTERING	3
2.	HVA DOKUMENTET OMFATTER	3
3.	YTRE RAMMEBETINGELSER	3
3.1.	JURIDISKE RAMMER	3
3.1.1.	PRIVATRETTLIGE AVTALER OG HEFTELSER SKAL IKKE VEKTLLEGGES I SÆRLIG GRAD VED TAKSERING	3
3.1.2.	LANDBRUKSEIENDOMMENE. FRITAK FRA EIENDOMSSKATT ETTER §5H I EIENDOMSSKATTELOVEN 4	4
3.1.3.	SKATTEPLIKTIG DEL AV LANDBRUKSEIENDOMMENE:	4
3.1.4.	REGULERTE UTBYGGINGSOMRÅDER SOM IKKE ER BEBYGD.	5
3.1.5.	FESTEEIENDOMMER OG PUNKTFESTER.	5
3.1.6.	TAKSERINGSMESSIGE KONSEKVENSER AV DIFFERENSIERING AV SKATTESATSER	5
3.2.	POLITISKE RAMMER	5
3.3.	TEKNOLOGISKE RAMMER	6
4.	TAKSERINGSMETODE.....	6
4.1.	FAKTA OM EIENDOMMEN	6
4.2.	VURDERING AV EIENDOMMEN	7
4.3.	HÅNDTERING AV FAKTA, VURDERINGER OG INNSPILL FRA EIENDOMSBESITTER OM DEN ENKELTE EIENDOM	8
5.	GENERELLE RETNINGSLINJER FOR TAKSERINGEN	8
5.1.	HOVEDRETNINGSLINJER:	8
5.2.	EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	8
5.3.	ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM"	8
5.4.	GRUPPERING AV EIENDOMMER	9
5.5.	RETTLEDENDE VERDIER.....	9
5.6.	SONEFAKTORER	11
6.	SPESIELLE RETNINGSLINJER FOR ENKELTTAKSERINGER.....	11
6.1.	BRUK AV FAKTORER	12
6.1.1.	INDRE FAKTOR:	12
6.1.2.	YTRE FAKTOR:	12
6.1.3.	PROTOKOLLTAKST	13
6.1.4.	ANDRE BYGNINGER OG TOMTER MED AVVIKENDE KVM-PRIS	13
6.2.	ANDRE RAMMER FOR TAKSERING.....	13
7.	SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG	14
8.	SAKSBEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST	14
9.	VEDLEGG	14

1. Orientering

Innen 1. april 2010 skal Sortland kommune gjennomføre alminnelig taksering i hele kommunen. Dette dokumentet er resultatet av 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 byskattelovens §5:

”Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhed, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg.”

2. Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

- **Ytre rammebetingelse**
- **Takseringsmetode**
- **Generelle retningslinje for takseringen**
- **Spesielle retningslinjer for taksering av enkelteiendommer.**
- **Saksbehandling av takstforslag**
- **Saksbehandling av klager på takst**

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. Området er komplekst da lov av 1975 bare delvis er vedtatt tatt i bruk.

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

- Landbrukseiendommene. Fritak fra eiendomsskatt etter §5h i eiendomsskatteloven
- Skattepliktig del av landbrukseiendommene
- Takstnivå på skattepliktig del av landbrukseiendommene
- Regulerte utbyggingsområder som ikke er bebygd
- Festeiendommer og punktfester
- Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser

3.1.1. **Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges i særlig grad 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 boret ikke påvirke taksten.

3.1.2. Landbrukseiendommene. Fritak fra eiendomsskatt etter §5h i eiendomsskatteloven

Eiendomsskattelovens §5 gir oversikt over eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt. Nytt fra 1.1.2007 er at eiendommer som er drevet som gardsbruk eller skogbruk skal ha fritak fra eiendomsskatt. Det er ikke presisert hvilke eiendommer som skal komme inn under denne delparagrafen. Det finnes heller ingen rettspraksis her. Nedenfor gir sakkyndig nemnd rammer for hvordan en skal vurdere eiendommer som faller inn under §5h i eiendomsskatteloven.

LNF områdene:

Det kan være vanskelig å avklare hvilke eiendommer som har funksjon som landbrukseiendommer. Vi snakker her både om dyrket mark og utmark og bygninger som inngår i landbruksvirksomheten. For i det hele tatt å få til en løsning som det er mulig å forvalte på en effektiv måte, velger Sortland kommune slike rammer for avgrensning av Landbruksområdene:

Alle eiendommer som ligger i kommuneplanens LNF område (Landbruk, natur og friluftsområder) vurderes som landbruksområder med unntak av boliger, fritidseiendommer og næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruksvirksomheten. For boliger, fritidseiendommer og næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruksvirksomheten, takseres naturlig arrondert tomt etter samme retningslinjer som for boligdelen på gardsbruk.

Tilleggsfunksjoner i landbruket:

Landbruksvirksomheten er i sterk utvikling. I dag finnes mange eksempler på delaktiviteter som tidligere ikke inngikk i ordinær landbruksvirksomhet. Eksempler her er meierivirksomhet, slakterivirksomhet, gartneri, sagbruksvirksomhet, og pelsdyrvirksomhet. I utgangspunkt vurderer utvalget slike virksomheter som en del av landbruksvirksomheten. Eiendom knyttet til slik virksomhet fritas derfor fra eiendomsskatt. Spesielle saker i forbindelse med landbrukseiendommer vurderes særskilt.

Håndtering av avvik:

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

3.1.3. Skattepliktig del av landbrukseiendommene:

Boligdelen med tilhørende garasje og naturlig arrondert tomt på landbrukseiendommer takseres. Naturlig arrondert tomt settes i utgangspunktet til 1 daa pr. bolig.

Deler av landbrukseiendommen som benyttes/ -kan benyttes- til fritidsformål takseres som ordinær fritidsbolig.

Takstnivå på skattepliktig del av landbrukseiendommer:

De skattepliktige objektene på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt settes lavere enn ordinære eiendommer pga konsesjonsplikten. Dette er i samsvar med departementets anbefalinger, jfr Finansdepartementets brev til Norges Bondelag datert 10. mars 2006.

Taksten på skattepliktig del av landbrukseiendommer justeres ved å redusere valgt ytre faktor for eiendommen med 0,2.

3.1.4. Regulerte utbyggingsområder som ikke er bebygd.

Det finnes i dag regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført. Områdene har i dag funksjon som LNF områder. Nemnda velger å vurdere disse områdene ut fra områdenes anvendelse i dag, og fritar disse fra eiendomsskatt etter §5h inntil områdene er bebygd.

Når det gjelder ubebygde eiendommer i sentrumsområder, definert som innenfor sone 1, takseres disse dersom de er regulert til bolig eller næringsfunksjon. Parkeringsplasser i sentrum har en offentlig funksjon. Brukes områdene eller deler av områdene til offentlig parkering gis det fritak etter §7a i eiendomsskatteloven .

3.1.5. Festeieendommer og punktfester.

Gjennom rettsavgjørelser er det avklart at festeieendommer og punktfeste skal takseres som ordinære eiendommer så fremt det foreligger festekontrakter som er langsiktige eller som kan fornyes. I praksis gjelder det alle festeieendommer for boliger og fritid. For festetomter og punktfester både i LNF områder og regulerte områder takseres tilhørende tomt på lik linje med ordinære eiendommer, det vil si at en tar utgangspunkt i verdien til en normaltomt.

3.1.6. Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser

Kommunestyret kan beslutte å innføre differensierte skattesatser der en velger en sats for bolig- og fritidseiendommer, og en annen sats for næringseiendommer. Sortland kommune velger å takserer eiendommer med både næringsobjekter og boligobjekter med en næringstakst og en boligstakst. Kommunestyret har dermed mulighet til å innføre differensierte skattesatser dersom en ønsker det.

3.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har bedt om å få gjennomført taksering av alle eiendommer i kommune, med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5 og som kommunestyret gir fritak etter §7 i loven.

Vedtekter

Sortland kommunestyre 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 besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om at nye takster skal benyttes som grunnlag ved utskriving av eiendomsskatt for 2010, medfører at frist for gjennomføring av takseringen er 1. april 2010.

Fritak etter §7 i eiendomsskatteloven

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.

§7- eiendommene grupperes slik:

- §7a fylkeskommunale anlegg, private barnehager og skoler, som ikke drives på kommersielt grunnlag. Videre kan eiendommer fritas som eies av stiftelser eller organisasjoner som ivaretar kommunens gavn og tarv som ikke driver på kommersielt grunnlag, herunder idrettsanlegg som åpne for alle, anlegg tilhørende ideelle lag og organisasjoner, samfunnshus, bygdehus og bedehus. Samt arealer benyttet til offentlig parkering.
- §7 b bygninger bygd før 1920 og som har beholdt sitt arkitektoniske og bygningsmessige preg.

Bunnfradrag.

Kommunestyret har innført bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendige boenheter i kommunen som kan få bunnfradrag. En boenhet har egen inngang, bad/toalett og kjøkkenfunksjon, og skal være godkjent for varig opphold.

Skattesats

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

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen benytter KomTek eiendomsskatt, et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkel registeret 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

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som er utviklet i forbindelse med alminnelig taksering i Trondheim. 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)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offentlig register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger. Registreringer i Matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk. Høsten 2008 ble Matrikkelen innført i Sortland kommune. Matrikkelen erstatter GAB registeret og DEK, digitalt eiendomskart. Implementeringen av Matrikkelen må koordineres med gjennomføringen av alminnelig taksering i kommunen.

Fordi det i kommunen både innenfor og utenfor regulerte strøk finnes mange bolig- og fritidseiendommer uten oppmålt tomt, benyttes de samme retningslinjene for vurdering av tilhørende tomt som for boligdelen på gardsbruk. Det vil si at alle boliger/fritidsboliger blir tillagt 1 daa tomt med mindre tomte faktisk er mindre.

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. Etagens grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkel-registeret benytter.

4.2. Vurdering av eiendommen

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

Generelle vurderinger:

- En hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen
- **Gjennomsnittsverdier** for eiendomsgruppene eller bygningsgruppene. Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og rettlede verdier for grunn og typer bygg gir takstverdi for eiendommene.
- **Sonevise forskjeller** på verdinivået for eiendomsgruppene eller bygningsgruppene. Valgte sonerfaktorer korrigerer takstverdien for eiendommen.

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 rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp. Ved besiktigelse vurderes hvilken anvendelighet den enkelte etasje har. (underetasje med kjellerfunksjon, loft med hovedetasjefunksjon etc).

4.3. Håndtering av fakta, vurderinger og innspill fra eiendomsbesitter om den enkelte eiendom

Kommunen benytter fagsystemet Komtek for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon. Fagsystemet håndterer alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

5. Generelle retningslinjer for takseringen

5.1. Hovedretningslinjer

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Sortland 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.
- **Akseptér grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrer medarbeiderne**. For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, 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 Sortland skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §5 og eiendommer som kommunestyret gir fritak etter §7 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt.

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 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 Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig nemnd i Sortland kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype 112 (110, 120)
Enebolig med sokkelleilighet (112)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190)
Våningshus (113)
Terrassehus og blokker (140, 150)
Fritidsboliger (160, 170)
Boliggarasjer og uthus (180)
Industri-verksted (210, 220, 290)
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

Flere eiendommer i Sortland har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

5.5. Grunnlag rettlede verdier

Rettledende verdier for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Spesielt har sakkyndig nemnd valgt å sette forsiktige sjablongverdier på næringseiendommer da verdiutviklingen på disse eiendommene vurderes som usikker.

Sakkyndig nemnd tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbbygning bygget i perioden 1990 - 2009 når de fastsetter verdier. Ved besiktigelse justerer en for standard og kvalitet på bygningen. Alder på bygninger benyttes som hjelpemiddel for å indikere standard. For bygninger med spesiell høy standard, kan en øke taksten i forhold til rettlede verdi.

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

Rettledende verdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning). Verdiene representerer gjennomsnittsbbygninger fra perioden 1990-2009:

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	Pr m2	10.000
Enebolig med sokkelleilighet (112)	Pr m2	10.000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m2	10.000
Terrassehus og blokker	Pr m2	12.000

Våningshus	Pr m2	10.000
Fritidsboliger	Pr m2	10.000
Fritidsleiligheter	Pr m2	12.000
Boliggarasjer, bod og uthus	Pr m2	2.000
Industri-verksted	Pr m2	4.000
Lagerbygning isolert	Pr. m2	4.000
Lagerbygning uisolert	Pr m2	2.000
Carporter	Pr m2	0
Fiskeri- og landbruksbygninger	Pr m2	2.000
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	6.000
Hotell og restaurant	Pr m2	6.000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	6.000
Kultur og forskningsbygninger	Pr m2	6.000
Helsebygninger	Pr m2	6.000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	Pr m2	6.000
Campinghytter i næring, god standard innlagt vann	Pr m2	6.000
Campinghytter i næring; enkel standard uten innlagt vann	Pr m2	3.000
Normaltomt, bolig	Pr m2	50
Normaltomt, næring	Pr m2	50
Normaltomt fritidsbolig	Pr m2	50
Tomt , ubebygd*	Pr m2	50

*Dette gjelder ubebygde tomter i sentrum, sonefaktor 1, regulert til bolig eller næring.

Naust takseres ikke. Spesielle naustanlegg med hyttefunksjon (rorbuanlegg) takseres ut fra anvendelse. Dvs at naustdelen ikke takseres og hyttedelen som fritidsbolig.

Ved taksering tar en utgangspunkt i bygningens anvendelighet. Kommunen vurderer ikke i hvor stort omfang bygningene benyttes.

Eiendommer som er underlagt konsesjon (eiendommer med mer enn 25 daa dyrka mark eller mer enn 100 daa totalt) får en reduksjon på 0,2 gjennom bruk av faktor (yf)

Etasjefaktorer

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft med hovedetasjefunksjon	1,0
Loft	0,2
Underetasje	0,6
Kjeller	0,1

- Underetasje får faktor 0,6 da denne ofte har i seg kjeller- /bodfunksjoner. Det opprettes korreksjonsprotokoll dersom det er garasje i underetasje eller hovedetasje i bolig.
- Loft med hovedetasjefunksjon (og rommål > H: 1,9 x B:1,9 x L:1,9) får hovedetasjeverdi. Øvrige loft får faktor 0,2. Ikke innredet, uisolert loft samt ikke målbare loft (jf. målereglene) får faktor 0.
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 korrigeres ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygninger med mange funksjoner beregnes ved hjelp av takstmatrise.
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

5.6. Sonefaktorer

Sakkyndig nemnd har delt kommunen i 9 soner. Som grunnlag for denne fastlegginga er bl.a. benyttet omsetningsverdier på boligeiendom de tre siste årene.

Sonefaktor:

Sone	Sonefaktor
Sentrum Sortland	1,0
Sortland – Hadsel grense	0,8
Strand - Sigerfjord	0,9
Skredbukta – Blokken/Hadsel gr.	0,5
Gåsbøl – Bremnes - Holm	0,5
Eidsfjord vestsida	0,5
Gårdselva(Hognfjord) - Godfjord	0,5
Stamnes - Forfjord	0,5
Resten av kommunen	0,7

- Det vises til eget kartvedlegg som viser avgrensning av sonene.
- Eiendom over flere soner får soneverdi der hovedeiendommens bygning ligger.
- Sonefaktor fritidseiendommer: 1.0.

6. Spesielle retningslinjer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteierdommer.

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 avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gir det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

6.1. Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

6.1.1. Indre faktor

Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere rettlede verdi ut fra forhold på eiendommen. En vurderer funksjonalitet, standard og kvalitet som kan variere fra eiendom til eiendom.

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

Bygningens alder (byggeår)

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

Utgangspunkt for vurdering :

Alder	Verdi
1990 og nyere	1,0
1970 – 1989	0,8 – 0,9
Eldre bygninger	0,7
Restaurerings objekt	0,3 eller 0,5
Rivnings objekt	0

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

- 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
- Bygninger som er totalrenovert kan ikke overstige 0,9
- Fremskredet forfall vurderes som renoveringsobjekt som får faktor ned til 0,3
- For rivningsobjekt settes bygningsverdi til 0

Fritidseiendommer

Fritidseiendommer får sonefaktor 1.0. Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette håndteres gjennom bruk av indre faktor. Standard på bygning vurderes på lik linje med standard på andre boliger.

For fritidseiendommer som ikke har innlagt vann og avløp, som ikke har vegadkomst til tomtgrense og/eller som ikke har innlagt strøm fra strømmettet, reduseres indre faktor i tillegg med 0,1 – 0,3.

6.1.2. Ytre faktor

Sakkyndig nemnd har ikke lagt til grunn noen forhold som berører ytre faktor for noen eiendommer bortsett fra landbrukseiendommer og næringseiendommer.

Alle landbrukseiendommer større enn 100 da totalareal eller 20 da jordbruksareal får $y_f = 0,8$ jf. pkt 3.1.(reduksjon på 0,2). Eiendommer som får en ytre faktor som avviker fra 1,0, legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

6.1.3. Protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker rettledeende verdi vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer rettledeende verdi (endringsprotokoll) eller som erstatter rettledeende verdi (erstatningsprotokoll).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon. (endringsprotokoll)
- Spesielle eiendommer der rettledeende verdi ikke passer inn. Spesielle industrianlegg etc (erstatningsprotokoll).
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, lages det takstmatrikse for eiendommer med slike bygninger.
- Driftsbygninger i landbruket som har fått ny funksjon, takseres ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi, men takseres hvis den har en funksjon som medfører taksering og beskatning. Eksempel:
 - 30m² garasje/uthus/anneks i landbruksbygning (inkl hobbyverksted)
 - Eventuelt andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

6.1.4. Andre bygninger og tomter med avvikende kvm-pris

Spesielle eiendommer legges fram for Sakkyndig nemnd som spesielle saker.

6.2. Andre rammer for taksering

Utleiehytter og campingplasser

Utleiehytter og campingplasser takseres som andre overnattingsanlegg rettet mot reiseliv.

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

Fritidsbåthavner.

Fritidsbåthavner takseres ikke da nemnda forventer at kommunestyret gir fritak fra eiendomsskatt etter §7a i eiendomsskatteloven.

Offentlige kaianlegg.

Disse takseres ikke. Offentlige kaianlegg er kaianlegg kommunen tar inn havneavgift fra.

Tilknytning til felles VA anlegg.

Eiendommer som ikke er tilknyttet felles VA anlegg vurderes å ha mindre verdi enn eiendommer som er knyttet til slike anlegg. Denne verdiforskjellen er medtatt i vurderingen av sonefaktorer.

Campinghytter tilkoplede campingvogner etc ("Spikertelt")

Disse anleggene takseres ikke.

7. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, areal, sonefaktor, indre faktor og forslag til takst for den enkelte eiendom. Nemndmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgås spesielt i møte.
- Sakkyndig nemnd gjennomgår takstlistene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takstgrunnlaget for eiendommene. Nemnda gjør stikkprøver av hver eiendomsgruppe for å sjekke at rammene angitt i dette dokumentet følges.
- Administrasjonen viser kart, ortofoto og bilder. Disse kartene og bildene 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.

8. Saksbehandling av klager på takst

- Klager behandles av sakkyndig nemnd som gjør ny vurdering.
- 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 ankenemnda til endelig behandling.

9. Vedlegg

- Kart som viser bruk av sonefaktor