

# **STOR-ELVDAL KOMMUNE**

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

**Vedtatt av sakkyndig nemnd eiendomsskatt i møte**

Sakkyndig nemnd eiendomsskatt og fungerende eiendomsskattekontor, virksomheten tekniske tjenester i Stor-Elvdal kommune, har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av besiktigelse og enkelttaksering i Stor-Elvdal kommune.

Dette dokumentet skal danne grunnlaget for taksering av faste eiendommer i hele kommunen, unntatt på verker og bruk og annen næringseiendom, som gjennomføres i 2014/2015-2024.

Koppang 15.06.2015



Jan Erik Hirkjølen

Leder sakkyndig nemnd



Henrik Henriksen

medlem



Marit Hagetrø

nestleder sakkyndig nemnd

# Innholdsfortegnelse

<b>1.</b>	<b>Orientering</b>	4
<b>2.</b>	<b>Hva dokumentet omfatter</b>	4
<b>3.</b>	<b>Takseringsmetode</b>	5
3.1	Fakta om eiendommen	6
3.2	Vurdering av eiendommen	7
3.3	Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom	8
<b>4.</b>	<b>Ytre rammebetingelser</b>	8
4.1	Juridiske rammer	8
4.1.1	Fritak fra eiendomsskatt	8
4.1.2	Taksering av boliger på landbrukseiendommer	8
4.1.3	Tomter fritid og bolig	9
4.1.4	Festetomter-punktfeste	9
4.1.5	Kombinasjonsbygg med bolig- og næringsdel	9
4.2	Politiske rammer	9
4.3	Teknologiske rammer	10
<b>5.</b>	<b>Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen</b>	10
5.1	Eiendommene som skal takseres	10
5.2	Bruk av boligverdi fra Skatteetaten som skattegrunnlag	10
5.3	Gruppering av eiendommer	11
5.4	Gruppering av eiendommer med sjablongverdier	12
5.5	Bruk av faktorer	13
5.6	Bruk av protokolltakst	15
5.7	Andre rammer for taksering	15
5.8	Dokumentasjon av faktafeil	16
5.9	Juridiske avklaringer	16
<b>6.</b>	<b>Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne</b>	17
6.1	Åpen og proaktiv kommunikasjon	17
6.2	Krav til kunnskap	17
6.3	Kommunikasjonsadferd	17
<b>7.</b>	<b>Saksbehandling</b>	18
<b>8.</b>	<b>Kvalitetssikring</b>	18
8.1	Dokumentasjon	18
8.2	Kvalitetssikring av metode	18
8.3	Riktig skattesone	18
8.4	Riktig eiendomsregister	18
8.5	Riktige arealer	18
8.6	Riktig kommunikasjon	19
8.7	Riktige vurderinger	19
8.8	Riktig saksbehandling	19
<b>9.</b>	<b>Opplegg for behandling av klager på takst og feil</b>	19
9.1	Feil og feiloppretting	19
9.2	Behandling av klager	20
<b>10.</b>	<b>Milepæler i framdriften</b>	20

## 1. Orientering

Stor-Elvdal kommune vedtok i kommunestyret 28.08.2013 å innføre eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt på verker og bruk og næringseiendom, fra 2014.

16.10.2013 vedtok kommunestyret å innføre eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt på verker og bruk og næringseiendom, fra og med 2015.

For boliger skal Skatteetatens formuesgrunnlag, som skatteetaten nå benevner boligverdi, benyttes, iht. eiendomsskatteloven § 8C. Disse eiendommene skal derfor ikke besiktes og takseres, men boligverdi som mottas fra Skatteetaten skal importeres i eiendomsskatteprogrammet.

Dette dokumentet trekker opp rammer og retningslinjer for befaring og taksering av eiendommer i kommunen. Det er resultatet av en prosess der sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen. Sakkyndig nemnd har så fastsatt rammer og retningslinjer. Takstene skal gi grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt for 2015 og påfølgende år. 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 2014/2015 og benyttes som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt.

Eiendomsskatten skal regnes ut etter verdien som eiendommen blir satt til i samsvar med eiendomsskatteloven § 8.

Utgangspunktet for taksering er referert i eiendomsskatteloven § 8A-2;

*Verdet av eiegen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.*

## 2. Hva dokumentet omfatter

Dokument om rammer og retningslinjer for takseringen tar stilling til følgende elementer:

### **Takseringsmetode**

Valg av takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

### **Ytre rammebetingelser**

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som må overholdes. Disse er :

- ✓ De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet.
- ✓ De politiske rammene kommunestyret i Stor-Elvdal har trukket opp, herunder vedtektene.

- ✓ De mulighetene, betingelsene og begrensningene teknologien gir.

### **Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd**

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

- ✓ Gruppering av eiendommer
- ✓ Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablongverdier)
- ✓ Verdiforskjeller i ulike deler av skattesonene (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.**

Dette dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Dersom disse retningslinjene fravikes, må dette begrunnes særskilt.

### **Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne**

Dette dokumentet tar stilling til opplegget for kommunikasjon med eiendomsbesitterne og andre interesser i kommunen.

### **Kvalitetssikring**

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

### **Praktisk behandling i sakkyndig nemnd**

I dokumentet skisseres opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i sakkyndig nemnd.

### **Behandling av klager på takst**

Kommer det inn klager pga. uenighet i takst som følge av feil eller som følge av uenighet i vurderingene som er gjort, vil det i dokumentet skisseres rammer og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

### **Framdrift**

Dokumentet tar stilling til viktige milepæler i arbeidet.

## **3. Takseringsmetode**

Stortinget vedtok høsten 2012 endringer som gjør at kommunen fra 2014 kan bruke formuesgrunlaget ved ligningsfastsettelsen, boligverdi, som alternativ metode til taksering av boligeiendommer.

Stor-Elvdal kommunestyre har gjort vedtak om å benytte boligverdi fra Skatteetaten som takstgrunnlag på boliger. (Dette gjelder boliger som kommer med en ligningsverdi i selvangivelsen). Boligeiendommene vil derfor ikke bli besiktiget og taksert. Takstgrunnlaget blir oversendt kommunen fra Skatteetaten i løpet av november hvert år. ( For 2015 legges verdien pr.31.12.2013 til grunn). Se også pkt 5.2

Når det gjelder fritidsboliger og landbrukseiendommer vil det bli gjennomført taksering etter eiendomsskattelovens regler.

Denne taksten bygger på:

- ✓ Fakta om eiendommen
- ✓ Vurderinger av eiendommen

### **3.1 Fakta om eiendommen**

Fakta om eiendommen er:

- ✓ Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier evt. eierrepresentant)
- ✓ Tomtestørrelse, m2
- ✓ Bygningstyper og bygningsstørrelser med areal for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen, som er et offisielt register over eiendommer i kommunen.

Registreringer i Matrikkelen skjer i henhold til matrikkelføringsinstruksen 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. Vi grupperer etasjene i:

- ✓ Kjelleretasje
- ✓ Underetasje/sokkeletasje
- ✓ Hovedetasje
- ✓ Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

## 3.2 Vurdering av eiendommen

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

### Generelle vurderinger:

- ✓ Hensiktsmessig gruppering av eiendommer i skattesonen
- ✓ Gjennomsnittsverdier for eiendomsgrupper. Kombinasjonen mellom arealstørrelser fordelt på etasjer og valgte sjablongtakster for eiendommene.
- ✓ Sonevise forskjeller på verdinivået for eiendomsgruppene. Valgte sonefaktor korrigerer sjablongtaksten 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.
- ✓ Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten.

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

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Stor-Elvdal kommune ber derfor om at fire viktige retningslinjer legges til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

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

### **3.3 Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom**

Fagsystemet KomTek E-skatt håndterer all eiendomskattefaglig informasjon. I dette systemet håndteres alle fakta og vurderinger om den enkelte eiendom innenfor de juridiske rammene som gjelder, og de rammene kommunestyret og sakkyndig nemnd har fastsatt. I tillegg kommer de opplysningene som har kommet gjennom informasjon om eiendommen som eier selv har gitt.

## **4. Ytre rammebetingelser**

### **4.1 Juridiske rammer**

Med hjemmel i lov om eieendomsskatt til kommunane av 6.juni 1975 med endringer vedtatt av Stortinget 2006 og 2012, kan det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen. Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til eiendomsskatten.

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

- **Fritak fra eiendomsskatt**
- **Taksering av boliger på landbrukseiendommer**
- **Tomter fritid og bolig**
- **Festetomter- punktfeste**
- **Kombinasjonsbygg med bolig- og næringsdel**

#### **4.1.1 Fritak fra eiendomsskatt**

Eiendomsskatteloven § 5 gir oversikt over eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt.

Fritak etter Eiendomsskatteloven § 7 iht. gjeldende vedtak kommunestyret.

#### **4.1.2 Taksering av boliger på landbrukseiendommer**

Landbrukseiendommer skal ha fritak fra eiendomsskatt for næringsdelen i samsvar med § 5h i eiendomsskatteloven.

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med tilhørende garasje og tomt. Tilhørende tomt settes til 1000m<sup>2</sup> pr. boligbygning. Dette gjelder og andre bygninger på en landbrukseiendom, som for eksempel kårboliger, hytter og utleiehytter.

Dersom eiendommen har seter som i hovedsak brukes som fritidseiendom, må denne også tas med i eiendomsskattegrunnlaget.

Seter knyttet til landbrukseiendom med produksjonstilskudd for dyr, fritas for eiendomsskatt.



Utleiehytte/utleiebolig som ikke er selvstendig fradelte enheter (gårdsturisme etc.) kan fritas for tillegg av tomt.

Landbrukseiendommer som har boligbygning som har takstverdi kr. 0,-, får tomteverdi tilsvarende 1000 m<sup>2</sup>.

Fradelte landbrukseiendommer takseres som boligeiendommer i samme område.

Landbruksbygg som ikke er i bruk, og tomteareal som blir benyttet til landbruksmessig drift, skal ikke takseres.

#### **4.1.3 Tomter fritid og bolig**

Eiendommer som har tomt der tomteareal ikke fremgår fra Matrikkel og kart, får tomteverdi tilsvarende 1000 m<sup>2</sup>.

Ubebygde tomt settes verdi 0.

«Sirkeleiendommer» (eiendommer ikke klart def. i kart) får tomteverdi tilsvarende 1000m<sup>2</sup>.

Eiendommer med et tomteareal under 1000 m<sup>2</sup>, får tomteverdi tilsvarende 1000 m<sup>2</sup>.

Det settes et tak for tomteareal på 4000 m<sup>2</sup>

#### **4.1.4 Festetomter- punktfeste**

Får tomteverdi tilsvarende 1000 m<sup>2</sup>.

#### **4.1.5 Kombinasjonsbygg med bolig- og næringsdel**

Boligdelen på de eiendommer som har både bolig- og næringsdel, skal befares og takseres. Det legges en tomteverdi tilsvarende 1000 m<sup>2</sup> tomt til hver bygning som inneholder en boligdel.

## **4.2 Politiske rammer**

Kommunestyret vedtok 16.10.2013 å innføre eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt på verker og bruk og annen næringseiendom, fra 2015. Alle faste eiendommer i Stor-Elvdal (unntatt verker og bruk og annen næringseiendom) skal befares og takseres, med unntak av eiendommer som er fritatt etter Eskl § 5. Rådmannen bestemmer om eiendommer som er fritatt etter Eskl §7 skal takseres. Heller ikke boligeiendommer som

omfattes av reglene om at boligverdien fra Skatteetaten skal benyttes som skattegrunnlag skal takseres, jfr. Eskl § 8C.

Kommunestyret har i samme møte vedtatt vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.(iht. Eskl § 8A-3 fjerde ledd)

Skattesatsen første året fastsettes til to promille.

Eiendomsskatten skrives ut innen 30.juni ved første års utskrivning, deretter innen 1.mars påfølgende år.( 1.april om det innføres bunnfradrag)

### **4.3 Teknologiske rammer**

Kommunen benytter KomTek eiendomsskatt, et faglig IT-verktøy som tar utgangspunkt i Matrikkelen. I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

## **5. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen**

### **5.1 Eiendommene som skal takseres**

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tomt og bygninger. Ved taksering vurderes begge elementene, mens takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

### **5.2 Bruk av boligverdi fra Skatteetaten som skattegrunnlag**

Kommunen har vedtatt å bruke boligverdi fra Skatteetaten som skattegrunnlag som alternativ metode for taksering ved boligeiendommer. For at eiendomsskatt ikke skal kunne skrives ut på verdi som overstiger 100% av markedsverdi, har Finansdepartementet fastsatt at kommunen skal bruke en obligatorisk reduksjonsfaktor for boliger som takseres etter den nye metoden. Boligverdien som tilsvarer markedsverdi skal nedjusteres for samtlige boliger.

- ✓ Obligatorisk reduksjonsfaktor skal for skatteåret 2015 være 0,8
- ✓ Noen boliger omfattes ikke av denne ordningen, se pkt 5.7

## 5.3 Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstype i Matrikkelen, dvs. bygningens funksjon. Sakkyndig nemnd ønsker å gruppere eiendommene slik:

<b>Tomter og bygninger</b>	
Enebolig,tomannsbolig,rekkehus,kjedehus og andre småhus(111,113,121-124,131-136,151-159,199) Enebolig med sokkelleilighet (112) Garasje, uthus, anneks til bolig (181)	<b>For disse eiendomstypene foreligger vedtak om bruk av boligverdi fra Skatteetaten som grunnlag for skatt, der dette foreligger. Foreligger ikke boligverdi, skal eiendommen befares og takseres.</b>
	<b>Skal takseres med befaring og vurdering</b>
Fritidsbolig, seterhus (161-171)	<b>Skal takseres med befaring og vurdering</b>
Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig (182)	<b>Skal takseres med befaring og vurdering</b>
Naust (183)	<b>Skal takseres med befaring og vurdering</b>
Bygninger under 15 m2	<b>Takseres ikke</b>
Tomt	

## 5.4 Gruppering av eiendommer med sjablongverdier

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemd sjablongverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene nedenfor. Sakkyndig nemnd har valgt å utarbeide sjablongverdier også for boligeiendommer da det er noe uklart hvor omfattende skatteetatens lister over boligeiendommer i Stor-Elvdal er.

<b>Tomter og bygninger</b>	<b>Verdi (kr pr m2 BRA)</b>
Enebolig,rekkehus,andre småhus (111,113,121-124,131-136,151-159,199)	<b>8000</b>
Enebolig med sokkelleilighet (112)	<b>8000</b>
Fritidsbolig (161-171)	<b>10 000</b>
Garasje, uthus (også carport) (181-183)	<b>2000</b>
Anneks	<b>5000</b>
Tomt, bolig	<b>100</b>
Tomt, fritid	<b>100</b>
Ubebygde tomter	<b>0</b>

Når det gjelder takstpliktig areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) slik det defineres i matrikkelinstruksen.

Der hvor det ikke er tilstrekkelig informasjon i Matrikkelen eller byggesaksarkivet, vil besikter utføre en utvendig måling for innhenting av faktainformasjon ved befaringen.

### 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. Garasje har etasjefaktor 1, selv om den er plassert i underetasje. Definisjon av etasjetyper følger registreringsinstruks for Matrikkelen.

<b>Etasjer</b>	<b>Etasjefaktor</b>
Første hovedetasje	1,0
Øvrige hovedetasjer	1,0
Øvrige hovedetasjer våningshus	0,8
Loft	0,3
Underetasje	0,6
Underetasje sokkel/hybelleilighet	0,8
Kjeller	0,2

## Sonefaktorer for eiendommer

<b>Sone</b>	<b>Område</b>	<b>Faktor</b>
1	Høy standard hyttefelt, Blåfjellia, Sollia hyttefelt , Tryvang Sør og Geitryggen	<b>1,4</b>
2	Sentralt Koppang	<b>1,0</b>
3	Hytter i øvrige regulerte hyttefelt og område for fritidsbebyggelse i kommunens arealplan.	<b>1,1</b>
4	Øvrige	<b>0,8</b>

Sonekart ligger vedlagt, og kan også sees på kommunens hjemmeside.

### 5.5 Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet.

#### Ytre faktor:

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen.

Retningsgivende for bruk av ytre faktor er:

Utgangspunktet for ytre faktor er 1,0

Ikke innlagt strøm og/eller vann trekkes 0,1

Sjenerende støy fra Rv 3 trekkes 0,1

Delen av landbruk over konsesjonsgrensen som blir taksert skal gis en reduksjon i ytre faktor på 0,2. Dette er i samsvar med departementets anbefalinger, jfr. brev fra finansdepartementet til Landssammenslutningen for vasskraftkommuner (LVK) av 12.06.07, at det bør avspeiles i taksten at eiendommen er underlagt konsesjon. Derfor blir utgangspunktet for landbrukseiendom over konsesjonsgrensen 0,8, og blir eventuelt redusert i tillegg for ovennevnte faktorer.

### Indre faktor:

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

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

- ✓ Eksempel på lav funksjonalitet kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk.
- ✓ 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.

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

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1967	0,8-0,9	0,7	0,5-0,6
1967-1985	0,9-1,0	0,8	0,6-0,7
1986-1997	1,0-1,1	0,9	0,7-0,8
1998-2011	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9
2012 eller senere	1,2-1,3	1,1	0,9-1,0

- ✓ Bygninger som i utgangspunktet er eldre bygninger, men som er restaurert/standardhevet, får 1,0.

### Bygningsmessig tilstand

- ✓ Bygningsmessig forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4.
- ✓ Rivningsobjekt måles ikke opp/ tas ut av taksten.

### Bygninger med eternittkledning/eternittak

- ✓ Bygninger med eternittkledning som ikke har kvalitetsavvik, reduseres med 0,05 i indre faktor. Dersom bygningen i tillegg har eternittak, reduseres indre faktor med ytterligere 0,05.

## 5.6 Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og utsikt, solforhold etc (ytre faktor), får egen protokolltakst som enten endrer sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempler kan være store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon (endringsprotokoll)

Eller spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn (erstatningsprotokoll)

## 5.7 Andre rammer for taksering

Eiendommer med bygninger med takstverdi kr.0, skal ha tomteverdi tilsvarende areal på tomta.

For tidligere landbruksbygninger som benyttes som uthus kan et areal inntil 50 m<sup>2</sup> tas med i taksten.

Det finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdige i Matrikkelen, men som klart har takstmessig verdi. Slike tilfeller blir identifisert under befarings, og lagt fram for sakkyndig nemnd.

Boliger tilhørende organisasjoner/institusjoner som i dag ikke er skattepliktige, får ikke boligverdi fra skatteetaten og kan takseres.

Sekundærboliger som skatteetaten har definert som fritidsboliger pga standard på bygg, vei, vann, avløp mm, og andre boliger som av ukjent årsak ikke får boligverdi fra skatteetaten, skal befares og takseres.

### **Loft:**

Loft skal takseres når disse har måleverdi. Matrikkel-instruksen for måling av areal benyttes. Loft som ikke har takhøyde på minimum 1,9 m i minst 0,6 m bredde, har ikke måleverdi. Se måleregler på kommunens hjemmeside.

## 5.8 Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besiktinger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal besiktinger måle inn riktige arealverdier slik at eiendomsskattekontoret kan korrigere takseringsgrunnlaget.

## 5.9 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 viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Stor-Elvdal kommune i forbindelse med taksering.

### **Taksten skal gjenspeile gjeldene verdinivå**

Sakkyndig nemnd skal takserer med dette som utgangspunkt.

For å komme fram til riktig takst, kan nemnda støtte seg til ulike beregningsmetoder:

- ✓ Sjablongtakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper
- ✓ Gjenskaffelsesverdi
- ✓ Avkastningsverdi
- ✓ Likningsgrunnlag

### **Likebehandling er grunnleggende for takseringen**

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom utarbeidelse av skriftlige rammer for takseringen, vurdering av indre og ytre faktor ved befaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

### **Det er eiendommen som objekt som skal takseres**

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den fremstår ved befaring som takseres. For boliger ved likningsverdi året før skatteåret.

### **Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering**

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borette ikke påvirke taksten.



## **6. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne**

Sakkyndig nemnd eiendomsskatt 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 de har i forbindelse med takseringen. Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

### **6.1 Åpen og proaktiv kommunikasjon**

Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonger 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 de får informasjonen de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.

Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

### **6.2 Krav til kunnskap.**

Alle som skal kommunisere med publikum skal 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
  - Sjablonger som skal brukes
  - Metode for vurderinger av eiendommene
  - Formuesgrunnlag

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

### **6.3 Kommunikasjonsatferd**

Prosjektet vil få mange typer henvendelser. Viktige rammer for atferden er:

- ✓ Skill klart mellom takseringsfaglige henvendelser og politiske henvendelser. Henvis politiske henvendelser til politisk ledelse.
- ✓ Vær vennlig, presis, imøtekommende og fast. Henvendelser som avviker vanlig høflighet, henvises til leder på eiendomsskattekontoret eller rådmann.

- ✓ Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

## **7. Saksbehandling**

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

Sakkyndig nemnd gjennomgår listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda gjør stikkprøver for å sjekke ut at rammene i dette dokumentet følges.

Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av eiendomsskattekontoret og legges fram for sakkyndig nemnd som enkelt saker.

## **8. Kvalitetssikring**

### **8.1 Dokumentasjon**

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

### **8.2 Kvalitetssikring av metode**

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av sakkyndig nemnd. Det holdes jevnlig møter i prosjektet som skal bidra til at evt. avvik fra metode og rammer håndteres.

### **8.3 Riktig skattesone**

Gjeldene kommunestyrevedtak gjelder innføring av eiendomsskatt i hele kommunen.

### **8.4 Riktig eiendomsregister**

Kommunen har et godt digitalt eiendoms kart. Kartet vaskes mot matrikkelen for å sikre at alle eiendommene innenfor skattesonen identifiseres.

### **8.5 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.

## **8.6 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 eiendomsbesitterne og media.

## **8.7 Riktige vurderinger**

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

Dokument «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» skal bidra til riktig taksering gjennom riktig

- ✓ gruppering av eiendommer
- ✓ fastsetting av gjennomsnittsverdier (sjablonger)
- ✓ valg av sonefaktor
- ✓ retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved besiktigelse

Ved bruk av formuesgrunnlag, benyttes tall fra skatteetaten, og det er ikke mulighet for kommunen å gjøre endringer i disse.

## **8.8 Riktig saksbehandling**

Alle takstvedtak gjøres foreløpig 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.

# **9. Opplegg for behandling av klager på takst og feil**

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.

## **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 klagenemnd. Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye seks ukers klagefrist på ny takst.

## **9.2 Behandling av klager**

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Det praktiske behandlingsopplegget tar nemndene stilling til i samsvar med §5 i de vedtatte eiendomsskattevedtektene.

Opprettholdes vedtatt takst helt av sakkyndig nemnd etter mottatt klage på takst, sendes klagen til klagenemnda for behandling.

Gis klager delvis medhold, sendes vedtak til klager, som har anledning til å klage vedtaket til klagenemnda.

I saker der det blir påvist feil faktagrunnlag, får administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får da ny frist for å klage på korrigert takst.

Alle klager og henvendelser om feil, skal journalføres og kategoriseres av eiendomsskattekontoret.

## **10. Milepæler i framdriften**

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp.

Eiendomsskattekontoret bes om å utarbeide planer og rapporter for arbeidet der disse rammene inngår:

- ✓ Behandling av takster i sakkyndig nemnd foregår fram til juni 2015.
- ✓ Offentlig ettersyn av vedtatte takster skjer innen 30. juni 2015