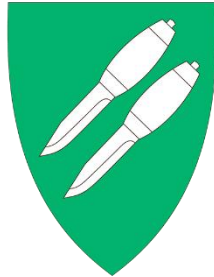


Vestre Toten kommune

VESTRE TOTEN KOMMUNE



Rammer og retningslinjer for taksering I henhold til lov om eiendomsskatt.

Rammer og retningslinjer er vedtatt i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt den
01.06.23

1. Orientering	4
2. Hva dokumentet omfatter.	4
3. Ytre rammebetingelser	5
3.1 Juridiske rammer	5
3.1.1 Fritak fra eiendomsskatt og taksering av landbrukseiendommer	6
3.1.2 Taksering av eiendommer eid i sameie	7
3.2 Politiske rammer.	7
3.3 Teknologiske rammer	8
4. Takseringsmetode	8
4.1 Fakta om eiendommen	8
4.2 Vurdering av eiendommen.....	9
4.3 Håndtering av fakta, vurderinger og informasjon om den enkelte eiendom	9
5. Sakkyndig takstnemnds hovedrammer for takseringen	9
5.1 Hovedretningslinjer:.....	9
5.2 Eiendommene som skal takseres	9
5.3 Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»	10
5.4 Gruppering av eiendommer	10
5.5 Sjablongverdier for eiendomsgrupper	10
5.6 Sonefaktor	11
5.7 Aldersfradrag – aldersfaktor for boliger og fritidsboliger	12
6. Rammer for enkelttakseringer	12
6.1 Bruk av faktorer.....	12
6.2 Andre rammer for taksering.....	13
6.3 Juridiske avklaringer	13
7. Rammer for kommunikasjon med eierne	13
7.1 Åpen og proaktiv kommunikasjon.....	14
7.2 Krav til kunnskap	14
7.3 Kommunikasjonsadferd.....	14
7.4 Håndtering av uforutsette hendelser.....	14
8. Saksbehandling av takstforslag	15
9. Saksbehandling av klager på takst	15
10. Kvalitetssikring	15
10.1 Dokumentasjon	15
10.2 Kvalitetssikring av metode	15
10.3 Riktig skattesone	15
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. Praktisk opplegg for behandling av klager på takst og feil	16
11.1 Feil og oppretting	16
11.2 Behandling av klager	17
12. Milepæler i framdriften.....	17
13. Arealmåling, definisjon etasjefaktor.....	18
14. Vedlegg - Sonekart.....	20
14. 1 Sonekart bolig.....	20
14. 2 Sonekart fritid.....	21

1. Orientering

Vestre Toten kommune (VTK) har vedtatt innføring av eiendomsskatt for alle eiendommer i kommunen gjeldende fra og med år 2014. I henhold til eiendomsskattelovens § 8 A-3 andre og fjerde ledd, skal eiendommene takseres på nytt hvert tiende år. Kommunestyret har vedtatt ny alminnelig taksering gjeldende fra 2024, og har videre etter lovens § 8 A-3 (4) vedtatt at det er sakkyndig nemnd for eiendomsskatt som fastsetter takst og revidering av rammer og retningslinjer for Vestre Toten kommune.

For boliger skal Skatteetatens beregnede markedsverdi benyttes. Disse eiendommene skal derfor ikke besiktiges og takseres. Markedsverdien mottas av skatteetaten og leses inn i eiendomsskattesystemet til kommunen.

Boligdelen på landbrukseiendom og andre boliger som ikke har beregnet markedsverdi av forskjellige årsaker, samt næringseiendommer vil kommunen selv forestå besiktigelse og taksering av. De nye takstene skal gi grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt for 2024 og påfølgende år.

Dette dokumentet er resultatet av en prosess der sakkyndig takstnemnd og eiendomsskattekontoret har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen. Sakkyndig takstnemnd har så fastsatt rammer og retningslinjer.

Eiendomsskatten skal regnes ut etter verdien som eiendommen blir satt til etter reglene i eiendomsskatteloven §§ 8 A-2 til 8 C-1.

§ 8 A-2 pkt. 1 sier:

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

2. Hva dokumentet omfatter.

Takseringsmetode

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

Ytre rammebetingelse

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som Sakkyndig takstnemnd og Klagenemnda for eiendomsskatt må forholde seg til. Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet.
- De politiske rammene som kommunestyret trekker opp, herunder vedtektene.
- De muligheter og betingelser teknologien gir.

Overordnede rammer satt av Sakkyndig takstnemnd

Gjennom dette dokumentet trekker Sakkyndig takstnemnd opp rammer som befaringspersonale skal holde seg innenfor under befarings- og arbeid med takseringen.

Slike rammer er:

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

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen), ytre faktor (forhold rundt eiendommen) og kommentarer ved befarings- og arbeid med eiendommen.

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurdering av den enkelte eiendom ved hjelp av indre og ytre faktor, samt forhold observert ved befarings- og arbeid med eiendommen.

Rammer for kommunikasjon med eiere/festere av eiendommene

Dokumentet tar stilling til hoved-opplegg for kommunikasjon med eiere/festere og andre interesser i kommunen.

Kvalitetssikring

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

Praktisk behandling av takstforslag i Sakkyndig takstnemnd

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i Sakkyndig takstnemnd.

Behandling av klager på takst

Kommunen vil motta klager på takst der klager peker på feil i takseringsgrunnlaget eller der klager er uenig i vurderingene som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for håndtering av feil og behandling av klager på takst, jf skattetakstvedtekter for Vestre Toten kommune kap 5.

Framdrift og milepæler

Dokumentet viser viktige milepæler i arbeidet.

3. Ytre rammebetingelser

3.1 Juridiske rammer

Lowverket, uttalelser fra finansdepartement og andre juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Området er komplekst da loven av 1975 bare delvis er iverksatt. Fra 2013 foreligger en hel del

endringer i eiendomsskatteloven grunnet nye regler samt en lovteknisk revisjon. Juridiske problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Fritak fra eiendomsskatt.
- Taksering av våningshus og boliger på gardsbruk.
- Taksering av seksjonerte eiendommer.
- Fritidseiendommer.

Kommunestyret vedtok den 22.11.2012 at Skatteetatens beregnede markedsverdi skal benyttes for boliger.

3.1.1 Fritak fra eiendomsskatt og taksering av landbrukseiendommer

Næringsdelen på landbrukseiendommer:

Eiendomsskatteloven § 5 gir oversikt over eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt. Eiendommer som drives som gardsbruk eller skogbruk skal ha fritak fra eiendomsskatt etter §5h. Landbruksvirksomheten er i utvikling. I dag finnes mange eksempler på videreføring av landbruksprodukter, gardsbasert småskala virksomhet som tidligere ikke inngikk i ordinær landbruksvirksomhet.

Eksempler her er småskala meierivirksomhet, slakterivirksomhet, gartneri, pelsdyrdrift, sagbruk som ikke regnes som verk og bruk. I utgangspunktet vurderer nemnda slik virksomhet som del av landbruksvirksomheten. Eiendom knyttet til slik virksomhet fritas derfor fra eiendomsskatt. Spesielle saker i forbindelse med landbrukseiendommer vurderes særskilt. F. eks. utleieenheter tilrettelagt som næring, behandles som næring og skal beskattes.

Boligdelen på landbrukseiendommer.

- Boligdelen med tilhørende garasje og naturlig arrondert tomt på landbrukseiendommer takseres. Naturlig arrondert tomt settes i utgangspunktet til 1 daa per bolig, men vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle.
- Boligdelen på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt takseres 15 % lavere enn ordinære fritt omsettelige boliger jfr. Finansdepartementets brev til Norges Bondelag datert 10.03.06, og jfr brev fra Finansdepartementet til Landssammenslutningen for vasskraftkommuner (LVK) av 12.06.07. Det vises til valgte sjablongverdier i dette dokumentet.
- Boliger som står tomme takseres etter verdien slik den framstår. Det kan søkes om bruksendring for boliger som ikke er i bruk eller lenger skal brukes til bolig. Rivningsobjekter settes normalt til kr. 0.

Utbyggingsområder:

Det finnes i dag regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført. Sakkyndig takstnemnd velger å vurdere disse områdene konkret ut fra områdenes funksjon. Områder som brukes til landbruk fritas eiendomsskatt etter § 5h.

Festeeiendommer og punktfester:

Gjennom rettsavgjørelser og forvaltningspraksis er det avklart at festeeiendommer og punktfeste skal takseres som ordinære selvstendige eiendommer sammen med bygningene så fremt det foreligger festekontrakter som er langsiktige eller som kan fornyes. I praksis gjelder det alle festeeiendommer for boliger og fritid. For festeeiendommer i LNF-områder benyttes samme retningslinjene for vurdering av tilhørende tomt som for boligdelen på gardsbruk. For festeeiendommer og punktfeste benyttes 1 daa tomt pr bygning både i LNF og regulerte områder, om tomta ikke er mindre. Da benyttes faktisk areal.

3.1.2 Taksering av eiendommer eid i sameie

Sivilombudsmannen har i en uttalelse til Sel kommune den 20.10.11 sagt at:

«Sameiere kan etter dette ikke kreve særskilt taksering av hver sin andel. Kommunen har også anledning til å sende eiendomsskattekravet til en representant for eiendommen, og så må sameierne seg imellom dele skattekravet slik som de ønsker. Dette forutsetter at kommunen i taksten synliggjør verdivurderingen av hver enkelt boenhet der det er flere boenheter på eiendommen.»

Sivilombudsmannen viser samtidig til Finansdepartementets uttalelse 24. oktober 2005 (UFIN-2005-19a)/UTV-2005-1247) som gjaldt eierseksjoner.

Til Sivilombudsmannens uttalelse må presiseres at det kun er på eiendommer med to eller flere godkjente boenheter at det kan kreves synliggjort verdivurdering av den enkelte enhet.

Som eksempel opplyses at fritidseiendommer er å anse kun som en boenhet, uansett hjemler eller private eieravtaler og om det på eiendommen er hytte/anneks i tillegg til hovedhytta.

3.2 Politiske rammer.

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet og gjelder:

Skatteområde

Kommunestyret gjorde i møte den 22.11.2012, sak 98/12 vedtak om å innføre eiendomsskatt i hele kommunen med virkning fra 2014.

Alle eiendommer skal derfor takseres etter § 8A-3 (2) med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven § 5 og § 7.

Tidsrammer

Skatteliste og utsendelse av skattseddel skal skje innen 01.03.

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 enkelte eiendommer som skal ha fritak etter §5 og §7. Sakkyndig takstnemnd kan be administrasjonen om å få disse listene framlagt for nemnda før listene behandles formelt i kommunestyret. Da kommunestyret hvert år skal ta stilling til hvilke deler av § 7 som skal gjelde for skatteåret, grupperes aktuelle eiendommer slik:

- § 7a gruppert i fylkeskommunale anlegg, private barnehager, idrettsanlegg, anlegg tilhørende ideelle lag og organisasjoner, samfunnshus og bedehus.
- § 7b gruppert i fredete bygninger.

Bunnfradrag

Kommunestyret avgjør om det skal innføres 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.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt.

3.3 Teknologiske rammer

Kommunen benytter Norkarts eiendomsskattemodul i KomTek for behandling av eiendomsavgiftene med egen modul for eiendomsskatt som igjen tar utgangspunkt i Matrikkelen.

4. Takseringsmetode

Kommunen har valgt å bruke en metode der taksten bygger på

- Fakta om eiendommen.
- Vurderinger av eiendommen.
- For boliger/leiligheter benyttes skatteetatens beregnede markedsverdi.
- Næringseiendommer takseres ut fra sjablongverdi/leieverdibetraktning.

4.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier evt eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, kvm.
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall 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 registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Fordi det i kommunen både innenfor og utenfor regulerte strøk finnes bolig- og fritidseiendommer uten oppmålt tomt, benyttes de samme retningslinjene for vurdering av tilhørende tomt som for boligdelen på gardsbruk.

Ved arealberegning av bygninger, tas utgangspunkt i **bruksareal (BRA)** som utgjør arealet innenfor bygningens yttervegger.

Det må være minst 1,90 m i takhøgde for å være måleverdig. Ved skråtak må det være minst 60 cm bredde med takhøgde minst 1,90 cm i 60 cm bredde.

Areal måles for hver etasje:

- Hovedetasje(r).
- Underetasje.
- Kjelleretasje.
- Loftsetasje.

4.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommen vurderes gjennom generelle vurderinger som trekkes opp i dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved selve befaringen av eiendommen.

Generelle vurderinger:

- Hva er en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommen i skattesonen?
- **Hvilke sjablongverdier velges** for eiendomsgruppene?
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene? Valgt sonefaktor korrigerer sjablongtaksten for eiendommen.

Spesielle vurderinger:

Gjennom befaringen vurderer den som utfører dette 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 befarings skal følge rammer og retningslinjer som Sakkyndig takstnemnd trekker opp.

4.3 Håndtering av fakta, vurderinger og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunen benytter fagsystem for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon (Komtek- modul for eiendomsskatt). Systemet skal håndtere alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

5. Sakkyndig takstnemnds hovedrammer for takseringen

5.1 Hovedretningslinjer:

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig takstnemnd ber om at fem viktige retningslinjer legges til grunn ved befaringsene:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkeltsaker.
- **Aksepter grovkornhet**. Befaringen vil være en utvendig befarings som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig befarings gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Samordne medarbeiderne**. Den eller de som engasjeres til å foreta befaringsene må være samstemte, og sørge for løpende samordning og kvalitetssikring av forslagene som skal legges fram for Sakkyndig takstnemnd.
- **Kontakt med eier/fester**. Det er viktig at en gir seg til kjenne før selve befarings starter på eiendommen. Ringe på/banke på å legitimere seg. Uniformert med jakke med VTK logo.

5.2 Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Vestre Toten skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §5 i eiendomsskatteloven.

Av hensyn til ressursbesparelse er det heller ikke lenger krav om taksering av eiendommer som gis fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskatteloven. Eiendommer som får sin takst på grunnlag av skatteetatens markedsverdi takseres heller ikke.

5.3 Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»

Eiendommene som skal takseres kan bestå av to hovedelementer slik som:

- Tomt.
- Bygninger.

5.4 Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstype i Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig takstnemnd ønsker å gruppere eiendommene ihht :

Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype 112(110,120) Enebolig med sokkelleilighet (112) Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190) Terrassehus og blokker (140, 150)	For disse eiendomstyper foreligger vedtak om bruk av skatteetatens markedsverdi som grunnlag for takst, jf pkt 3.1.
Våningshus (113)	Skal takseres ordinært med befaring og vurdering av den enkelte eiendom.
Fritidsboliger (160, 170)	
Boliggarasjer og uthus (180)	
Industri (210, 220, 290)	
Lagerbygning (230)	
Kontor- og forretningsbygg (300)	
Samferdsels- og kommunikasjonsbygninger (400)	
Hotell og restaurantbygninger (500)	
Utleiehytter og campinghytter (524)	
Kultur og forskningsbygninger (600)	
Helsebygninger (700)	
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger (800)	
Tomt/tomter	

Det finnes eiendommer som har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

5.5 Sjablongverdier for eiendomsgrupper

Sjablongverdier for eiendomsgrupper er valgt etter at Sakkyndig takstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall.

Sakkyndig takstnemnd har tatt utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2022, for fastsettelse av sjablonger. Ved befaring reduserer en for standard og kvalitet på bygningen. Alder på boligen benyttes for å indikere standard. For bygninger med spesiell høy standard, vil en øke taksten i forhold til sjablongtakst.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter Sakkyndig takstnemnd sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor:

Sjablongverdier på tomter og på hovedetasjer på bygninger (BRA – bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	Pr. kvm	Bruk av markedsverdi fra skatteetaten.
Enebolig med sokkelleilighet	Pr. kvm	Bruk av markedsverdi fra skatteetaten.
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr. kvm	Bruk av markedsverdi fra skatteetaten.
Terrassehus og blokker	Pr. kvm	Bruk av markedsverdi fra skatteetaten.
Fritidsboliger	Pr. kvm inntil 150 m2	12.000
Fritidsboliger	Pr. kvm over 150 m2	0
Våningshus	Pr. kvm inntil 150 m2	12.000
Våningshus	Pr. kvm over 150m2	2.400
Tomt fritidsbolig/bolig (ubebygd)	Pr. kvm	250
Garasjer og uthus (over 15 kvm)	Pr. kvm	2.400
Carport og takoverbygg	Pr. kvm	500

Bruk av beregnet markedsverdi ved utskriving av eiendomsskatt på bolig.

Stortinget har vedtatt forslaget i statsbudsjett om at fra 2014 kan utskriving av eiendomsskatt på boligeiendom baseres på ligningsmyndighetenes formuesfastsettelse. Dette gjelder kun boliger og leiligheter. Vedtaket omfatter ikke våningshus på gård eller fritidseiendommer.

Takseringen skjer ved at verdien hentes inn fra Skatteetaten og det vil ikke være aktuelt med noen befarings- eller behandling av den enkelte eiendom. Takstverdien vil bli justert årlig som følge av endring av ligningsverdi. Skatteetaten er adressat og behandler evt. klager på verdsettelsen. Kommunestyret vedtok den 22.11.2012. at utskriving av eiendomsskatt for boligeiendommer i kommunen skal gjennomføres ved bruk av skatteetatens beregnede markedsverdi.

De øvrige eiendomsgrupper må takseres på ordinært vis med befarings- og fastsettelse som vil gjelde i 10 år framover.

5.6 Sonefaktor**Sonefaktorer for boliger:**

Sted		Sonefaktor
Sone 1	Raufoss tettsted	1,0
Sone 2	Eina sentrum	0,9
Sone 3	Bøverbru, Reinsvoll	0,9
Sone 4	Øvrige områder	0,8
Sone 5	Skjærdalen, Hågård, /Einastranda Eina øst, fra Blilie	0,7

Sonefaktor for fritidseiendommer:

Sted		Sonefaktor
Sone 1	Einafjorden, Sillongen	1,5
Sone 2	Kauserud, Eirikrud og Steffensrudtjern, Vesle Bergsjøen og Buertjern	1,2
Sone 3	Fiskevoll, Skjelbreia	1,0
Sone 4	Einastrand vest, Eina øst, Hågård, Nordåsen.	0,5
Sone 5	Øvrige områder	0,5
Sone 6	Foslienfeltet	1,0

5.7 Aldersfradrag – aldersfaktor for boliger og fritidsboliger

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 - 2020	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9
2021 – d.d	1,2-1,3	1,1	0,9-1,0

Med **høy standard** menes:

Bygg som er oppført etter høyere standard (hvor det er benyttet materialer av høyere kvalitet) enn etter Teknisk forskrifts krav for byggeår.

Med **normal standard** menes:

Bygg som er oppført etter standard definert i Teknisk forskrift for byggeår. Husbankhus eller sammenlignbare hus.

Med **lav standard** menes:

Redusert kvalitet på grunn av manglende vedlikehold, skader etc.

6. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker Sakkyndig takstnemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for befaring og taksering av eiendommer. Alle eiendommer skal befares, unntatt de som får sin takst på grunnlag av skatteetatens markedsverdi eller er fritatt jfr § 5 eller gis fritak jfr § 7 i eiendomsskatteloven. Dette gjennomføres ved en utvendig befaring av eiendommene.

Det skal ikke foretas noen innvendig befaring av boliger eller fritidsboliger. Andre eiendomstyper kan derimot være grunnlag for innvendig befaring så som næringsbygg m.v. Rammene nedenfor er retningsgivende. Takstmannen kan avvike rammene ved befaring. Ved avvik gis kommentarer på hvorfor det avvikes.

6.1 Bruk av faktorer

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

Ytre faktor:

1,0 i ytre faktor gjenspeiler en situasjon der eiendommen er tilrettelagt tomteteknisk. Takstmannen kan benytte ytre faktor dersom enkelteieendommens verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen. Ytre faktor for boligeiendommer og fritidseiendommer benyttes innenfor området 0,5 – 1,2 (grensa nedover er til 0,5 samlet). Listen nedenfor er veiledende og ikke uttømmende.

- Ikke veg = fradrag 0,1.
- Ikke vann og avløp = fradrag 0,1.
- Ikke strøm = fradrag 0,1.
- Andre skjønnsmessige forhold skal tas stilling til f.eks. støy og støv.

Indre faktor:

Det benyttes indre faktor for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. For eiendom hvor det ikke er noe å bemerke verken i positiv eller negativ retning brukes faktor 1,0.

6.2 Andre rammer for taksering

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier. Fellesarealer takseres. Taksten fordeles blant seksjonseierne i henhold til tinglyst eierbrøk.

Ikke målbare areal i Matrikkelen som likevel har takseringsverdi:

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdig i Matrikkelen, men som helt klart har takseringssmessig verdi. Slike tilfeller identifiseres under befarings, anmerkes og legges fram for Sakkyndig takstnemnd.

Boliger på landbrukseiendommer:

Boliger på landbrukseiendommer takseres iht pkt. 3.1.1. pkt. 5.5).

6.3 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 Vestre Toten kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering/ nytaksering.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår på takseringstidspunktet, som skal 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, er uten betydning. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var del av kommunens, fylkeskommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eide AS og interkommunale selskaper 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.

Administrasjonsdelen i høgskole/universitet og i sykehus skal betale eiendomsskatt.

Det foreligger egen forskrift om avgrensning av eiendomsskatt på statlig eiendom.

7. Rammer for kommunikasjon med eierne

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

7.1 Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag og vurderinger når taksten er vedtatt.
- Det må informeres med sikte på å skape bred forståelse for omtaksering/ nytaksering. Det skilles mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordnes slik at informasjonen blir enkel å motta for eier.
- Det informeres om problemstillinger som vi av erfaring vet eierne spør om. Dette skal bidra til at eierne får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Det kreves skriftlige henvendelser fra eierne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Muntlige henvendelser godtas når det gjelder henvendelse om å delta ved befarings av eiendommen.
- Det utarbeides et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn.
- 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 samordnes slik at de kan informere om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget.
- Politiske rammer for arbeidet.
- Rammer som Sakkyndig takstnemnd trekker opp, herunder:
- Takseringsmetode.
- Gruppering av eiendommer.
- Metode for arealberegning.
- Sjablonger som benyttes.
- Metode for vurderinger av eiendommene.

Administrasjonen sikrer at alle som skal kommunisere med eierne har kunnskap om taksering som spesifisert ovenfor.

7.3 Kommunikasjonsadferd

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

- Skille klart mellom takseringsfaglige henvendelser og politiske henvendelser. Politiske henvendelser henvises til politisk ledelse.
- Vær vennlig, presis, imøtekommende og fast. Henvendelser som avviker vanlig høflighet, henvises til prosjektleder eller til administrativ ledelse.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

7.4 Håndtering av uforutsette hendelser

Under prosjektet vil en kunne oppleve uforutsette hendelser. Handtering av slike hendelser kan ikke planlegges, men en kan trekke opp rammer med sikte på å samordne og sikre at handteringen skjer på riktig nivå i kommunen (prosjektledelse, administrativ ledelse, politisk ledelse). Den som registrerer uforutsette hendelser, melder fra slik at prosjektledelse, administrativ ledelse og leder i Sakkyndig takstnemnd får informasjon om hendelsen. Administrativ ledelse og leder i Sakkyndig takstnemnd vurderer om ordfører skal informeres. Ledelsen avklarer handtering av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle.

8. Saksbehandling av takstforslag

Sakkyndig takstnemnd skal ta stilling til taksten for hver enkelt eiendom. Ved den praktiske gjennomføringen brukes følgende fremgangsmåte:

- Sakkyndig takstnemnd får tilsendt takstlister som grunnlag for takstvedtak. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablongtakst, valg av ytre og indre faktor og forslag til takst for den enkelte eiendom.
- Sakkyndig takstnemnd gjennomgår listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda skal beslutte taksten for hver eiendom og taksten protokolleres.
- Nemnda går særskilt gjennom et utvalg eiendommer inkludert bilder for å sjekke ut at rammene angitt i dette dokumentet følges.
- Administrasjonen har temakart som viser sonefaktor, flyfoto som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eierne.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og fremheves særskilt for Sakkyndig takstnemnd som enkelt saker som krever nærmere vurdering.
- Nemnda fatter vedtak for hver eiendom og protokollerer slikt vedtak.

9. Saksbehandling av klager på takst

- Klager behandles av Sakkyndig takstnemnd som retter opp eventuelle feil som er gjort.
- Spesielt for saker der det vises til feil faktagrunnlag, gis administrasjonen rett til å korrigere og å gi svar til klager om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får så ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klagebehandlingen kan få følger for eiere som ikke har klaget. Så lenge endringer er til fordel for eierne, vil Sakkyndig takstnemnd vurdere å endre disse.
- Klager der Sakkyndig takstnemnd ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til Klagenemnda for eiendomsskatt til endelig behandling. Om Klagenemnda for eiendomsskatt tar en klage til følge på prinsipielt grunnlag, kan dette få konsekvenser for andre eiendommer (likebehandling) og må da bli rettet opp hos alle.

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 rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av Sakkyndig takstnemnd.

10.3 Riktig skattesone

Hele Vestre Toten kommune.

10.4 Riktig eiendomsregister

Vestre Toten kommune har digitalt eiendomskart. Matrikkelen er blitt brukt for å sikre at alle eiendommene innenfor sonen identifiseres.

10.5 Riktige arealer

Fakta om eiendommer og adresser sendes eierne som gis anledning til å melde eventuelle avvik. Dette skjer i forbindelse med offentlig ettersyn. Takstmennene registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

10.6 Riktig kommunikasjon

Administrasjonen skal se til at prosjektmedarbeiderne følger opp kommunikasjon i henhold til rammer gitt i dette dokumentet. Gjennom jevnlig møter skal administrasjonen se til at administrasjon, politisk ledelse og de som takserer til enhver tid er samordnet i kommunikasjonen med eiere og media.

10.7 Riktige vurderinger

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 (sjablonger).
- Valg av sonefaktor.
- Retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved befaring.

Befaring og kommunikasjon med eierne 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 takstnemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer Sakkyndig takstnemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Sakkyndig takstnemnd kan nå justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak for alle eiendommer. Det må legges stor innsats i samordning av vurderingene knyttet til taksering.

11. Praktisk 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 eierne. Behandlingen av takster bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved siden av den enkelte eier har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av Sakkyndig takstnemnd. Praktisk opplegg for klagebehandling kan kommunen ta stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn foreligger.

11.1 Feil og oppretting

Dersom Sakkyndig takstnemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes ikke fram for Klagenemnda for eiendomsskatt. Ved feilretting av takst skal eier få ny tre ukers klagefrist på ny takst.

11.2 Behandling av klager

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

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

- Journalføre alle klager og henvendelser om feil.
- Kategorisere klager og henvendelser om feil.
- For klager som gjelder takster hvor verdien er hentet fra skatteetatens markedsverdier, må skattyter sende sin klage direkte til skatteetaten. Her gjelder det endringsmelding på skattemeldingen.

12. Milepæler i framdriften

Sakkyndig takstnemnd 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 nemndas leder som overvåker arbeidet. Dette skjer ved at lederen får jevnlig styringsrapporter for arbeidet.

13. Arealmåling, definisjon etasjefaktor

Arealmåling av bygning. Definisjoner av etasjefaktorer.

Arealmåling av bygning

Norsk Standard (NS 3940:2012) danner grunnlaget for arealberegning av bygninger i matrikkelen. Arealer for en bruksenhet og et plan kan angis med én desimal, mens areal for bygning angis med hel tall.

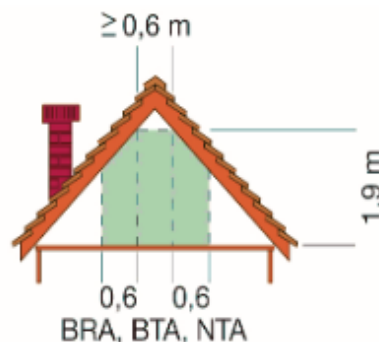
Måleverdig areal

En bygning/bygningsdel er etter NS 3940 måleverdig når den oppfyller følgende krav:

- *Arealer beregnes av måleverdige deler. Et areal er måleverdig når den har fri høyde, er minst 1,9 m og bredden er på minst 0,6 m.*
- *Det har ingen betydning om bygningsvolumet er tilgjengelig eller ikke, om det mangler gulv, vinduer, varmeisolering mv.*
- *Delen med skråtak regnes som måleverdig inntil 0,6 m utenfor høyden 1,9 m. Fri høyde er høyden fra overkant ferdig gulv til underkant av bærende konstruksjoner (for eksempel hanebjelker, steg).*

MERKNAD: Bruk av denne definisjonen avpasses til forskriftskrav og bygningsfunksjon. Ved beregning av BRA er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdige pr. plan selv om de ikke har gulv.

Måleverdig betyr ikke at arealet er i henhold til forskriftenes krav til rom for varig opphold.

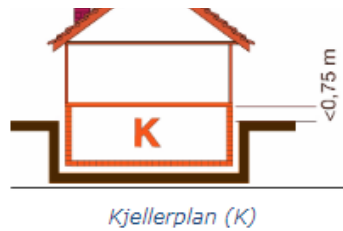


Minste tillatte høyde og bredde for måleverdig areal

Definisjon av etasje

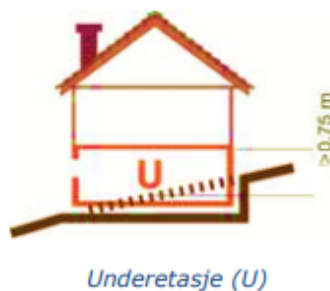
Kjellerplan (K)

Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75m over planert gjennomsnittsnivå.



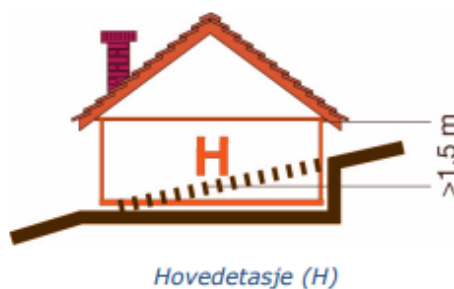
Underetasje (U)

Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert gjennomsnittsnivå.



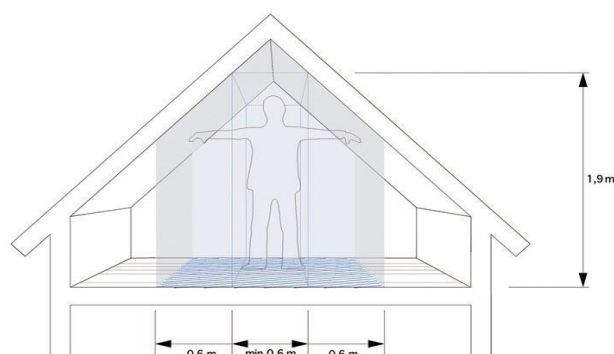
Hovedetasje (H)

Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m.



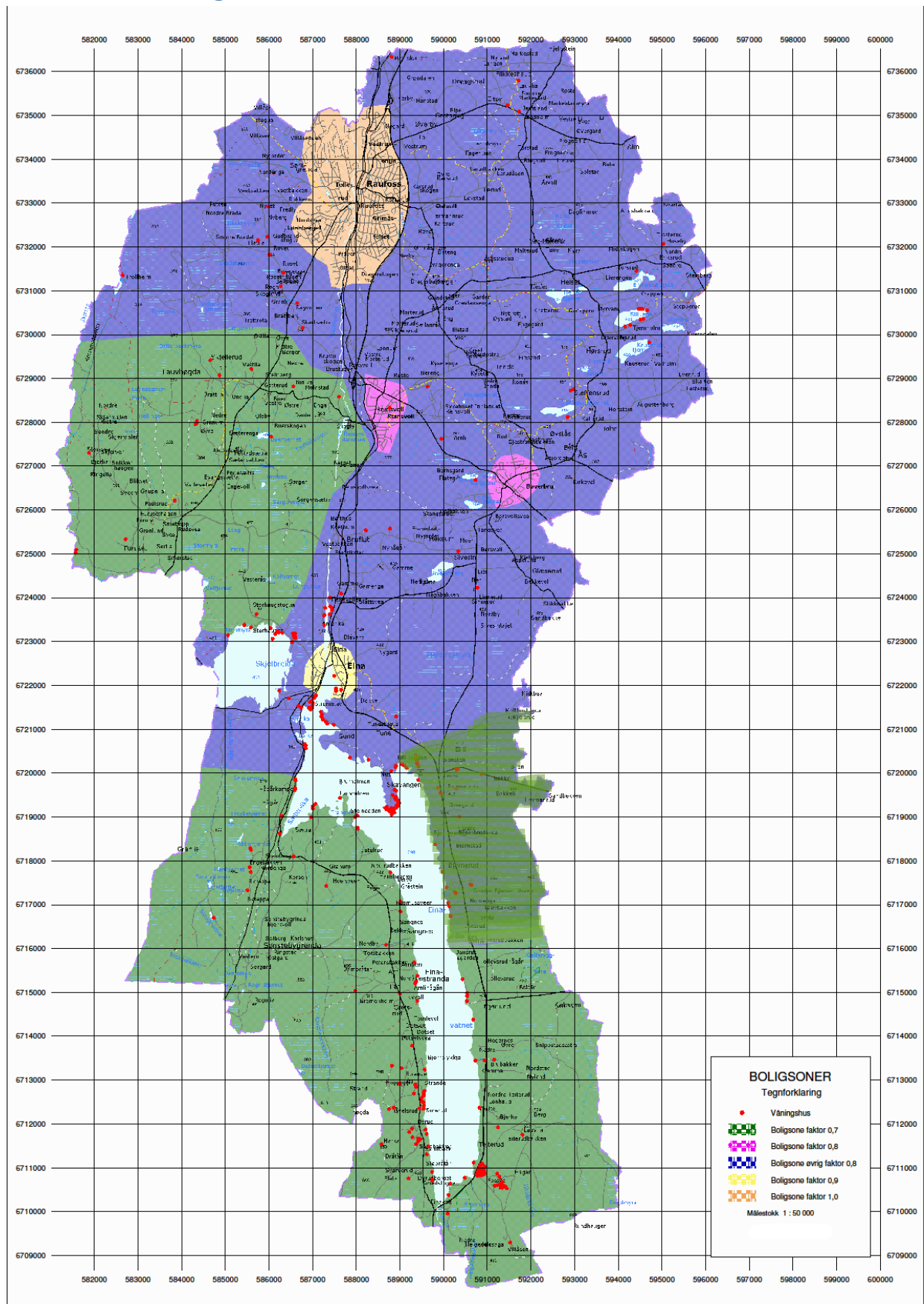
Loft (L)

Et rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.



14. Vedlegg - Sonekart

14. 1 Sonekart bolig.



14. 2 Sonekart fritid.

