

Ringebu kommune

Rammer og retningslinjer for taksering etter lov 6. juni 1975 nr 29 om eigedomsskatt til kommunane

Gjennomgått i sakkyndige nemnder og sakkyndig ankenemnd

i fellesmøter 14.01.2008 og 15.01.2008,
justert mange ganger i 2008 og 2009, endelig utgave godkjent i fellesmøte 30. mars 2009,
sammenfallende revidert litt av sakkyndig takstnemnd for boliger i 2009 og sakkyndig
ankenemnd 17.09.2009, og av sakkyndig takstnemnd for næring i 2009 og sakkyndig
ankenemnd 22.02.2010.

Sakkyndige nemnder, sakkyndig ankenemnd og administrasjonen i Ringebu kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av alminnelig taksering og enkelttakseringer i Ringebu kommune gjeldende i perioden 2009 - 2018. Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Ringebu, 30.03.2009

Revidert 04.12.2013 av Takstnemnd og Klagenemnd

Innhold

1. ORIENTERING	3
2. HVA DOKUMENTET OMFATTER	3
3. YTRE RAMMEBETINGELSER	4
3.1. JURIDISKE RAMMER	4
3.1.1. FRITAK FRA EIENDOMSSKATT OG TAKSERING AV LANDBRUKSEIENDOMMER	4
3.1.2. FESTETOMTER FOR BOLIGEIENDOMMER	5
3.2. POLITISKE RAMMER	6
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER	9
4. TAKSERINGSMETODE	9
4.1. FAKTA OM EIENDOMMEN	9
4.2. VURDERING AV EIENDOMMEN	10
4.3. BEHANDLING AV FAKTA, VURDERINGER OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM	10
5. SAKKYNDIGE NEMNDERS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN	10
5.1. HOVEDRETNINGSLINJER:	10
5.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	11
5.3. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM"	11
5.4. GRUPPERING AV EIENDOMMER	11
5.5. SJABLONVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE	12
5.6. SONEFAKTORER	13
5.7. TOMTEVERDI	15
6. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER	17
6.1. BRUK AV FAKTORER	17
6.2. BRUK AV PROTOKOLLTAKST	20
6.3. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	21
6.4. JURIDISKE AVKLARINGER	22
7. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBESITTERNE	22
7.1. ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON	22
7.2. HOVEDAKTIVITETER OG HJELPEMIDLER	23
7.3. KRAV TIL KUNNSKAP	23
7.4. KOMMUNIKASJONSATFERD	23
7.5. HÅNDTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER	23
8. SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG	24
9. SAKSBEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST	24
10. KVALITETSSIKRING	24
10.1. DOKUMENTASJON	24
10.2. KVALITETSSIKRING AV METODE	24
10.3. RIKTIG SKATTESONE	24
10.4. RIKTIG EIENDOMSREGISTER	25
10.5. RIKTIGE AREALER	25
10.6. RIKTIG KOMMUNIKASJON	25
10.7. RIKTIGE VURDERINGER	25
10.8. RIKTIG SAKSBEHANDLING	25
11. PRAKTISK OPPLEGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL	25
11.1. FEIL OG FEILOPPRETNING	26
11.2. BEHANDLING AV KLAGER	26

TRYKTE VEDLEGG ("uttrykt": ikke kopiert/distribuert) (jf punkt 5.6):

2 kart over regulerte sentrumsområde, 2 kart som viser avstand fra sentrum, og 2 kart over regulerte områder for fritidsboliger m.v.

1. Orientering

I 2008-2009 skal Ringebu kommune gjennomføre alminnelig taksering i hele kommunen. Takstene skal gi grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt for 2009 og påfølgende år. Dette dokumentet er resultatet av en prosess der sakkyndig nemnder, sakkyndig ankenemnd og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er ***Eigedomsskattelova §8A-2 Verdet: Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut rå at eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal.***

2. Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

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 nemnd og sakkyndig ankenemnd må forholde seg til.

Disse er:

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

Overordnede rammer satt av sakkyndige nemnder

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

Slike rammer er:

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

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

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Dokumentet tar stilling til hovedopplegg for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne 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 nemnd

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

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 feilhåndtering og behandling 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. Juridisk problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Fritak fra eiendomsskatt
- Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser
- Taksering av våningshus og boliger på gardsbruk
- Taksering av seksjonerte eiendommer.

3.1.1. Fritak fra eiendomsskatt og taksering av landbrukseiendommer

Eiendomsskattelovas § 5 lister eiendommer som er fri for eiendomsskatt. Ny fra 1.1.2007 er § 5 h) som sier at "eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytta slik drift*" er fri for eiendomsskatt. Det er ikke presisert hvordan en skal definere begrepet gardsbruk. Det finnes heller ingen rettspraksis her.

(* "herunder gartneri og planteskule - -" tilføyd ved lovendring 12.12.2008.)

Sakkyndige nemnder i Ringeby velger å trekke opp slike rammer for utvelgning av eiendommer som kommer inn under § 5 h) i eiendomsskattelova:

Landbrukseiendommer:

Det kan være vanskelig å avklare hvilke eiendommer "som vert driven som gardsbruk eller skogbruk". 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 nemnda slike rammer her:

- Alle eiendommer som ligger i kommuneplanens LNF område (Landbruk, natur og fritidsarealer) vurderes som landbruksområder med unntak av boliger, fritids-eiendommer 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, jf. punkt 5.7.

Boligdelen på landbrukseiendommer:

- Boligdelen med tilhørende garasje og naturlig arrondert tomt på landbrukseiendommer takseres. Størrelsen på naturlig arrondert tomt: se punkt 5.7.
- Boligdelen på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt takseres lavere enn ordinære boliger pga konsesjonsplikten. Dette er i samsvar med departementets anbefalinger, jf Finansdepartementets brev til Norges Bondelag datert 10. mars 2006, og brev fra Finansdepartementet til Landssamanslutninga for vasskraftkommunar (LVK) av 12.06.2007. Dette er hensyntatt ved en faktor, jf. punkt 6.1. "Ytre faktor".

- Deler av landbrukseiendommen som benyttes til fritidsformål (fritidsbolig til eget bruk eller til utleie) takseres som ordinær fritidsbolig eller næringseiendom når virksomheten er vesentlig. Takseringen skjer i henhold til vurderingene Finansdepartementet har gjort her.

Næringsdelen på landbrukseiendommer:

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.

Setrer og kvilebuer i landbruket.

Det er mange setrer og kvilebuer i Ringeby kommune. Noen av disse ligger som festeeiendommer i Statsskog sine eiendommer. Statsskog har skilt mellom festeavtaler knyttet til eiendommer med landbruksfunksjon og festeavtaler knyttet til eiendommer med fritidsfunksjon. Sakkyndig nemnd vil ta utgangspunkt i type festeavtale når en skal vurdere hvilke festeeiendommer som skal ha fritak i Statsskog sine eiendommer. Samme retningslinjer vil bli fulgt på andre eiendommer så langt det er mulig.

Eventuelle avvik fra dette vurderes i forbindelse med besiktigelse og behandling av 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.

Regulerte utbyggingsområder.

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 funksjon, og fritar disse fra eiendomsskatt etter § 5 h) inntil områdene er godkjent bebygd (jf. siste setning i punkt 6.3).

Festeeiendommer og punktfester.

Gjennom rettsavgjørelser er det avklart at festeeiendommer og punktfeste skal takseres som ordinære eiendommer 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, jf. punkt 5.7.

3.1.2. Festetomter for boligeiendommer

Finansdepartementet skreiv 15.08.2008 til Skattedirektoratet bl.a.:

”Lov 20. desember 1996 nr 106 om tomtefeste (tomtefesteloven) ble endret i 2004 og 2006. Lovendringen medførte at en stor gruppe festere av bolig- og fritidstomt har en absolutt rett til å kreve festekontrakten forlenget på samme vilkår som før, uavhengig av avtaleregulering, tidspunkt for avtaleinngåelse mv. Samlet rett til forlengelse er ikke tidsbegrenset. Høyesterett vurderte grunnlovsmessigheten av disse endringene i dommer inntatt i Rt. 2007 s. 1281 og Rt. 2007 s. 1306.

På bakgrunn av endringene i tomtefesteloven er det fra flere hold reist spørsmål om de skatterettslige konsekvenser, både med hensyn til formuesskatt og eiendomsskatt. Begge

skatteartene har regler som skiller mellom tidsbegrensede og tidsubegrensede (stetsevarige) bruksretter, herunder tidsbegrensede og stetsevarige festeretter.

- - -

5. Lov 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane (eiendomsskattelova) har som system at eiendomsskatt pålegges eiendommens bruttoverdi, uten hensyn til hvordan rettighetsforholdene til eiendommen er ordnet. Dette gjelder uansett de enkelte rettigheters varighet. Det springende punkt ved sammensatte rettighetsforhold er derfor hvem som skal anses som debitor.

Utgangspunktet her er eieren. - - - Finansdepartementet har i en fortolkningsuttalelse fra 1992 lagt til grunn som det prinsipielle utgangspunktet at festeren skal betale eiendomsskatt for verdien av bygningen, mens bortfester (grunneier) skal betale eiendomsskatt for verdien av tomten. Prinsippet er senere slått fast av Høyesterett i en dom inntatt i Rt. 2002 side 1411. I fortolkningsuttalelsen la imidlertid departementet også til grunn at det gjelder et unntak for festeavtaler med lengre varighet enn 99 år, eller når festeren har ensidig rett til å forlenge avtalen uten tidsbegrensning. I disse tilfellene ansees festeren som eier av tomten når det gjelder eiendomsskattekravet. Uttalelsen fra Finansdepartementet ble avgitt før tomtfesteloven ble endret. Endringene har styrket festerens posisjon i avtaleforholdet.

I den grad lovendringene gir fester av en tidligere tidsbegrenset festerett en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på ubestemt tid, antar departementet at også slike kontrakter må regnes som stetsevarige etter eiendomsskattereglene. I disse tilfellene blir eiendomsskatteplikten for festetomten overført fra bortfester til fester. Tomten verdsettes og skattelegges da under ett med bygningen.

---.”

I samsvar med dette takseres festetomter sammen med påstående boligbygg og -anlegg.

3.2. Politiske rammer

Ringebu kommunestyre vedtok 29.03.2007 i sak 32/07 ”Eventuell eiendomsskatt i hele kommunen m.v.f. 2009 – fastsetting av skatteregler – gjennomføring og framdrift – bevilgning”:

(Kursivtekst satt inn i vedtakene er tilføyelser/henvisninger gjort i dette dokumentet.)

1. I medhold av eiendomsskattelovens §§ 2 og 3 vedtar kommunestyret med virkning fra 1.1.09 utskrivning av eiendomsskatt i hele kommunen.
2. Kommunestyret vedtar omtaksering av eiendommer innenfor eksisterende eiendomsskatteområde samtidig som det foretas nytaksering av alle eiendommer utenfor nåværende eiendomsskatteområde. Kommunestyret legger bestemmelsene i Byskatteloven § 5, jf eiendomsskatteloven § 33, 2. ledd til grunn for takseringsarbeidet, dvs. at taksten skal gjenspeile markedsverdi.
3. Eiendomsskatten skrives ut med fire terminer pr år. *(Endra, se pkt 5 i vedtak 18/08)*
4. Ut over obligatorisk fritak som nevnt i eiendomsskatteloven § 5 innføres det fritak for eiendommer nevnt i § 7 bokstavene a, b og c for eiendomsskatt, men slik at det generelle fritak for nye boliger i bokstav c er avgrenset til 5 år. - - -. *(Resten, som omhandle setrer: se punkt 6 i vedtak 18/08)*
5. Kommunestyret vedtar kjøp av eksterne tjenester til å forestå takseringsarbeidet. Midlene til gjennomføring innarbeides i årsbudsjettet for 2008. Eventuelle utgifter til takseringsarbeidet som påløper i 2007 dekkes med forskuttering fra disposisjonsfondet med tilbakeføring av merinntekt eiendomsskatt i 2009.

6. Rådmannen gis fullmakt til å kjøpe nødvendige konsulentttjenester og å opprette nødvendige engasjementer til gjennomføring av arbeidet med utvidet eiendomsskatt, til sammen innenfor en ramme av 6 mill kr.
7. Det innføres bunnfradrag. Størrelsen på det fastsettes av kommunestyret i 2008, etter at arbeidet med taksering er godt i gang og en kan sette opp flere alternative modeller.
8. *(oppheva, se punkt 4 i vedtak 18/08)*
9. Rådmannen bes utarbeide forslag til reviderte vedtekter for eiendomsskatt og eventuelt retningslinjer for vurdering av hvilke gårdsbygninger som inngår i "vanlig drift".

Dette vedtaket vart dels endra og dels presisert i kommunestyrets vedtak 03.04.2008 i sak 18/08 "Eiendomsskatt. Endring av vedtak i sak 32/07". Vedtak:

- 1) Ringebu kommunestyre viser til sitt vedtak 29.03.2007 i sak 32/07 om eiendomsskatt.
- 2) Kommunestyret gir sin tilslutning til rådmannens forståelse av hvilke bygg som kommer inn under eiendomsskattelova § 7 a) slik det er gjengitt i saksframlegget under overskriften "Kommunestyrets vedtak sak 32/07 punkt 4: presisering av fritaket". Hytter til eget bruk eiet av jakt- og fiskeforeninger skal fritas for eiendomsskatt, samt eiendommer og anlegg for alle frivillige organisasjoner.
(Saksframlegget: se nedenfor)
- 3) Formannskapet får fullmakt til å avgjøre eventuelle tolkingsspørsmål som måtte oppstå ved vurdering av om enkelteiendommer hører inn under fritaksbestemmelsen i § 7 eller ikke. Likeledes får formannskapet fullmakt til å frita ikke-freda fast eiendom som utvilsomt må sies å ha historisk verdi.
- 4) I vedtaket i sak 32/07 oppheves punkt 8 om reduksjonsfaktor.
- 5) I vedtaket i sak 32/07 endres punkt 3 til:
 - a. Eiendomsskatten skrives ut i fire terminer per år.
 - b. For de som betaler små årlige beløp i kommunale avgifter og eiendomsskatt – for eksempel bare hytterrenovasjon og eiendomsskatt – kreves beløpet inn i en termin. Beløpet kreves inn innen 1. juni.
 - c. Dersom skatteyter eller kommunen ønsker det og den andre ikke motsetter seg det, kan eiendomsskatten skrives ut i færre enn fire terminer eller samla i bare en termin årlig.
- 6) I vedtak i sak 32/07 erstattes siste setning i punkt 4 med:
"Seter går inn under fritaket i eiendomsskattelova § 5 h) dersom det vert gitt off. tilskudd til drifta og setra er inngjerdet og vert nytta til slått eller beite."

Den delen av saksframlegget som punkt 2 viser til, er slik:

"Kommunestyrets vedtak punkt 4 i sak 32/07: presisering av fritaket

Under eiendomsskattelova § 7 a) vil – etter administrasjonens vurdering - disse komme:

- videregående skoler
- folkehøgskole
- helseinstitusjon drevet av for eksempel sanitetsforening
- bygg som er nytta til museumsformål
- forsamlingshus, grendehus, samfunnshus, bedehus o.l, men ikke om disse blir brukt til anna formål, for eksempel utleid som bolig eller til næringsformål. Ev. boligdel i slike hus er ikke fritatt.

- idrettsanlegg (inkl. ev. klubbhus) eid og drevet av idrettslag

Under tvil antar vi at fritaket også omfatter:

- turistforeningshytter, for eksempel eiet av Den norske turistforening Oslo og Akershus
- hytter og buer eiet av statsallmenninger / fjellstyrer som nyttes til eget bruk eller som er åpne for allmennheten,

men ikke:

- hytter til eget bruk eiet av jakt- og fiskeforeninger.

(NB: endra av kommunestyret som om ordene "men ikke:" strykes, jf. vedtaket punkt 2. Forslag i kommunestyret om at fritaket gjelder "eiendom og anlegg for alle frivillige organisasjoner" ble vedtatt.)

Under eiendomsskattelova § 7 b) "bygning som har historisk verdi" vil disse komme:

- freda bygninger.

Det er en del bygg som er SEFRAK-registrert. SEFRAK = "Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner i Norge". Sekretariatet er avvikla, men navnet lever videre som en metode for å registrere faste kulturminne. Men det sies å være mange gamle, faste kulturminne som ikke er SEFRAK-registrert. Å frita alle som er SEFRAK-registrert vil derfor kunne føre til brudd på kravet om likebehandling.

Administrasjonen foreslår at formannskapet får fullmakt til å frita gamle ikke-freda bygg etter konkret vurdering i det enkelte tilfellet."

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om innføring av eiendomsskatt i hele Ringeby kommune. Alle eiendommer skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovas § 5 og kommunestyrets vedtak om fritak etter § 7.

Vedtekter

I tillegg til det som er fastsatt i lov, forskrift og andre vedtak, samt forvaltningspraksis gjelder disse retningslinjer også som vedtekter for arbeidet så langt de passer. Kommunen benytter besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om at nye takster skal benyttes som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt for 2009. Frist for gjennomføring av takseringen er mars 2009, slik at eiendomsskatten kan skrives ut før 1. april 2009 (fristen første året med bunnfradrag).

Fritak etter § 7 i eiendomsskattelova

Kommunestyret har i sakene 32/07 og 18/08 vedtatt fritak etter § 7. Kommunestyret kan vedta å endre hva som skal fritas etter § 7. Det skal lages lister som viser fritatte eiendommer, og lovhjemmelen.

Bunnfradrag

Ringeby kommunestyre vedtok 29.03.2007 i sak 32/07 (vedtakets punkt 7):

"Det innføres bunnfradrag. Størrelsen på dette fastsettes av kommunestyret i 2008, etter at arbeidet med taksering er godt i gang og en kan sette opp flere alternative modeller."

Bunnfradraget gjelder etter eieendomsskattelova § 11 for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved vedtak om eiendomsskattesats m.v. 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. 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 GAB registeret (fra september 2008: Matrikkelen) og som spiller sammen med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i GAB.

4. Takseringsmetode

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som er utviklet i et samspill mellom Trondheim kommune og Geoservice AS. Metoden benyttes nå i stadig flere kommuner.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

4.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

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

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra GAB-registeret som er et offisielt register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger. Registreringer i GAB (fra september 2008: Matrikkelen) skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk. I løpet av 2008 vil staten innføre Matrikkelen som vil erstatte GAB registeret og DEK, digitalt eiendomskart. Implementeringen av Matrikkelen må koordineres med gjennomføringen av alminnelig taksering i kommunen. (*Merknad:* Matrikkelen ble innført i Midt-Gudbrandsdalen september 2008.)

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. Se punkt 5.7.

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

Etasjene grupperes i:

- Loftsetasje
- Hovedetasje(r)
- Underetasje
- Kjelleretasje

Dette er samme gruppering som GAB-registeret benytter.

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i eget dokument ”Registrering i GAB – arealmåling og etasjedefinisjoner”.

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:

- Hva er en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen?
- **Hvilke sjablonverdier velges** for eiendomsgruppene? Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene? Valgte sonefaktor korrigerer sjablontaksten 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.

4.3. Behandling av fakta, vurderinger og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunen har anskaffet et fagsystem for behandling av eiendomsskattefaglig informasjon (KomTek e-skatt). Fagsystemet behandler alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

5. Sakkyndige nemnders hovedrammer for takseringen

5.1. Hovedretningslinjer:

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndige nemnder i Ringeby kommune ber derfor om at en legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Aksepter grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.

- **Vær varsom.** Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrer medarbeiderne.** For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, ber Sakkyndig nemnd om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar.

5.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Ringebru skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 i eieendomsskattelova. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsatt. Nye boliger som har 5 års fritak etter eieendomsskattelova § 7 c) og kommunestyrets vedtak 29.03.2007 i sak 32/07 (punkt 4) takseres nå. (Dette 5-års fritaket gjelder ikke nye fritidsboliger.)

5.3. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veger, parkeringsplasser etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

5.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i GAB-registeret, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndige nemnder i Ringebru 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 (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 Ringebru har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

Næringsgarasjer henføres til hva de er registrert som, vanligvis lagerbygg (230).

5.5. Sjablonverdier for eiendomsgruppene

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

Sakkyndige nemnder tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2008 når en fastsetter sjabloner. Ved besiktigelse 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 sjablontakst.

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

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

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	per m ²	9 000
Enebolig med sokkelleilighet (112)	per m ²	9 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus, leiligheter, inklusive boder og garasje	per m ²	11 000
Terrassehus og blokker	per m ²	11 000
Våningshus	per m ²	9 000
Fritidsboliger	per m ²	13 000
Fritidsleiligheter inklusive garasje, bod og tomt	per m ²	20 000
Frittstående seksjonerte fritidsboliger	per m ²	20 000
Boliggarasjer og uthus	per m ²	1 000
Industri	per m ²	2 000
Campinghytter (næringseiendom, uten botnfradrag)	per m ²	2 000
Lagerbygning isolert, vanligvis også isolerte næringsgarasjer	per m ²	1 000
Lagerbygning uisolert, vanligvis også uisolerte næringsgarasjer	per m ²	500
Carporter (både ved bolig og for næringsformål)	per m ²	500
Naust	se nedenfor	0
Fiskeri- og landbruksbygninger	protokoll	0
Kontorbygg	per m ²	6 000
Forretningsbygg og kombinerte forretnings- og kontorbygg	per m ²	4 000
Store hotell	per m ²	3 000
Andre hotell og restauranter	per m ²	4 000
Enkeltstående utleiehytter (næringseiendom, uten botnfradrag)	per m ²	4 000
Samferdsels- og kommunikasjonsbygg	per m ²	4 000
Kultur- og forskningsbygg	per m ²	4 000
Helsebygninger	per m ²	4 000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	per m ²	4 000
Tomt, bolig		se punkt 5.7
Tomt fritidsbolig		se punkt 5.7
Tomt, næring	per m ²	se punkt 5.7

Spesielle bygg med avvikende kvm-pris: se punkt 6.2 (side 19-20).

Alle bolighus nede i bygda og på gardsbruk (på eller nær tunet, ikke på setrer og i fjellområder) taksert som heltidsboliger, sjøl om faktisk bruk er eller for tida kan være fritidsbolig.

Det finnes en del naust i tilknytning til vassdragene i kommunen. Disse har i utgangspunktet så liten verdi at en velger å vurdere disse til ingen verdi. Spesielle naustanlegg med hyttefunksjon eller lignende legges fram for sakkyndig nemnd som spesielle saker.

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 boliger, fritidsboliger, terrassehus, rekkehus, boligblokker:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft	0,1
Underetasje	0,6
Underetasje med eiga leilighet	0,8
Hovedetasje og underetasje over 140 m ² i <u>heltidsbolig</u>	se punkt 6.1 side 19
Kjeller	0,1

- Enebolig med ekstra leilighet i sokkel, bygningsgruppe (112) i GAB, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.
- Underetasje får faktor 0,6 da denne ofte har i seg kjeller-/bod-funksjoner. Det opprettes korreksjonsprotokoll dersom det er garasje i underetasje eller hovedetasje i bolig.
- Det vises til vedlegg som viser måleregler for måling av hovedetasje med skrå himling og loft. Loft med hovedetasjefunksjon får hovedetasjeverdi.

Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,1
Underetasje	0,8
Kjeller	0,5

- Store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller korrigeres ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygninger med mange funksjoner beregnes ved hjelp av takseringsmatrise.
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

5.6. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger sakkyndige nemnder å benytte slike sonefaktorer for boligeiendommer, fritidseiendommer og næringseiendommer:

Boligeiendommer (heltidsboliger):

Det skilles mellom heltidsboliger i regulerte bolig- eller sentrumsområder og heltidsboliger utenfor slik regulert område. Videre gis ekstra fradrag for boligeiendommer (heltidsboliger) som ligger lengre enn 5 000 m fra sentrum, målt etter veg, slik:

Sted	Sonefaktor
Sone "Bolig regulert omr."	1,0
Sone "Bolig <5km" (uregulert område mindre enn 5 km fra sentrum)	0,9
Sone "Bolig <10km" (mellom 5 og 10 km fra sentrum)	0,8
Sone "Bolig <15km" (mellom 10 og 15 km fra sentrum)	0,7
Sone "Bolig resten" (mer enn 15 km fra sentrum. For Imsdalen og Skjeringen se nedenfor)	0,6

Som sentrum regnes i Vålebru vegkrysset E6 x Bjørgemogata x Brugata og i Fåvang fylkesvegekrysset Tromsnesvegen (gamle E6) x Stasjonsvegen.

For heltidsboliger i Imsdalen og Skjeringen settes sonefaktoren til 0,1, men de få heltidsboligene der takseres ved protokolltakst, jf. punkt 6.2.

Se to **kartvedlegg** (Fåvang og Vålebru) som viser regulerte områder.
Se to **kartvedlegg** som viser avstandssonene.

Fritidseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Kvitfjell, se kart	1,0 – 1,3
Sone 2 Venabygdsfjellet, se kart	1,0 – 1,1
Sone 3 resten	1,0

Se **kartvedlegg** (Venabygdsfjellet og Kvitfjell) som viser regulerte områder.
Detaljert tabell med sonefaktor og tomtepriser er tatt inn mot slutten av punkt 5.7 (side 15-16).

Næringseiendommer:

Verk og bruk: Ingen soneinndeling
Overføringsanlegg, kraftverk og teleanlegg har alltid sonefaktor 1,0.

Andre næringseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 regulert område	1,0
Sone 1b eiendom på Venabygdsfjellet nytta til næringsvirksomhet (uavhengig av formelt reguleringsformål)	0,8
Sone 2 utenfor regulert område	0,6

Det vises til **egget kartvedlegg** som viser sone 1.

5.7 Tomteverdi

Tomter takseres hvis de er bebygde, har anlegg eller hvis det er innvilga byggesøknad. Tomtetaksten fastsettes vanligvis i samsvar med soneverdien for tomte. Sammen med bebyggelsen skal den gi antatt markedsverdi. Hvis ikke nyttes protokolltakst (jf. punkt 6.2).

Eksempel: en fritidsbolig:

Tomteverdi kr 500 000 etter soneverdi

Verdi bygg kr 400 000 etter sjablongverdier og areal.

Sonefaktor 1,0, indre faktor (vurderingsfaktor indre, IF 0,7) og ytre faktor (vurderingsfaktor ytre, YF 1,0)

Dette gir slik eiendomskatt: $(kr\ 500\ 000 + kr\ 400\ 000) \times 1,0 \times 0,7 \times 1,0 = kr\ 630\ 000$.

Eller om en regner på tomt og bygg hver for seg:

tomt $kr\ 500\ 000 \times IF\ 0,7 = kr\ 350\ 000$

bygg $kr\ 400\ 000 \times IF\ 0,7 = kr\ 280\ 000$

samla takst eiendom kr 630 000.

Programvara er slik at vurderingsfaktorene virker for hele verdien, også tomte delen. (Jf. siste del av punkt 6.1, "Indre faktor", Fritidseiendommer, og korrigering for dette.)

Tomter for heltidsbolig (medregna bolig på gardsbruk):

Ved taksering av boligtomt settes utgangsverdien til kr 100 000, som tilsvarer 1 da a kr 100 per m². Dette gjelder sjøl om tomte er mindre eller større, dersom ikke takstnemnda ved protokolltakst (jf. punkt 6.2) har gjort særvedtak for enkelte eiendommer.

Dersom en boligeiendom i regulert område består av to regulerte tomter, regnes det som to tomter. Dette gjelder uavhengig av om de to tomtene har hvert sitt bruks- eller festenummer, eller om de formelt er sammenføyd.

I de tilfellene det ikke er oppmålt egen tomt, settes naturlig arrondert tomt til 1 da à kr 100 000 for boligbygning ("hovedhuset"). Er det flere boligbygninger med egen boenhet på tomte, regnes i tillegg tomt på ½ daa for hver boligbygning utover den første.

Tomter for fritidseiendom:

For fritidseiendommer settes tomteprisen slik at samla takst for tomt og bygg gir markedspris for hele eiendommen, hensyntatt bl. a. avstanden til alpinanlegg og veg. Norm:

Sted	Takst
Sone 1 Kvitfjell, regulerte områder i forbindelse med alpinanlegg	kr 400 000 – 1 000 000
Sone 2 Sentralt på Venabygdsfjellet (Buhaugen, Lundtjønn m m)	kr 300 000 – 750 000
Sone 3 resten av Nord-Strand (med seterstuler, ikke Dørdalen), Øksendalen og resten av Venabygdsfjellet med Venåsmarka	kr 200 000
Sone 4 andre område	kr 100 000

Dersom en fritidseiendom i regulert område består av to regulerte tomter, regnes det som to tomter. Dette gjelder uavhengig av om de to tomtene har hvert sitt bruks- eller festenummer, eller om de formelt er sammenføyd.

Dersom det på ei tomt er to hytter eller hytte og anneks til beboelse/overnatting (varmekilde), taksers det som om arealet var i samme hytte og med takst for ei tomt. Blir det gitt to botnfradrag (d.v.s. ansett som to boenheter), skal det vanligvis regnes verdi for to tomter.

Ligger byggene i tun eller slik i forhold til hverandre at eiendommen vanskelig kan deles, regnes normalt halv pris for tomt nr. 2. Men takstnemnda avgjør i hvert tilfelle om det skal regnes halv eller full pris for tomt nr 2, bl. a. ut fra vurdering av at taksten for hele eiendommen skal være markedstakst.

Fritidsleiligheter: se tabellen i punkt 5.5.

Detaljert soner for fritidsboliger:

Område	Sone-faktor	Tomtepris (kr) før multiplisering med sonefaktor
Kvitfjell vest:		
Kvitfjelltoppen H13, H14, H15, H18 og H19	1,3	1 000 000
Kvitfjellsletta H11 og H12	1,0	800 000
Kvitfjell Panorama H10, H20 og H21	1,2	1 000 000
Kvitfjell Panorama H22, H23, H24 og H25	1,1	1 000 000
Bjønnliryggen	1,1	800 000
Saumyra og vestover	1,0	400 000
resten vest for løypene	1,0	700 000
Bustulen (øst for "Drift alpinanlegg")	1,0	400 000
▽(trekant) nord for alpinanlegget	1,0	700 000
Kvitfjell øst:		
Hestknappen	1,0	400 000
Strandsetra (U4)	1,0	600 000
U3 og Kvitfjellsetera med nærliggende område	1,0	750 000
Skafloetten	1,0	600 000
Basecamp (bebyggelse nå: seksjonerte leiligheter)	1,0	600 000
Dørdalen	1,0	100 000
resten av Nord-Strand (med seterstuler)	1,0	200 000
Venabygdsfjellet:		
Trabbelia Panorama og Slåbakken	1,0	700 000
Høgåsen og Venastulen	1,1	700 000
Slæ'n (27 tomter gnr 11, bnr 4, 7-16, 19, 20, 26, 30, 34, 37-40, 44, 46, 48, 51, 52,54 og 55)	1,0	350 000
Gulltjønnfeltet	1,0	350 000
Overgangen mellom Gulltjønn og Fjellskoleområdet (ti tomter gnr 11, bnr 71, 72, 77-81 og 127-129)	1,1	550 000
Fjellskoleområdet og Øvre Langbakken	1,1	700 000
Langbakken (Øvre Langbakken: se ovenfor)	1,0	700 000
Lundtjønn	1,1	700 000
Buhaugen	1,1	700 000
østsida av vegen ved Venabu (med 4 eiendommer på vestsida av vegen)	1,0	700 000
Mya (20 tomter på gnr 27, 7 tomter på gnr 29, og 28/10)	1,0	300 000
resten av Venabygdsfjellet	1,0	500 000
nedafor Trabbelia + Venåsmarka, Pyntasetra, Lauvåsen, Dynjesetermarka og Trabliven	1,0	200 000

Øksendalen	1,0	200 000
Venabygda: hytter i Åbborsjøområdet	1,0	100 000
Fritidsboliger i alle andre område i kommunen	1,0	100 000

Tomter for næringseiendom:

Tomter	Enhet	Pris (kr)
Tomt næringsvirksomhet	per m ²	50

6. Rammer for enkelttakseringer

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

Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når eiendomsbesitter ber om det.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene fravikes.

6.1. Bruk av faktorer

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

Ytre faktor (YF, gjelder hele eiendommen, både tomt og bygg):

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

Faktor benyttes for å vurdere atkomst/tilgjengelighet (manglende kjøreveg for bil):

- Fritidseiendommer som er lokalisert mer enn 500 meter fra bilparkering eller har spesielt vanskelig atkomst får en reduksjon i ytre faktor på 0,1.
- Fritidseiendommer som er lokalisert mer enn 1000 meter fra bilparkering eller har spesielt vanskelig atkomst får en reduksjon i ytre faktor på 0,2.
- Boligeiendommer og våningshus som har privat atkomst over 200 m får reduksjon i ytre faktor på 0,1.

Randbebyggelse mot trafikkårer (trafikksikkerhet, støy og støv)

Hus som ligger slik til langs riksveg E6 eller jernbanen at de er utsatt for genererende støy, gis en reduksjon på inntil 0,1.

Beliggenhet, utsikt/vind/solforhold (gjelder bare fritidsboliger)

- God utsikt 0,05
- Meget god utsikt 0,10
- God beliggenhet 0,05-0,10

Dette er bare retningsgivende for ytre faktor. Besiktiger gjør vurdering av forhold rundt tomta ved besiktigelsen. Der besiktiger mener det er forhold rundt tomta som reduserer eller øker verdien på eiendommen, tas det bilde og YF begrunnes i kommentarfeltet på besiktigerskjema. Spesielle tilfeller tas opp på kalibreringsmøtene. Sakkyndig nemnd kvalitetssikrer/foretar justering av YF ved hjelp av temakart og bilder i etterkant.

Konsesjonsplikt og delingsforbud: Den delen av gardsbruk som takseres gis en reduksjon i ytre faktor på 30% (takst før reduksjon multipliseres med 0,7) på grunnlag av uttalelsen fra Finansdepartementet om at det bør gjenspeiles i taksten at eiendommer er underlagt offentligrettslige plikter som konsesjon og delingsforbud.

Indre faktor (IF, gjelder hele eiendommen, både tomt og bygg):

Indre faktor gjelder hele eiendommen, både tomt og bygg. Fritidseiendom til fjells og på setrer vurderes i denne sammenheng som egen eiendom (om lag som for renovasjon f.t.)

- Besiktiger nytter indre faktor for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold på eiendommen. En vurderer funksjonalitet, standard og kvalitet som kan variere fra eiendom til eiendom.
- **Eksempler 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 er:

Bygningens alder (byggeår)

- Byggeår vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn mht bygningsmassens standard, og kan derfor benyttes som utgangspunkt for den videre skjønnsmessige vurdering av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.
- Bygningsforskriften har blitt endra noen ganger (opplysninger fra Statens byggt tekniske etat):
 - 1969: første landsomfattende bygningsforskrift
 - 1987: k-verdier, reelt liten endring i standard (isolasjon og lignende)
 - 1997: u-verdier, reell økning i veggisolasjon og takisolasjon på 20 – 25 %
 - 01.07.2007: fokus på energieffektivitet og energibruk i bygg, vesentlig skjerping, men ved at fokus om målemetode endres, vil den variere fra bygg til bygg.

Bruk av byggeår som utgangspunkt for standard på bygningsmassen (IF = indre faktor, forhold på eiendommen):

Gjelder alle bygninger:

- | | |
|------------------------------------|----------------|
| • Bygg godkjent etter 2007: | IF = 1,0 |
| • Bygg godkjent etter 1997 | IF = 1,0 |
| • Bygg godkjent fra 1988 til 1997: | IF = 0,9 – 1,0 |
| • Bygg godkjent fra 1978 til 1988: | IF = 0,8 – 0,9 |
| • Bygg godkjent fra 1968 til 1978: | IF = 0,7 – 0,8 |
| • Bygg godkjent fra 1950 til 1968: | IF = 0,6 – 0,7 |
| • Bygg godkjent før 1950: | IF = 0,5 – 0,6 |

Nemnda mener at bygg som nyttes til bolig og produksjon i dag har en standard og kvalitet som gjør at en bare i helt spesielle tilfeller bør gå lavere i indre faktor. For fritidseiendommer vises det til spesielle retningslinjer nedenfor for vurdering av disse.

- Nyere tilbygg hever indre faktor i forhold til arealandelen.
- Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert, må en se på hvor stor del av bygnings-massen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foreta en faktorjustering.
- Bygninger som er totalrenovert kan heves opp mot dagens standard (maks + 0,30 og ikke overstige 1,0)
- I de tilfeller hvor bygningsmassen har behov for åpenbare utbedringer og reparasjoner reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler. Mangler må dokumenteres ved kommentarer fra besiktiger.
 - Faktiske synlige skader registreres – takstgrunnlag justeres i forhold til kostnadsbildet ved utbedring.
 - Manglende vedlikehold: minus 0,05 – 0,10
 - Framskredet forfall vurderes som renoveringsobjekt – IF vurderes ut fra tilstand; kan settes fra 0 – 0,40
 - Rivningsobjekt: bygning settes til null i verdi. Tomt og evt. andre bygninger på eiendommen takseres.
- For heltidsboliger gjelder dessuten: For store heltidsboliger øker ikke omsetningsverdien proporsjonalt med størrelsen. Dersom skattepliktig areal (hovedetasje x 1, underetasje x 0,6 og kjeller/loft x 0,1) for ei boenhet i et bolighus overstig 140 m², multipliseres IF (indre faktor) med en multiplikator slik:

Skattepliktig areal	Multiplikator
140-159 m ²	0,96
160-199 m ²	0,88
200-249 m ²	0,80
250 m ² og større	0,70

Den justerte IF inngår i grunnlaget for å beregne takst for eiendommen.

Spesielle forhold:

- bygninger med spesielt høy standard kan få økt indre faktor inntil + 0,20
- eternittak – 0,05
- eternittkledning – 0,05
- bolig-/fritidseiendommer uten innlagt strøm reduseres med 0,10.
- bolig-/fritidseiendommer uten innlagt vann/avløp reduseres med 0,10

Punktene ovenfor gjelder alle typer bebyggelse unntatt fritidsboliger.

Fritidseiendommer

- Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette håndteres gjennom bruk av indre faktor.
- Fritidseiendommer som ikke er knyttet til strømmettet reduseres indre faktor med 0,1
- Eiendommer som ikke har tilfredsstillende innlagt vannforsyning og avløp, får en reduksjon i indre faktor på 0,1.

Korrigerings på grunn av programvara:

Indre faktor (IF) er ved besikting vurdert ut fra byggstandard og forhold nevnt ovenfor. På grunn av at tomteverdien for mange fritidsboliger er vesentlig og at programvara *KomTek eiendomsskatt* er slik at IF gjelder hele eiendommen og ikke bare bygg, skal IF justeres slik for fritidsboliger:

IF før denne korrigeringa	IF økes med
IF < 0,39	0,25
IF fra 0,4 til 0,49	0,20
IF fra 0,5 til 0,59	0,15
IF fra 0,6 til 0,69	0,10
IF fra 0,7 til 0,79	0,05

Eksempel: IF 0,45 endres til 0,65.

Hensikten med denne justeringa er at IF på bygg ikke skal få utilsikta utslag på tomteverdien og dermed hele eiendommens takst.

6.2. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidelsesgrad, adkomst. (ytre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablontaksten (endringsprotokoll) eller der sjablongverdiene gir åpenbart avvik fra markedsverdi (erstatningsprotokoll).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon. (endringsprotokoll)
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. Spesielle industrianlegg etc (erstatningsprotokoll).
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, lages det takstmatrikse for eiendommer med slike bygninger.
- Naust som har tilleggsfunksjon, jf punkt 5.5.
- Nedlagte driftsbygninger takseres ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi, men takseres hvis den har en funksjon som tilsier at bygningen har en verdi. Eksempel:
 - 30 m² garasje/uthus/anneks i landbruksbygning (inkl hobbyverksted)
 - Eventuelt andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

Andre bygninger med avvikende kvm-pris

- Brakkerigger (boligbrakker) takseres til kr 500 per kvm
- Plasthaller takseres til kr 100 - 500 per kvm
- Paraplytak (næringsformål) takseres til kr 300 per kvm.
- Drivhus takseres til kr 500 per kvm. Dette gjelder større drivhus. Drivhus i hage takseres ikke. Jf også fritaket i § 5 h), gjengitt i punkt 3.1.1. (side 4)
- Silobygninger takseres til kr 500 per kvm og per 3 høydemeter
- Vinterhager takseres til kr 500 per kvm
- Areal under bakken, sprengt inn i fjell skal takseres.
- **Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.**

Årsak til fravik fra sjablontakst skal **alltid** begrunnes.

Det lages egen stikkordliste som skal brukes av besiktiger.

6.3. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer:

- Våningshus/kårbolig med tilhørende garasje og tomt takseres. "Tilhørende tomt": se punkt 5.7, side 15.
- Landbruksbygninger vurderes etter funksjon og får som regel fritak etter § 5 h). Landbruksbygninger som har fått en helt ny funksjon, takseres. Eksempel på dette er utleielager i landbruksbygning.

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

- Eiendommer uten bebyggelse i LNF områdene vurderes som gardbruks- og skogbruksområder og er fritatt etter § 5h i eieendomsskattelova.
- Bolig-, fritids-, og næringseiendommer i LNF-områder takseres. Størrelsen/verdien på tilhørende tomteareal: se punkt 5.7 (side 15-16). En fradelt eiendom i LNF området takseres om den er bebygd, og ellers når byggesøknad er godkjent.
- Naust: se punkt 5.5 (side 13), jf. punkt 6.2

Skianlegg:

For disse anleggene takseres ikke faste driftsmidler som heisanlegg, lysanlegg og snøproduksjonsanlegg. Det framgår ikke i lovverket, og vi kjenner ikke til rettsavgjørelser eller juridiske vurderinger som avklarer hvordan en skal håndtere faste driftsmidler på næringseiendommer som ikke er verk og bruk.

Servicebygg og lignende takseres.

Landbruksbygninger fritas etter § 5 h) i eieendomsskattelova.

Her inngår:

- Setrer med seterløkke når disse drives i samsvar med kommunestyrets vedtak i sak 18/08, punkt 6) (side 7). Er det to buer/hytter på setra, takseres den ene dersom den har skattemessig verdi. Den som ikke takseres, er den som nyttes til landbruksformål etter § 5 h).
- Kvilebuer bygget i forbindelse med nydyrking
- Andre tradisjonelle driftsbygninger

Private anlegg i statsallmenningen som bygger på ordinære festeavtaler takseres på vanlig måte.

Utleiehytter og campingplasser

Utleiehytter og campingplasser takseres som andre overnattingsanlegg rettet mot reiseliv.

Seksjonerte eiendommer:

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

Ikke-måleverdig areal i GAB som likevel har takseringsverdi:

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

Private fritidseiendommer med lease-back avtaler:

Private fritidseiendommer med lease-back avtaler takseres som vanlige, private fritidseiendommer.

Fritidseiendommer/setrer som benyttes bare til utleie:

Fritidseiendommer og setrer som benyttes kun til korttidsutleie hele året, takseres som næringseiendom. Det forutsettes at det kan dokumenteres at eiendommen drives som en næringseiendom.

Ubebygde tomter i LNF fritas etter § 5 h) – likt som ubebygde landbrukseiendommer – inntil byggesøknad er godkjent.

6.4. Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra Finansdepartementet, rettsavgjørelser og faglitteratur 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 Ringebu kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2009, som takseres.

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 rett ikke påvirke taksten. Om feste av bolig- og hyttetomter: se punkt 3.1.2.

Offentlig eide AS og IKS

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

IKS: se lov 1999-01-29 nr 6 og 1985-06-21 nr 79, § 2-2. Samarbeid etter kommunelova er ikke IKS.

Administrasjonsdelen i høgskole/universitet og i sykehus skal betale eiendomsskatt

Jf. eiendomsskattelova § 5 a). Det foreligger egen forskrift om avgrensning av eiendomsskatt på statlig eiendom.

7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

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

7.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjabloner og vurderinger.

- Informer med sikte på å skape bred forståelse for omtakseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter, - i den grad et komplisert takstsystem kan forklares enkelt og lettforståelig..
- Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring vet eiendomsbesitterne spør om. Dette skal bidra til at eiendomsbesitterne får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Vi krever vanligvis skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Vi godtar muntlige henvendelser når det gjelder henvendelser om å delta ved besiktigelse.
- Vi utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn.
- Kommunen bør informere sine innbyggere om § 7 i lov om eigedomsskatt slik at innbyggerne i størst mulig grad har informasjon om hva lova sier og hva kommunestyret har vedtatt om bruk av § 7.
- Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

7.2. Hovedaktiviteter og hjelpemidler

Her henvises til egen kommunikasjonsplan for takseringen i Ringeby kommune.

7.3. 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 Takstnemnd og Klagenemnd trekker opp, herunder
 - o Takseringsmetode
 - o Gruppering av eiendommer
 - o Metode for arealberegning
 - o Sjabloner som benyttes
 - o Metode for vurderinger av eiendommene

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

7.4. 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, imøtekomende og fast. Henvendelser som avviker vanlig høflighet, henvises til prosjektleder, tjenesteleder eller til rådmannen.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

7.5. Håndtering av uforutsette hendelser

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendelser. Håndtering av slike hendelser kan ikke planlegges, men en kan trekke opp rammer for håndteringen med sikte på å samordne

håndteringen og å sikre at håndteringen skjer på riktig nivå i kommunen (prosjektledelse, administrativ ledelse, politisk ledelse).

Den som registrerer uforutsette hendelser, melder fra slik at prosjektledelse, plan- og teknisk sjef, rådmann og leder i den sakkyndige nemnda får informasjon om hendelsen. Rådmannen vurderer om ordfører skal informeres. Ledelsen avklarer håndtering av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle.

8. Saksbehandling av takstforslag

- Takstnemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Nemndmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgås spesielt i møte.
- Takstnemnd 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 angitt i dette dokumentet følges.
- Administrasjonen viser temakart som viser sonefaktor, ytre faktor og indre faktor og bilde/ortofoto som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.
- Enkelsaker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for Takstnemnd som enkelsaker.

9. Saksbehandling av klager på takst

- Klager behandles av 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 gi svar til klager om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.
- I klagesaker der Takstnemnd gir delvis medhold, sendes den endra taksten til klagere. Klager får ny frist for å klage på korrigert takst.

10. Kvalitetssikring

10.1.Dokumentasjon

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

10.2.Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av Sakkyndige nemnder. Ukentlige møter mellom besiktigelsesmedarbeidere og andre prosjektmedarbeidere skal bidra til at evt. avvik fra metode og rammer håndteres.

10.3. Riktig skattesone

Hele Ringebu kommune.

10.4. Riktig eiendomsregister

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart. Kartet vaskes mot Matrikkelen for å sikre at alle eiendommene innenfor sonen identifiseres.

10.5. Riktige arealer

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

10.6. Riktig kommunikasjon

Administrasjonen skal se til at prosjektmedarbeidere følger opp kommunikasjonen i henhold til rammer gitt i dette dokumentet. Gjennom jevnlige møter skal administrasjonen se til at administrasjon, politisk ledelse og de sakkyndige nemndene til enhver tid er kalibrert mht kommunikasjon med eiendomsbesittere og media.

10.7. Riktige vurderinger

Det må legges stor innsats i kalibrering av vurderingene knyttet til taksering. Dette gjelder spesielt besiktigelsesmedarbeidere og medlemmene i Takstnemnd og Klagenemnd.

Dokument ”Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eidegdomsskatt” skal bidra til riktig taksering gjennom riktig

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

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

10.8. Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil Takstnemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer Takstnemnda prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Takstnemnda kan nå justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

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. Eier av den enkelte eiendom og formannskapet klageadgang på takster fastsatt av sakkyndig nemnd, jf eidegdomsskattelova § 33 og byskattelova § 4, 1. ledd. Praktisk opplegg for klagebehandling kan kommunen ta stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn foreligger.

11.1. Feil og feiloppretting

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

11.2. Behandling av klager

Administrasjonen skal:

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

Administrasjonen ("Eigedomsskattekontoret" som er lovas term) kan rette åpenbare feil, herunder antall boenheter.

Klage på takst skal behandles av den nemnda som har vedtatt taksten. Endres vedtaket sendes den nye taksten til eieren, som får ny klagerett med vanlig klagefrist. Fastholder nemnda sitt tidligere vedtak, går klage på takst til Klagenemnd.

Krever klageren fritak, skal saka behandles av formannskapet om ikke noe annet blir vedtatt.

TILLEGG:

§ 14. Eigedomsskattekontoret skriv ut eigedomsskatten.

Skatten skal så langt råd er, vera utskriven før 1 mars i skatteåret. Første året kommunen nyttar botnfrådrag i eigedomsskatten er det likevel tilstrekkeleg at skatten så langt råd er, vert utskriven før 1. april i skatteåret.