



ELVERUM
KOMMUNE

Rammer for forvaltning av Eigedomsskattelova

Taksering av eiendommer

Vedtatt av sakkyndig nemnd i møte 15. februar 2017

Torbjørn Juliussen – leder

Ole Enger – medlem

Liv Margrete Halbakken – medlem

Innhold

1	Orientering	3
2	Takseringsmetode	4
2.1	Taksten bygger på	4
2.1.1	Fakta om eiendommen er:	4
2.1.2	Vurdering av eiendommen	4
2.2	Avvik fra sjablongtakst	5
3	Juridiske rammer og avklaringer	6
3.1	Eiendommen som objekt	6
3.2	Differensiert skattesats	6
3.3	Landbrukseiendommer	6
3.3.1	Boligdelen på landbrukseiendommer	6
3.3.2	Næringsdelen på landbrukseiendommer	6
3.3.3	Regulerte utbyggingsområder på landbrukseiendommer	7
3.4	Festeeiendommer og punktfeste	7
3.5	Seksjonerte eiendommer	7
3.6	Privatrettslige avtaler og heftelser	7
3.7	Statlige og kommunalt eide AS	7
3.8	Private fritidseiendommer med lease-back-avtaler	7
3.9	Utleiehytter og campinghytter	7
3.10	Ikke måleverdig areal i matrikkelen	7
4	Sakkyndig nemnd sine generelle retningslinjer for takseringen	8
4.1	Hovedretningslinjer	8
4.2	Kommunikasjon	8
4.3	Klagebehandling	8



1 Orientering

Sakkyndig nemnd har vedtatt Rammer og Retningslinjer for taksering av eiendommer i Elverum kommune.

Retningslinjene er dokumentert i dokumentet «Retningslinjer for besiktigelse og taksering» og vedtatt av sakkyndig nemnd i møte 15. februar 2017.

Dette dokumentet beskriver de rammene som legges til grunn for takseringen.

Elverum kommunestyre vedtok i sak KS-070/14 at det skal foretas omtaksering av alle eiendommene i kommunen i 2016. De nye takstene vil virke fra og med skatteåret 2017.

Kommunen ved sakkyndig nemnd vil gjennomføre sin taksering i samsvar med Eigedomsskattelova og rammene i dette dokumentet.

Takstene danner grunnlaget for kommunestyret sin utskriving av eiendomsskatt. Grunnlaget for takseringen er referert til i Eigedomsskattelova

§ 8A-2. Verdet:

- (1) Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseiegenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.**
- (2) Ved taksering av fabrikkar og andre industrielle anlegg, skal ein ta med maskiner og anna som høyrer til anlegget og er nødvendig for å oppfylle formålet med anlegget. Arbeidsmaskiner med tilhøyrslø og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.**



2 Takseringsmetode

Det er i løpet av de siste 13-14 årene blitt utviklet en metode som de fleste kommuner benytter og som er anbefalt av KS Eiendomsskatteforum og av fagmiljø som arbeider innenfor området. Sakkyndig nemnd har valgt å takserer etter denne metoden, som beskrives nedenfor.

2.1 Taksten bygger på

- Fakta om eiendommen (bruksareal på bygninger og eventuelt tomteareal)
 - For verk og bruk vil eventuelle integrerte anleggsmidler også inngå
- Vurderinger av eiendommen (korreksjon for beliggenhet eller beskaffenhet) og vurderinger av bygningene på eiendommen (korreksjon for standard og kvalitet)
- Vurderinger av andre omkringliggende faktorer som påvirker eiendommens verdi

2.1.1 Fakta om eiendommen er:

- Matrikelnummer / Eiendomsadresse
- Eierforhold / Hjemmelshaver til eiendommen
- Type eiendom
- Tomtestørrelse
- Bygningstyper
- Bygningsarealer med arealtall for hver etasje

Bygningsarealet tar utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Etasjene grupperes i henhold til Norsk Standard NS-3940 for areal og volummålinger og Matrikkelen i:

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

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i føringsinstruksen til Kartverket.

2.1.2 Vurdering av eiendommen

Vurderingene skjer på to nivåer:

- Generelle vurderinger som trekkes opp av sakkyndig nemnd
- Spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse av eiendommen

2.1.2.1 Generelle vurderinger

- Sjablongverdier for grunneiendommer, kvadratmeterpris på areal av grunneiendom basert på type eiendom (næring, fritid, bolig)
- Sjablongverdier for bygningsarealer, kvadratmeterpris på areal av bygninger etter type av bygninger definert i Matrikkelen
 - Basert på omsetningstall for bygninger, husleienivå, gjenanskaffelsesverdier og vurderinger som er hentet inn



- Arealstørrelser på grunneiendommer og bygninger, for bygninger fordelt på etasjer og etasjefaktorer
 - Valgte sjablongverdier multiplisert med arealet gir sjablongtakster
- Sonevise forskjeller som kan påvirke eiendommers verdinivå. Sonefaktorer korrigerer sjablongtaksten når geografisk beliggenhet i kommunen påvirker taksten

2.1.2.2 Spesielle vurderinger

Gjennom besiktigelse av hver enkelt eiendom vurderer besiktiger om det er:

- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (Eiendomsfaktor)
- Lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (Områdefaktor)

Vurderingene ved besiktigelse skal følge de Rammer og Retningslinjer sakkyndig nemnd trekker opp.

Alle eiendommer skal i utgangspunktet besiktiges. Som hovedregel blir det gjennomført en utvendig besiktigelse. Det kan bli gjennomført innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når hjemmelshaver ber om det.

2.2 Avvik fra sjablongtakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet og funksjonalitet (eiendomsfaktor) og plassering (områdefaktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablongtaksten eller som erstatter sjablongtaksten.

Eksempel på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon i forhold til bygningstype, eksempelvis garasje i bolighus
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn, eksempelvis spesielle industrianlegg
- For eiendommer med bygg som har flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, blir det laget korreksjoner slik at hver funksjon blir taksert med riktig sjablong
- Nedlagte driftsbygninger er i utgangspunktet satt lik null i verdi, men takseres hvis de har en funksjon som tilsier at bygningene har en verdi. Eksempel:
 - Garasje i landbruksbygning
 - Andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

Spesielle eiendommer blir lagt fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.



3 Juridiske rammer og avklaringer

Lovverket, rettsavgjørelser og uttalelser fra Finansdepartementet og andre juridiske miljø trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om Eigedomsskatt. Nedenfor trekkes de juridiske problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med utarbeidelse av dette dokumentet samt kommunens retningslinjer for eiendomstaksering fram.

3.1 Eiendommen som objekt

Det blir ikke lagt vesentlig vekt på eiendommens potensiale. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar i skatteåret, som takseres.

3.2 Differensiert skattesats

Kommunestyret kan vedta å innføre differensierte skattesatser der en har ulik skattesats for bolig- og fritidseiendommer og andre eiendommer. Dette tar kommunestyret stilling til hvert år i forbindelse med budsjettprosessen. For å sikre en enkel behandling av dette får alle eiendommer som har både næringsfunksjon og boligfunksjon, to takster; en takst for næringsdelen og en takst for den resterende delen av eiendommen.

3.3 Landbrukseiendommer

Eigedomsskattelova § 5 gir oversikt over eiendommer som skal ha fritak fra eigedomsskatt. Aktive jordbruks- og skogbrukseiendommer skal ha fritak fra eigedomsskatt. Det kan være vanskelig å avklare hvilke eiendommer som kommer inn under denne delparagrafen. Det er ingen rettspraksis å støtte seg til her. For å sikre ei ordning som er rettferdig, og som det er mulig å forvalte effektivt, trekker sakkyndig nemnd opp slike rammer for utvelgelse av eiendommer som kommer inn under § 5 h i Eigedomsskattelova:

Alle eiendommer som ligger i kommuneplanens LNF-område (Landbruk-, natur- og friluftsområde) blir vurdert som landbruksområde med unntak av boliger, fritidseiendommer og næringsvirksomhet som klart ikke er en del av landbruksvirksomhet. For boligeiendommer, fritidseiendommer og næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruksvirksomheten, blir en avgrenset del av eiendommens tomt taksert etter samme retningslinjer som for tomter for øvrig.

3.3.1 Boligdelen på landbrukseiendommer

Boligdelen med tilhørende garasje, uthus og anneks, samt naturlig avgrenset tomt på landbrukseiendommer takseres. Deler av landbrukseiendommen som blir benyttet til fritidsformål (fritidsbolig eller støler til eget bruk eller til utleie) blir taksert som fritidsbolig. Spesielle tilfeller blir lagt fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

3.3.2 Næringsdelen på landbrukseiendommer

Landbruksvirksomhetene er i sterk utvikling. I dag finner en mange eksempel på delaktiviteter som tidligere ikke var en del av ordinær landbruksvirksomhet. Eksempel her er meierivirksomhet, slakterivirksomhet, sagbruksvirksomhet og pelsdyrvirksomhet. I utgangspunktet vurderer nemnda slike virksomheter som en del av landbruksvirksomheten dersom anlegget i hovedsak er basert på bearbeiding av råvarer/produkt fra gården. Hestesenter o.l. vil bli vurdert som ordinær landbruksvirksomhet så langt anlegget er tilpasset bruket sin størrelse og drift. Eiendom knyttet til slik virksomhet får dermed fritak fra eigedomsskatt. Spesielle saker i forbindelse med landbrukseiendommer blir lagt fram for nemnda som enkeltsaker.



3.3.3 Regulerte utbyggingsområder på landbrukseiendommer

Ubebygde eiendommer i LNF-områder og regulerte områder fritas fra eiendomsskatt inntil eiendommene detaljreguleres.

3.4 Festeeiendommer og punktfeste

Gjennom rettsavgjørelser er det avklart at festeeiendommer og punktfeste skal takseres som vanlige grunneiendommer så lenge det er langsiktige festekontrakter eller festekontrakten kan fornyes. I praksis gjelder dette alle festeeiendommer for boliger og fritidsboliger. For festeeiendommer i LNF-område, benyttes de samme retningslinjene for vurdering av tilhørende tomt som for tomter for øvrig.

3.5 Seksjonerte eiendommer

Utgangspunktet for takseringa er den tinglyste eierbrøken. Melding om takst og skatt blir sendt den enkelte seksjonseier.

3.6 Privatrettslige avtaler og heftelser

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som benytter eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vektlegges i særlig grad ved taksering. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

3.7 Statlige og kommunalt eide AS

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

3.8 Private fritidseiendommer med lease-back-avtaler

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

3.9 Utleiehytter og campinghytter

Utleiehytter og campingplasser takseres som andre fritidseiendommer.

3.10 Ikke måleverdig areal i matrikkelen

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdig i matrikkelen, men som helt klart har takseringsmessig verdi. Disse blir taksert ut fra de vurderinger sakkyndig nemnd legger til grunn.



4 Sakkyndig nemnd sine generelle retningslinjer for takseringen

4.1 Hovedretningslinjer

Sakkyndig nemnd i Elverum kommune legger fire viktige retningslinjer til grunn for alle vurderingene ved besiktigelsen:

- **Vær prinsipiell (likebehandling).** Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være lojale mot i forslag til enkelttakster
- **Aksepter at en må være grovkornet.** Besiktigelse vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger
- **Vær forsiktig.** Utvendig befaring gir et grovkornet avgjørelsesgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme hjemmelshaver til gode
- **Kalibrer medarbeiderne.** Alle i prosjektet skal være samkjørt med hensyn til vurderinger. Det legges opp til at alle ledd i prosjektet underlegges en løpende kvalitetssikring

4.2 Kommunikasjon

Enhetsleder byggesak er takseringsprosjektets ansikt utad. Enhetsleder byggesak uttaler seg til media, særinteresser og til kommunens organer.

Besiktigere vil møte hjemmelshavere og brukere av eiendommer i forbindelse med besiktigelse. Det kan da gis informasjon om takseringsmetode og om adresse for eventuelle henvendelser. Det skal ikke gis informasjon om skjønnsmessige vurderinger som gjøres i forbindelse med besiktigelsen.

Administrasjonen vil møte hjemmelshavere i forbindelse med offentlig ettersyn og i perioden hvor hjemmelshaver kan sende inn klage på takst. Hjemmelshaver skal da kunne få informasjon om fakta og skjønn for taksten på egen eiendom. For andres eiendommer gis kun informasjon om takst.

4.3 Klagebehandling

Proessen er beskrevet i Elverum kommune sine vedtekter for eiendomsskatt, samt at den er underlagt de lover som forvaltning av eiendomsskatten kommer under.

Eksempler:

- Eigedomsskattelova
- Forvaltningsloven
- Offentleglova
- Personopplysningsloven