

Folldal kommune

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

Gjennomgått i Sakkyndig nemnd og Sakkyndig ankenemnd i

Møte 23.6.2008

Møte 26.8.2008

Møte 30.9.2008

Etterarbeid / oppdatering i administrasjonen, nov 2008.

Etter møte i SN 19.03, 16.04.09 og etter besikt / oppfølg. kurs uke 18 og 23/09 med
mer. Januar og februar 2010

Sakkyndig nemnd, Sakkyndig ankenemnd og administrasjonen i Folldal kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av enkelttakseringer i Folldal kommune i perioden 2010 - 2020. Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Folldal, 17.2.2010


Leder sakkyndig nemnd


Leder sakkyndig ankenemnd

Innholdsfortegnelse

1. ORIENTERING	3
2. HVA DOKUMENTET OMFATTER	3
3. YTRE RAMMEBETINGELSER	4
3.1. JURIDISKE RAMMER.....	4
3.2. POLITISKE RAMMER.....	6
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER	7
4. TAKSERINGSMETODE	7
4.1. FAKTA OM EIENDOMMEN.....	7
4.2. VURDERING AV EIENDOMMEN	7
4.3. SYSTEM FOR HÅNDTERING AV OPPLYSNINGER.....	8
KOMMUNEN HAR ANSKAFFET ET FAGSYSTEM FOR HÅNDTERING AV EIENDOMSSKATTEFAGLIG INFORMASJON (KOMTEK ESKATT). FAGSYSTEMET HÅNDTERER ALLE AKTIVITETER OG BESLUTNINGER SOM SKJER I HELE DEN KOMPLEKSE TAKSERINGSPROSESSEN.	
5. SAKKYNDIG NEMNDS HOVEDDRAMMER FOR TAKSERINGEN	8
5.1. HOVEDRETNINGSLINJER:	8
5.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	8
5.3. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM"	8
5.4. GRUPPERING AV EIENDOMMER.....	9
5.5. SJABLONGVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE.....	9
5.6. SONEFAKTORER.....	11
6. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER	11
6.1. BRUK AV FAKTORER.....	11
6.2. BRUK AV PROTOKOLLTAKST	13
6.3. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	13
6.4. JURIDISKE AVKLARINGER	13
7. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE	14
7.1. ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON	14
7.2. KRAV TIL KUNNSKAP.....	14
7.3. KOMMUNIKASJONSATFERD	15
7.4. HÅNDTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER	15
8. SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG	15
9. SAKSBEHANDLING AV FEIL OG KLAGER PÅ TAKST	15
10. KVALITETSSIKRING	16
10.1. DOKUMENTASJON	16
10.2. KVALITETSSIKRING AV METODE.....	16
10.3. RIKTIG SKATTESONE.....	16
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. RAPPORTERING	17

1. Orientering

Innen 1.mars 2010 skal Folldal kommune gjennomføre alminnelig taksering i hele kommunen. Dette dokumentet er resultatet av en prosess der sakkyndig nemnd, sakkyndig ankenemnd og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i byskattelovens § 5:

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

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:

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

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd

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

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 besiktigelse av enkelte eiendommer

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.

Det vil komme inn klager på takst der en peker på feil i takseringsgrunnlaget eller der en er uenig i vurderingene som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

Rapportering av framdrift

En viktig del er at framdriften skjer innenfor vedtatte rammer og lovverk.

3. Ytre rammebetingelser

3.1. Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Området er komplekst da lov av 1975 bare delvis er vedtatt tatt i bruk.

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

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

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

Eiendomsskattelovens § 5 gir oversikt over eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt. Nytt fra 1.1.2007 er at eiendommer som er drevet som gardsbruk eller skogbruk skal ha fritak fra eiendomsskatt. Det er ikke presisert hvilke eiendommer som skal komme inn under denne delparagrafen. Det finnes heller ingen rettspraksis her. Unntaket fra eiendomsskatt gjelder ikke boliger på landbrukseiendommer med garasje/uthus og naturlig arrondert tomt.

Nedenfor gir sakkyndig nemnd rammer for hvordan en skal vurdere eiendommer som faller inn under § 5h i eiendomsskatteloven.

LNF-områdene:

Det kan være vanskelig å avklare hvilke eiendommer som har funksjon som landbrukseiendommer. Vi snakker her både om dyrka 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 en slike rammer her:

- Alle eiendommer som ligger i kommuneplanens LNF-område (Landbruks-, natur- og friluftsområde) vurderes som landbruksområder med unntak av boliger, fritidseiendommer og næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruksvirksomheten.
- Alle landbrukseiendommer i Folldal er i drift. Eksempelvis ved sjølstendig drift av jord/skog eller ved bortleie.

Tilleggsfunksjoner i landbruket:

Landbruksvirksomheten er i sterk utvikling. I dag finnes mange eksempler på delaktiviteter som tidligere ikke inngikk i ordinær landbruksvirksomhet. Eksempler her er meieri-, slakteri-, gartneri- og sagbruksvirksomhet. Slike virksomheter defineres som landbruksdrift så lenge de foredler gardens egne produkter, og fritas derfor fra eiendomsskatt. Pelsdyrsvirksomhet defineres som landbruksdrift og fritas fra eiendomsskatt. Spesielle saker i forbindelse med landbrukseiendommer kan vurderes særskilt.

Setrer og buer i landbruket:

Det finnes mange setrer og buer i Folldal kommune. Disse fritas for eiendomsskatt så lenge de er tilknyttet landbrukseiendom. (se også pkt 3.1.2). Mange 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.

Håndtering av avvik:

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

3.1.2. Skattepliktig del av landbrukseiendommene:

Bolig(er) med tilhørende garasje/uthus på landbrukseiendommer takseres. Det kan takseringsmessig være vanskelig å skille mellom garasje/uthus knyttet til boligdelen (privat) og tilsvarende bygg relatert til næringsvirksomheten. Som takstgrunnlag legges et standard areal på 30 m² for garasje/uthus pr bruksnummer, om ikke anna areal er registrert ved besiktigelsen.

I de tilfeller hvor landbrukseiendommen i tillegg blir benyttet til annen type næringsvirksomhet, og som naturlig ikke hører til under ordinær landbruksvirksomhet, kan denne delen takseres som selvstendig næring på denne type eiendommer. Sakkyndig nemnd vurderer dette i hvert enkelt tilfelle. (Se også avsnitt lenger opp; "Tilleggsfunksjoner i landbruket")

3.1.3. Takstnivå på skattepliktig del av landbrukseiendommer:

Spesielle regler gjelder for landbrukseiendommer. I h.h.t konsesjonsloven, er de fleste landbrukseiendommer underlagt konsesjonsplikt. Ved salg av konsesjonspliktige eiendommer skal det legges særlig vekt på om prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Konsesjonsplikten utgjør en offentligrettslig plikt som markert påvirker markedsverdien i forhold til alminnelige boligeiendommer.

De skattepliktige objektene på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt settes lavere enn ordinære eiendommer. Dette er i samsvar med departementets anbefalinger, jfr Finansdepartementets brev til Norges Bondelag datert 10. mars 2006. Det vises til rammer for enkelttakseringer (pkt 6.3.1) i dette dokumentet.

3.1.4. Regulerte utbyggingsområder som ikke er bebygd.

Det finnes i dag regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført. Områdene har i dag funksjon som LNF områder. Nemnda velger å vurdere disse områdene ut fra områdenes funksjon, og setter verdien til kr. 0,- inntil områdene er bebygd.

3.1.5. Festeeiendommer og punktfester.

Festeeiendommer og punktfester skal takseres som ordinære eiendommer. I praksis gjelder det alle festeeiendommer for boliger og fritid.

3.1.6. Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser

Kommunestyret kan beslutte å innføre differensierte skattesatser der en velger en sats for boliger og fritidseiendommer, og en annen sats for næringsseiendommer. Folldal kommune velger å takserer eiendommer med både næringsobjekter og boligobjekter med en næringsstakst og en boligstakst. Kommunestyret har dermed mulighet til å innføre differensierte skattesatser dersom en ønsker det.

3.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

3.2.1. Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om innføring av eiendomsskatt i hele Folldal kommune. Alle eiendommer skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens § 5 og som kommunestyret gir fritak etter § 7 i loven.

3.2.2. Vedtekter

Folldal kommunestyre har tatt stilling til vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

3.2.3. Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om at nye takster skal benyttes som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt for 2010. Frist for utskriving av eiendomsskatt er 1.3.2010.

3.2.4. 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 i eiendomsskatteloven.

Administrasjonen skal legge listene over eiendommer som skal ha fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven fram for sakkyndig nemnd til kvalitetssjekk før listene behandles formelt i kommunestyret. Da kommunestyret hvert år skal ta stilling til hvilke deler av § 7 som skal gjelde for skatteåret, grupperes slike eiendommer som følger:

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

3.2.5. Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre 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.

3.2.6. 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 Matrikkelen og som samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

4. Takseringsmetode

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som er utviklet i et samspill mellom Hamar kommune, Trondheim kommune og Norkart 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)
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offisielt register over grunneiendommer, adresser, bygninger og digitalt eiendomskart (Tidligere GAB og DEK). Registreringer i Matrikkelen skjer i henhold til føringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

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

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i eget dokument ”Registrering i Matrikkelen – 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 sjablongverdier velges** for eiendomsgruppene? Tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster for eiendommene.
- **Hvilke sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene? Valgte sonefaktor korrigerer sjablongtaksten 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 befarings skal følge rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp.

4.3. System for håndtering av opplysninger

Kommunen har anskaffet et fagsystem for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon (KomTek Eskatt). Fagsystemet håndterer alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

5. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

5.1. Hovedretningslinjer:

Sakkyndig nemnd i Folldal kommune 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 Folldal skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5.

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 verk og bruk, elektriske installasjoner, etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

5.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig nemnd i Folldal 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 Folldal har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

5.5. Sjablongverdier for eiendomsgruppene

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

Sakkyndig nemnd tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning bygget i 2010 når en fastsetter sjablonger. 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 sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

5.5.1. Sjablongverdier - hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	Pr m2	5 500
Enebolig med sokkelleilighet (112)	Pr m2	5 500
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m2	5 500
Terrassehus og blokker	Pr m2	5 500
Våningshus / boligdeler på landbrukseiendom – se pkt 6.3.	Pr m2	5 500
Fritidsboliger	Pr m2	5 500
Fritidsleiligheter	Pr m2	5 500
Boliggarasjer og uthus	Pr m2	1 500
Industri	Pr m2	1 000
Lagerbygning isolert	Pr m2	1 500
Lagerbygning uisolert	Pr. m2	1 000
Carporter	Pr m2	500
Fiskeri- og landbruksbygninger	Pr m2	0
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	3 000
Hotell, restaurant og reiseliv	Pr m2	2 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	3 000
Kultur og forskningsbygninger	Pr m2	3 000
Helsebygninger	Pr m2	3 000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	Pr m2	3 000
Protokolltomt fritidseiendom – der det er bygningsmasse som skal skattlegges	Stk	150 000
Protokolltomt bolig, næring, landbrukseiendom – der det er bygningsmasse som skal skattlegges	Stk	20 000

Det finnes en del naustbebyggelse 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.

Ved taksering tar en utgangspunkt i bygningens funksjon. Kommunen vurderer ikke i hvor stor grad bygningene benyttes.

5.5.2. 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 og fritidsboliger:

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

- 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 målregler for måling av hovedetasje med skrå himling og loft. Loft med hovedetasjefunksjon får hovedetasjeverdi.

Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,2
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 takstmatrise.
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype (unntatt loft over garasje).

5.6. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger Sakkyndig nemnd å benytte slike sonefaktorer for boligeiendommer, fritidseiendommer, landbrukseiendommer og næringseiendommer (Overføringsanlegg, kraftverk / elanlegg og teleanlegg har sonefaktor 1,0):

Sone	Område	Sonefaktor
Sone 1	Grunnkrets Folldal Sentrum og Verket (inkl. Egne Hjem)	1,0
Sone 2	Øvrige områder (unntatt områder regulert til fritidsformål sone 3, 4, 5)	0,9
Sone 3	Regulert til fritidsformål - reguleringsplan Rondesyn	1,5
Sone 4	Regulert til fritidsformål - reguleringsplan Stiftelsen Folldal Gruver, Folldal Hyttegrend, Dalholen hytteområde	1,2
Sone 5	Andre områder regulert til fritidsformål, reguleringsplanene: Streitlien, Burstunet, Fallia, Lia, Brendryen/Sandtrøen, Haugan, Holhaugen Innovasjonssenter	1,1

Flere sonefaktorer kan komme dersom nye regulerte hytteområder bebygges i 10-årsperioden.

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 avvikes.

6.1. Bruk av faktorer

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

Ytre faktor:

Ytre faktor benyttes for å vise forhold **rundt** eiendommen som påvirker taksten. I Folldal vurderer en forholdene så pass homogene at en velger å ikke benytte denne faktoren i takseringsarbeidet, med unntak av landbrukseiendommer (se pkt 6.3.1). Dersom en har spesielle eiendommer der denne faktoren bør benyttes, legges disse eiendommene fram for nemnda spesielt.

Indre faktor:

Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere sjablongtaksten 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 med hensyn til bygningsmassens standard, og kan derfor benyttes som utgangspunkt for den videre skjønsmessige vurdering av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.

Sakkyndig nemnd har brukt følgende indre faktor for bygningens alder:

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| • Bygg godkjent etter 1997: | 1,0 |
| • Bygg godkjent fra 1987 til 1996: | 0,9 – 1,0 |
| • Bygg godkjent fra 1978 til 1986: | 0,8 – 0,9 |
| • Bygg godkjent fra 1967 til 1977: | 0,7 – 0,8 |
| • Bygg godkjent fra 1950 til 1966: | 0,6 – 0,7 |
| • Bygg godkjent fra 1920 til 1949: | 0,5 – 0,6 |
| • Bygg godkjent før 1920: | 0,4 – 0,5 |

Nemnda mener at bygninger som benyttes til beboelse og produksjon i dag har en standard og kvalitet som gjør at det er kun i helt spesielle tilfeller en går lavere i indre faktor.

- Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foreta en faktorjustering.
- I de tilfeller hvor bygningsmassen har behov for åpenbare utbedringer og reparasjoner reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler. Nødvendige mangler må dokumenteres gjennom kommentarer fra besiktiger.
- Bygninger som er totalrenovert kan maksimalt få en faktorheving på 0,4 og ikke overstige 0,9
- Fremskredet forfall vurderes som reoveringsobjekt som kan få faktor ned til 0,2
- For rivningsobjekt settes bygningsverdi til 0
- Bolig/fritidsbolig som ikke har innlagt vann og avløp, som ikke har vegadkomst og/eller som ikke har innlagt strøm fra strømmettet, kan indre faktor reduseres med 0,05 – 0,15.
- Et anneks som er innredet som en del av bolig/fritidsbolig, vurderes som bolig/fritidsbolig.

6.2. Bruk av protokolltakst

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

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

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

Andre bygninger og tomter med avvikende kvm-pris

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

Årsak til avvik fra sjablongtakst skal alltid begrunnes.

Det lages egen stikkordliste som skal brukes av besiktiger.

6.3. Andre rammer for taksering

6.3.1. Landbrukseiendommer

Den delen av landbrukseiendommer som takseres gis en reduksjon i ytre faktor på 0,3. Det vises til kap 3.1.3. Gjelder landbrukseiendommer med konsesjonsplikt.

6.3.2. Utleiehytter og campingplasser

Utleiehytter og campingplasser takseres som andre overnattingsanlegg rettet mot reiseliv.

6.3.3. Seksjonerte eiendommer

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

6.3.4. Bygningsdefinisjon

Bygninger som skal takseres skal ha et bruksareal på 15 m² eller mer. Mindre bygninger skal i utgangspunktet ikke takseres da disse har liten eller ingen verdi. Hvis det er opplagt at de har takseringsmessig verdi, skal de likevel takseres. Slike tilfeller identifiseres under besiktigelsen, og legges fram for sakkyndig nemnd.

6.4. Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til utskrivning av eiendomsskatt.

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Folldal kommune i forbindelse med alminnelig taksering.

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 2010, 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 borett ikke påvirke taksten.

7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Sakkyndig nemnd 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, sjablonger og vurderinger.
- Det informeres med sikte på å skape bred forståelse for takseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter.
- Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring vet eiendomsbesitterne spør om. Dette skal bidra til at eiendomsbesitterne får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Vi krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Vi godtar muntlige henvendelser når det gjelder deltagelse 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 eiendomsskatt slik at innbyggerne i størst mulig grad har informasjon om hva loven 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. Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum skal ha god kjennskap til rammer og retningslinjer for taksering slik at de kan informere om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkyndig nemnd trekker opp, herunder
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eiendommer
 - Metode for arealberegning
 - Sjablonger som benyttes

- Metode for vurderinger av eiendommene

I tråd med dette bes administrasjonen sørge for felles opplæring av alle som er involvert i takseringsarbeidet.

7.3. Kommunikasjonsatferd

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

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

7.4. Håndtering av uforutsette hendelser

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendelser. Håndtering av slike hendelser kan ikke planlegges, men som hovedregel skal de behandles som andre avvik i kommunen: Uforutsette hendelser som kan løses umiddelbart håndteres av den enkelte, for øvrig skal avviksskjema benyttes. Melding gis overordnet (dvs prosjektleder). Prosjektleder vurderer i hvilken grad enkeltmeldinger skal sendes videre til rådmann og/eller sakkyndig nemnd.

En oppsummering av avvik er en del av den ordinære rapporteringen til sakkyndig nemnd.

8. Saksbehandling av takstforslag

Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablongtakst, 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.

Sakkyndig nemnd gjennomgår listene i plenum. Nemnda gjør stikkprøver for å sjekke ut at rammene angitt i dette dokumentet følges.

Administrasjonen har tilgjengelig ytre faktor, indre faktor, bilder og kart som viser den enkelte eiendom. Disse benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.

Enkeltsaker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

9. Saksbehandling av feil og klager på takst

Offentlig ettersyn og behandling av klager er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.

- Alle saker behandles av sakkyndig nemnd. Klager får så ny frist for å klage.
- Klager der sakkyndig nemnd ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til sakkyndig ankenemnd til endelig behandling.

Administrasjonen skal:

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

10. Kvalitetssikring

10.1. Dokumentasjon

Både grunnlag for takseringen og saksbehandlingen knyttet til takseringen skal dokumenteres.

10.2. Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av sakkyndig nemnd. Jevnlige møter mellom besiktigelsesmedarbeidere og besiktigelsesleder skal bidra til en omforent forståelse av metode og rammer.

10.3. Riktig skattesone

Hele Folldal 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. Dette skjer senest i forbindelse med offentlig ettersyn.

Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

10.6. Riktig kommunikasjon

Administrasjonen skal sørge for at prosjektmedarbeidere følger opp kommunikasjonen i henhold til rammer som er gitt i dette dokumentet.

Gjennom jevnlig møter skal administrasjonen se til at administrasjon, politisk ledelse og de sakkyndige nemndene til enhver tid er samkjørt mht kommunikasjon med eiendomsbesittere og media.

10.7. Riktige vurderinger

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

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

Besiktigelse og kommunikasjonen med eiendomsbesitterne 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 nemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Sakkyndig nemnd kan nå justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

11. Rapportering

Sakkyndig nemnd 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 leder i sakkyndig nemnd som overvåker arbeidet. Dette skjer ved at leder i sakkyndig nemnd får jevnlige styringsrapporter om arbeidet.