

Lierne kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt

**Vedtatt i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt i møte
23.02.2015**

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt, klagenemnd for eiendomsskatt og eiendomsskattekontoret i Lierne kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av enkelttakseringer i Lierne kommune for perioden 2015 - 2024. Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Nordli, 23. februar 2015

Arnodd Lillemark
Leder sakkyndig nemnd for
eiendomsskatt

Innholdsfortegnelse

1. ORIENTERING	3
2. HVA DOKUMENTET OMFATTER	3
3. YTRE RAMMEBETINGELSER	4
3.1. JURIDISKE RAMMER	4
3.2. POLITISKE RAMMER	4
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER	5
4. TAKSERINGSMETODE	5
4.1. FAKTA OM EIENDOMMEN	5
4.2. VURDERING AV EIENDOMMEN	6
4.3. HÅNDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM	6
5. SAKKYNDIG NEMND'S HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN	6
5.1. HOVEDRETNINGSLINJER:	6
5.2. EIENDOMMER SOM SKAL TAKSERES	7
5.3. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM"	7
5.4. GRUPPERING AV EIENDOMMER	7
5.5. SJABLONGVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE	7
5.6. SONEFAKTORER	9
6. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER	9
6.1. BRUK AV FAKTORER	9
6.2. BRUK AV PROTOKOLLTAKST	11
6.3. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	12
6.4. DOKUMENTASJON AV FAKTA FEIL	13
6.5. 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 KLAGER PÅ TAKST	15
10. KVALITETSSIKRING	15
10.1. DOKUMENTASJON	15
10.2. KVALITETSSIKRING AV METODE	16
10.3. RIKTIG SKATTESONE	16
10.4. RIKTIGE AREALER	16
10.5. RIKTIG KOMMUNIKASJON	16
10.6. RIKTIGE VURDERINGER	16
10.7. RIKTIG SAKSBEHANDLING	16
11. OPPLÈGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL	16
11.1. FEIL OG FEILOPPRETNING	17
11.2. BEHANDLING AV KLAGER	17
12. MILEPÆLER I FRAMDRIFTEN	17

1. Orientering

Innen 31.12.2014 skal Lierne kommune gjennomføre alminnelig taksering av bygninger i hele kommunen. Dette dokumentet er resultatet av en prosess der sakkyndig nemnd for eiendomsskatt, klagenemnda for eiendomsskatt og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i eiendomskattelovens § 8A-2 *”Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal.”*

Dette dokumentet beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme frem til en takst som samsvarer med eiendomskattelovens § 8A-2. Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i hht sakkyndig nemnds vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne når taksering gjennomføres i løpet av 2013, og når enkelttakseringer gjennomføres senere fram til ny alminnelig taksering.

Rammene og retningslinjene er formelt vedtatt av sakkyndig nemnd for eiendomsskatt i Lierne kommune.

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 for eiendomsskatt må forholde seg til.

Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- De vedtektene kommunestyret i Lierne har vedtatt
- De mulighetene og begrensningene teknologien gir

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd for eiendomsskatt

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

Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Sjablongverdier for eiendomsgrupper

Dersom rammene avvikes ved enkelttakseringer, må dette begrunnes særskilt når takstforslaget legges fram for sakkyndige nemnd.

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

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Dersom disse retningslinjene fravikes, skal dette begrunnes særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Dokumentet tar stilling til hovedopplegg for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser i kommunen. Nemndene mener at god kommunikasjon med eiendomsbesitterne kan bidra til riktige takster, likebehandling, bedre forståelse for takseringsarbeidet og lavere total kostnader for prosjektet.

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 i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt

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

Behandling av klager på takst.

Dersom det kommer inn klager på takst der en peker på feil i takseringsgrunnlaget eller uenighet i vurderingene som er gjort, vil dette dokumentet skissere 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 samt rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Området er komplekst.

3.2. Politiske rammer

Kommunestyrets vedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om utskrivning av eiendomsskatt i hele Lierne kommune fom 2015. Alle eiendommer innenfor dette området skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens § 5. Eiendommer som kommunestyret fritar i henhold til eiendomsskattelovens § 7 blir som hovedregel ikke taksert.

Vedtekter

Lierne kommune har i kommunestyremøte av 28.02.2013 vedtatt 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 besiktigere som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om at nye takster skal benyttes som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt for 2015, medfører at taksering må være gjennomført innen 1. februar 2015

Fritak

Kommunale eiendommer, kirker og servicebygg i tilknytning til kirker er fritatt for eiendomsskatt ifølge § 5 i eiendomsskatteloven.

Kommunestyret skal årlig 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 enkelteiendommer som skal ha fritak etter § 5 og § 7 i eiendomsskatteloven. Administrasjonen skal legge listene fram for sakkyndig nemnd til kvalitetssjekk før listene behandles formelt i kommunestyret.

Eiendommer som er gitt fritak etter § 7 behøver ikke takseres.

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.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal ikke overstige 7 promille. Det legges opp til en taksering som gjør det mulig for kommunestyret å velge differensierte skattesatser for bolig-/fritidseiendommer og for næringseiendommer.

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen vil benytte 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 godkjent av Finansdepartementet og støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

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, (gjelder bare ubebygde tomter og næringseiendom)
- 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 matrikkelen som erstatter det tidligere GAB-registeret, som var et offisielt register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger.

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 som vedlegges faktaarkene ved utsending til eiendomsbesitterne.

4.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene takseres gjennom generelle vurderinger som trekkes opp i dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

Generelle vurderinger:

Gjennom dette dokumentet vurderer vi og tar stilling til:

- Hva er en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen
- **Hvilke sjablongverdier velges** for eiendomsgruppene. Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster for eiendommene.
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene. Valgt sonefaktor korrigerer sjablongtaksten for eiendommen.

Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigerne 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 for eiendomsskatt har trukket opp.

4.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

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

5. Sakkyndig nemnd's hovedrammer for takseringen

5.1. Hovedretningslinjer:

Vurdering av eiendommer er viktig. Sakkyndig nemnd vil derfor legge 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.
- **Akseptér 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 for eiendomsskatt om at administrasjonen sørger

for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar.

5.2. Eiendommer som skal takseres

Alle faste eiendommer i Lierne skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 og § 7 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt.

5.3. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt (for boliger, fritidseiendommer og våningshus regnes tomteverdien med i sjablongtaksten per kvm.)
- 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. Eier gis adgang til innsyn i detaljert takstgrunnlag.

5.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Eiendommene grupperes 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 Lierne har flere funksjoner, for eksempel bolig og næring. I slike tilfeller takseres funksjonene hver for seg.

5.5. Sjablongverdier for eiendomsgruppene

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd for eiendomsskatten har vurdert omsetningsverdier for bygninger.

Sakkyndig nemnd tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2015 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 sjablongtakst.

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

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

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, våningshus. tomannsbolig	Pr m2	7000
Enebolig, våningshus med sokkelleilighet	Pr m2	7000
Uisolert vinterhage	Pr m2	3000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus, borettslag	Pr m2	6000
Terrassehus og blokker	Pr m2	6000
Fritidsboliger, hytter	Pr m2	10000
Fritidsleiligheter	Pr m2	10000
Anneks	Pr m2	3000
Utleiehytter og servicebygg	Pr m2	2500
Garasjer og uthus	Pr m2	1500
Carport	Pr m2	500
Båthus, naust	Pr m2	1500
Industri/verksted	Pr m2	2500
Takoverbygg til næringsformål	Pr m2	500
Lagerbygning isolert	Pr m2	2000
Lagerbygning uisolert	Pr m2	1000
Plasthaller	Pr m2	800
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	2500
Hotell og restaurant	Pr m2	2500
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	2500
Kultur og forskningsbygninger	Pr m2	2500
Helsebygninger	Pr m2	2500
Ubebygde, byggeklare, tomter i hytte-/boligfelt		0
Industri/Næringstomt (benyttet areal).	Pr m2	75
Boligbrakker	Pr m2	3000

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 alle bygg:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0

Andre hovedetasjer bolighus inkl. våningshus	0,6
Loft	0,2
Underetasje med sokkelleilighet	0,8
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 eget dokument som viser måleregler for måling av hovedetasje med skrå himling og loft.

5.6. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger sakkyndig nemnd for eiendomsskatta å ikke benytte sonefaktorer verken for boligeiendommer, fritidseiendommer, landbrukseiendommer eller næringsseiendommer.

6. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig nemnd for eiendomsskatt 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 fra 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:

1,0 i ytre faktor gjenspeiler en standard eiendom. Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen.

- Høyspent over tomt i nær tilknytning til boligen (25 m) gir reduksjon i ytre faktor på 0,2.

a) Spesielt for fritidseiendommer

- For fritidsboliger som ligger nærmere vann enn 100 meter økes ytre faktor med 0,1.
- For fritidsboliger som ligger mer enn 500 meter fra brøytet veg reduseres ytre faktor med 0,1.

Indre faktor:

- Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet 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:

a) 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.
- Faktor for alder:

• Bygninger ferdigstilt før 1950	0,3 - 0,5
• Bygninger ferdigstilt 1950 - 1967	0,5 – 0,6
• Bygninger ferdigstilt 1967 - 1978	0,6 – 0,7
• Bygninger ferdigstilt 1978 - 1987	0,7 – 0,8
• Bygninger ferdigstilt 1987 - 1997	0,8 – 0,9
• Bygninger ferdigstilt 1997 - 2008	0,9 – 1,0
• Bygninger ferdigstilt etter 2008	1,0

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. For fritidseiendommer vises det til spesielle retningslinjer for vurdering av disse.

- 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 med spesielt høy standard kan få økt indre faktor inntil + 0,3. Dette gjelder også bygninger som er renovert og fått hevet standarden betydelig i forhold til opprinnelig standard i byggeåret

b) Bygningsmessig tilstand

- Bygninger som er totalrenovert kan maksimalt få en faktorheving på 0,3 og ikke overstige 1,0.
- Fremskredet forfall vurdert som renoveringsobjekt får faktor ned til 0. Byggene må da være frakoblet strøm og vann.

Spesielle forhold:

- Eternittkledning gis et fratrekk på indre faktor lik 0,1
- Eternittak gis et fratrekk på indre faktor lik 0,1

Punktet gjelder alle typer bebyggelse, inkludert næringsbygg og fritidsboliger.

c) Spesielt for fritidseiendommer

- Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette håndteres gjennom bruk av indre faktor. Seteranlegg som har en klar funksjon som fritidshytte, takseres som dette. For disse endres bygningstype i Matrikkelen slik at det samsvarer med funksjon.
- For fritidsboliger uten innlagt strøm reduseres indre faktor med 0,1.
- For fritidsboliger uten innlagt vann reduseres indre faktor med 0,1.
- For fritidsboliger som har støpt grunnmur økes indre faktor med 0,1
- Faktor for alder:
 - Eldre bygninger, ikke restaurert 0,1 – 0,3
 - Bygninger ferdigstilt før 1967 0,4 - 0,6
 - Bygninger ferdigstilt 1967 - 1987 0,6 - 0,7
 - Bygninger ferdigstilt 1987 – 1997 0,7 - 0,9
 - Bygninger ferdigstilt 1997 – 2008 0,9 - 1,0
 - Bygninger ferdigstilt etter 2008 1,0

d) Spesielt for næringsbygg

Eldre næringsbygg antas å ha en lavere verdi enn andre bygninger

- Bygninger ferdigstilt før 1967 0,2 - 0,4
- Bygninger ferdigstilt 1967 - 1987 0,4 - 0,6
- Bygninger ferdigstilt 1987 – 1997 0,6 - 0,8
- Bygninger ferdigstilt 1997 – 2008 0,8 - 1,0
- Bygninger ferdigstilt etter 2008 1,0

e) Spesielle eiendommer

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker. Årsaken til fravik fra sjablongtakst skal alltid begrunnes. Det lages egen stikkordliste som brukes av besiktiger.

6.2. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidelsesgrad, adkomst (ytre 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 egne protokoller for hver funksjon.
- Nedlagte driftsbygninger takseres ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi men takseres hvis de har en funksjon som tilsier at bygningen har en verdi. Eksempel
 - 30m² garasje/uthus/anneks i landbruksbygning (inkl hobbyverksted)
 - Eventuelt andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

Andre bygninger med avvikende kvm-pris

- Brakkerigger (boligbrakker) takseres fra kr 3.000,- pr kvm
- Areal under bakken, sprengt inn i fjell skal takseres etter funksjon.
- **Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.**

Årsak til fravik fra sjablongtakst skal **alltid** begrunnes. Det lages egen stikkordliste som skal brukes av besiktiger.

6.3. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer:

Identifisering:

Bebygde eiendommer i LNF-område som er større enn 100 dekar, og eiendommer som har mer enn 25 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog er **konsesjonspliktige** landbrukseiendommer.

Taksering:

- Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus.
- Hytter/fritidsboliger regnes også som boligbygg. Dette gjelder også utleiehytter. Hvis mer enn 4 utleiehytter på en landbrukseiendom, regnes utleievirksomheten som egen næring, og hyttene takseres som næringseiendom.
- Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de har fått en helt ny funksjon. Eksempel på dette er garasje i driftsbygning.
- Det gis fritak for landbruksbygg som ikke brukes til andre formål.

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

- Eiendommer uten bebyggelse i LNF områdene vurderes som gardbruks- og skogbruksområder og gis fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven.
- Alle bolig-, fritids-, og næringseiendommer i LNF områder takseres

Skianlegg:

For disse anleggene takseres ikke faste driftsmidler som heisanlegg, lysanlegg og snøproduksjonsanlegg.

Landbruksbygninger fritas etter § 5 i eiendomsskatteloven.

Her inngår:

- Setrer med seterløkke når det har vært husdyr på setra siste 5 år. Ellers takseres seterhus som fritidsbolig såfremt bygningen er i bruk.
- Kvilebuer benyttet i skogsdrift og gjeterbuer benyttet av sauebønder og reineiere.
- Andre driftsbygninger som er i bruk som driftsmiddel landbruksnæring.

Utleiehytter og campingplasser

Utleiehytter og campingplasser takseres som andre overnattingsanlegg rettet mot reiseliv.

Eiendommer med både bolig og næringsfunksjon (blandet bruk):

For å kunne håndtere et evt. vedtak i kommunestyret om differensiert skattesats på bolig og næringseiendom, fastsetter sakkyndig nemnd separate takster for hhv bolig- og næringsdelen for de eiendommer som har begge funksjoner (blandet bruk).

Ikke måleverdig areal i matrikkelen som likevel har takseringsverdi

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

Næringseiendommer

Sjablong på næringsareal som ikke er i bruk vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved vesentlige bruksendringer, takseres eiendommen på nytt.

Hva er næringspliktig virksomhet?

I de tilfeller en er usikker på hvorvidt boligutleie/hytteutleie er næring eller ikke, vil en kunne skjele hen til den grensedragnings som gjøres i annen skatterettslig sammenheng. Dette gjøres ved en konkret vurdering av størrelsen og omfanget på utleievirksomheten.

All utleievirksomhet hvor en og samme eier leier ut 5 eller flere leiligheter/boliger/hytter anses å drive næringsvirksomhet. Disse boenhetene verdsettes da i henhold til samme sjablongverdi som andre overnattingsanlegg.

Campingplasser anses alltid å drive næringsvirksomhet. Utleiehyttene i verdsettes her til sjablongverdi for utleiehytter. Serviceanlegg på slike steder verdsettes etter samme sjablongverdi.

6.4. Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besiktiger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget og der faktainformasjon mangler, skal besiktiger måle inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

6.5. Juridiske avklaringer

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

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

Taksten skal gjenspeile gjeldende verdinivå.

Sakkyndig nemnd skal takserer med dette som utgangspunkt:

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

- Sjablongtakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper
- Gjenanskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

Likebehandling er grunnleggende for takseringen

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom utarbeidelse av skriftlige rammer for taksering, vurdering av indre og ytre faktorer ved besiktigelse og systematisk kvalitetssikring.

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 2015, 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 borette ikke påvirke taksten.

Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eie 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.

Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskattelovens § 5, er ikke gjenstand for politisk vurdering

Administrasjonen setter opp liste som sakkyndig nemnd for eiendomsskatt vurderer. Listen legges fram for kommunestyret til orientering.

7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

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

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.
- Vi informerer 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.
- 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.
- Ved ønske om å delta på besiktigelse skal dette meddeles skriftlig.
- Vi utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn.
- Vi informerer innbyggerne 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 kalibreres slik at de kan informere om:

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

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

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 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, rådmann og leder i sakkyndig nemnd får informasjon om hendelsen. Rådmann og leder i sakkyndig nemnd vurderer om ordfører skal informeres. Ledelsen avklarer håndtering av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle.

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. Nemndmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgås spesielt i møte.
- Sakkyndig nemnd gjennomgår listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda gjør stikkprøver for å sjekke ut at rammene angitt i dette dokumentet følges.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig nemnd for eiendomsskatt som enkelt saker.

9. Saksbehandling av klager på takst

- Klager behandles av sakkyndig nemnd 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.
- Klager der sakkyndig nemnd ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til klagenemnda for eiendomsskatt til endelig behandling.

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 sakkyndig nemnd. Jevnlige møter mellom besiktigere og besiktigelsesleder skal bidra til at evt. avvik fra metode og rammer håndteres.

10.3. Riktig skattesone

Hele Lierne kommune er en skattesone.

10.4. Riktige arealer

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

Besiktigerne registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

10.5. Riktig kommunikasjon

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

10.6. Riktige vurderinger

Det må legges stor innsats i kalibrering av vurderingene knyttet til taksering. Dette gjelder spesielt besiktigere og medlemmene i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt og sakkyndig klagenemnd.

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.

10.7. Riktig saksbehandling

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

11. Opplegg for behandling av klager på takst og feil

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne. Behandlingen av takster bør få sterkt kvalitetsfokus.

Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt.

11.1. Feil og feiloppretting

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

11.2. Behandling av klager

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Vedtektene vedtatt av kommunestyret 28.02.2013 gir noen rammebetingelser for den formelle behandlingen. Det praktiske behandlingsopplegget blir det tatt stilling til etter at offentlig ettersyn er avholdt og klagefristen er utløpt.

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

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

12. Milepæler i framdriften

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt 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 for eiendomsskatt som overvåker arbeidet.