

# Takseringsregler for eiendomsskatt

Ibestad kommune



Vedtatt av sakkyndig nemnd *18. juni 12* .....

*Bjørnar Johnsen* *Ida Røed* *Siv N. Fenik*

# Innholdsfortegnelse

1.	POLITISKE VEDTAK .....	3
2.	INNLEDNING.....	3
3.	RAMMER FOR TAKSERINGEN .....	3
4.	TAKSERINGSMETODE .....	4
4.1.	FAKTA OM EIENDOMMEN .....	4
4.2.	VURDERING AV EIENDOMMEN .....	5
5.	GENERELLE RETNINGSLINJER FOR TAKSERINGEN .....	5
5.1.	HOVEDRETNINGSLINJER: .....	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
5.2.	EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES.....	5
5.3.	ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM" .....	5
5.4.	GRUPPERING AV EIENDOMMER.....	6
6.	SKJØNNMESSIGE BESTEMMELSER FOR EIENDOMSSGRUPPER.....	6
6.6.	REGULERTE UTBYGGINGSOMRÅDER SOM IKKE ER BEBYGD.....	8
6.7.	FESTEEIENDOMMER OG PUNKTFESTER.....	8
7.	SJABLONGVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE .....	9
7.1.	SONEFAKTORER .....	11
8.	SPESIELLE RETNINGSLINJER FOR ENKELTTAKSERINGER.....	11
8.2.	PROTOKOLLTAKST .....	12
8.3.	ANDRE BYGNINGER OG TOMTER MED AVVIKENDE KVM-PRIS.....	12
8.4.	ANDRE RAMMER FOR TAKSERING .....	12
12.	SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG .....	13
13.	SAKSBEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST .....	13

# 1. Politiske vedtak

Med hjemmel i eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 vedtok Ibestad kommunestyre i sak 6/2011 den 16.03.2011 å innføre eiendomsskatt i hele kommunen fra og med skatteåret 2012.

I kommunestyresak 20/11 ble det vedtatt eiendomsskattevedtekter for kommunen. Her heter det bl.a. at *”før alminnelig taksering påbegynnes, drøfter den sakkyndige nemnd alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen”*.

## 2. Innledning

Disse takseringsregler er det som i § 3-2, 1. ledd i eiendomsskattevedtektene for Ibestad kommune betegnes som *”alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen”*.

De skal legges til grunn ved første gangs taksering ved innføring av eiendomsskatt i Ibestad kommune i 2012. Disse retningslinjer er vedtatt etter flere møter i sakkyndig nemnd og et grundig arbeid for at takseringsreglene skal kunne oppfattes som rettferdige. Det er bant annet foretatt følgende arbeid:

- Innhenting av data fra eiendommer som er omsatt de siste år
- Befaringer for å danne seg et generelt grunnlag av eiendomsmassen.
- Utarbeiding av sjablonger
- Utarbeiding av områdefaktorer
- Utarbeiding av skjønsmessige faktorer
- Innhenting av takster fra takstmenn
- Prøvetaksering

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er byskattelovens § 5:

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

De endelige vedtatte retningslinjene skal også legges til grunn ved ny- og omtakseringer av nye eiendommer i skatteperioden til og med skatteåret 2021.

## 3. Rammer for takseringen

Retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir riktige og at eiendomsbesitterene sikres likebehandling når alminnelig taksering gjennomføres i løpet av 2012 og når enkelttakseringer gjennomføres i resten av skatteperioden 2013 – 2021.

Ut fra gjeldende regelverk, skal takstene gjelde i 10 år, og ny- eller omtakseringer i perioden skal følge de prinsipper som legges til grunn første året. Nivået på takster som fastsettes ved ny- eller omtaksering i tiårsperioden skal ha samme takstnivå som ved den alminnelige takseringen i 2012. Retningslinjene er dermed utarbeidet og fastsatt med bakgrunn i:

- at de er godt gjennomarbeidet og utprøvd før de fastsettes endelig
- at de reglene som gis er så klare at de kan følges i hele skatteperioden med mindre endringer i lovgiving og andre forutsetninger gjør det nødvendig med endringer/presiseringer

Det foreligger tre sett med ytre rammeforutsetninger som arbeidet må overholde. Disse er:

- de juridiske rammer som foreligger for takseringsarbeidet
- de politiske rammene kommunestyret i Ibestad har trukket opp
- de muligheter og begrensninger teknologien gir

### 3.1. Juridiske rammer

Eiendomsskatteloven med henvisning til flere andre lover, forskrifter og uttalelser mv. fra Finansdepartementet – og ikke minst rettspraksis, trekker opp de juridiske rammene for taksering og forvaltningsarbeidet vedr. eiendomsskatt.

Juridisk er det to overordnede prinsipper som er ufravikelige:

- legalitetsprinsippet (at beskatning krever klar lovhjemmel)
- likhetsprinsippet (at like faktiske omstendigheter må tillegges likeartede skattemessige virkninger)

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved takseringen da det er eiendom som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om boretett ikke påvirke taksten.

### 3.2. Politiske rammer

Vedtatt fattet av Ibestad kommunestyre:

- I medhold av Eiendomsskattelovens §§ 2 og 3 er det eiendomsskatt i hele Ibestad kommune fra og med skatteåret 2012.
- Vedtatte ”skattevedtekter for Ibestad kommune” gir en rekke direktiver som sakkyndig nemnd og andre aktører må forholde seg til.
- Til å takserer (verdsette) eiendommene i kommunen er det valgt en sakkyndig nemnd og en sakkyndig ankenemnd (jfr. Byskatteloven §§ 4 og 5, jfr. Eiendomsskatteloven § 33) som på bakgrunn av forslag fra besiktigelsesmenn, vedtar takstene.

### 3.3. Teknologiske rammer

Kommunen benytter egne oppdaterte eiendomsregistre (Matrikkel) som grunnlag for tomt/arealstørrelse, bygningstype og arealberegninger.

## 4. Takseringsmetode

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 bygningstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offentlig register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger som er tilknyttet et elektronisk kartverk (DEK).

Når det gjelder areal på bygninger, tar takstene 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 Matrikkel-registeret benytter.

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i eget vedlagt 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? Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster for eiendommene.
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene? Valgte sonefaktorer korrigerer sjablongtaksten for eiendommen.

### Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

- Lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.

Vurderingene ved befaring skal følge rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp. Ved besiktigelse vurderes hvilken anvendelighet den enkelte etasje har. (underetasje med kjellerfunksjon, loft med hovedetasjefunksjon etc.).

## 5. Generelle retningslinjer for takseringen

### 5.1. Eiendommene som skal takseres

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

### 5.2. 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 veger, parkeringsplasser, masseuttak etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

### 5.3. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon:

Eiendommer i Ibestad kan ha flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

## 6. Skjønnsmessige bestemmelser for eiendomssgrupper

### 6.1. Bolig (innbefatter enebolig, tomannsbolig, rekkehus etc.)

Som bolig defineres alle bygninger som opprinnelig har vært bygget og brukt til permanente boliger. Som utgangspunkt for takseringen gjelder de sjablogverdier som er satt under kap. 7. Verdien av tomta er inkludert i sjablongverdiene for bygningene.

Skjønnsmessige faktorer:

#### Vedlikehold

- Normalt vedlikeholdte bygninger får faktor 1,0
- Bygninger som er dårlig vedlikeholdt/sterkt forfalt kan få en faktor ned til 0,3
- For rivningsobjekt settes bygningsverdi til 30.000 kroner som hovedsakelig utgjør tomteverdien.

#### Standard

- Bygninger av normal standard får en faktor på 1,0
- Bygning med spesielt høy standard kan få en faktor på inntil 1,3
- Eldre bygninger som ikke er modernisert/ombygget kan få en faktor på 0,9 til 0,7.

#### Beliggenhet

- De fleste boliger i Ibestad har rimelig god beliggenhet og får faktor 1,0
- Boliger med ekstra god beliggenhet eks. nært vann eller god utsikt kan få faktor 1,1 til 1,3.

### 6.2. Fritidsboliger/hytter

Bygninger som er bygget og brukt som fritidsbolig/hytte, defineres om fritidsbolig/hytte. Fritidsbolig som er blitt tatt i bruk som permanent bolig defineres fortsatt i som fritidsbolig i eiendomsskattesammenheng. Som utgangspunkt for takseringen gjelder de sjablogverdier som er satt under kap. 7. Verdien av tomta er inkludert i sjablongverdiene for bygningene.

Skjønnsmessige faktorer:

#### Vedlikehold

- Normalt vedlikeholdte bygninger får faktor 1,0
- Bygninger som er dårlig vedlikeholdt/sterkt forfalt kan få en faktor ned til 0,3

- For rivningsobjekt settes bygningsverdi til 30.000 kroner som hovedsakelig utgjør tomteverdien.

#### Standard

- Bygninger av normal standard får en faktor på 1,0
- Bygning med spesielt høy standard kan få en faktor på inntil 1,3
- Eiendommer som har lagt inn vann dvs. har utslippstillatelse får faktor 1,1.
- Eiendommer som har vegadkomst via helårsveg inntil ca 150 m fra bygningen får en faktor på 1,1.
- Eiendommer som har innlagt strøm fra strømmettet får en faktor på 1,1.

#### Beliggenhet

- De fleste fritidsboliger/hytter i Ibestad har rimelig god beliggenhet og får faktor 1,0
- Bygninger med ekstra god beliggenhet eks. nært hav/vann/vassdrag eller god utsikt kan få faktor 1,1 til 1,5.

#### 6.3. Landbrukseiendommer

Eiendomsskattelovens § 5, h sier fri for eiendomsskatt er "eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytt slik drift". Det kan være utfordrende å avklare hvilke eiendommer som inngår i denne bestemmelse. For i det hele tatt å få til en løsning som det er mulig å forvalte på en effektiv måte, velger takstnemnda å legge seg på en liberal definisjon av lovens driftskrav. Det betyr at all grunneiendom i utmark og innmark defineres som landbruksområde med unntak av bolig- og fritidsboligtomter som enten er bebygget eller regulert til bolig- eller fritidsformål gjennom reguleringsplan, fritas. Næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruk eller skogbruk, unntas også fra fritaket.

Deler av landbrukseiendommen som benyttes/ -kan benyttes- til fritidsformål (eget bruk eller utleie) i bygda takseres som ordinær fritidsbolig.

#### 6.4. Våningshus, bolighus på landbrukseiendom

Taksten for de skattepliktige bygninger men for boligformål på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt settes lavere enn ordinære eiendommer pga konsesjonsplikten. Dette er i samsvar med Finansdepartementets anbefalinger, jfr. blant annet brev til Norges Bondelag datert 10. mars 2006. Taksten på skattepliktig del av landbrukseiendommer justeres ved å redusere valgt ytre faktor for eiendommen med 0,2 til 0,8 følge av konsesjonsbestemmelsene som medfører lavere omsetningsverdi.

#### 6.5. Garasjer, naust og andre uthus

Garasjer, naust og andre uthus har særdeles variabel standard/vedlikehold og størrelse og er derfor vanskelig å takseres etter sjablong. Bygninger mindre enn 16 m<sup>2</sup> skal ikke takseres. Bygninger som ikke har omsluttende vegger, eks. carporter, takseres som garasjer. Frittstående garasjer takseres etter følgende:

Bygningstype	God standard/ vedlikehold	Middels standard/ vedlikehold	Dårlig standard/ vedlikehold
Frittliggende enkel garasje	50.000	40.000	20.000
Frittliggende dobbel garasje	80.000	60.000	40.000
Integrert enkel garasje	50.000	40.000	20.000

Integrert dobbel garasje	80.000	60.000	40.000
Naust (lite – inntil ca 40 m2)	30.000	20.000	10.000
Naust (stort – over ca 40 m2))	60.000	40.000	30.000
Uthus uisolert	30.000	20.000	10.000
Uthus isolert	50.000	40.000	20.000

Skjønnsmessig vurdering:

- Bygning av ekstra høy standard, isolert eller med oppholdsrom i hems kan få et tillegg på inntil 1,5.
- Bygning av svært lav standard som ikke kan brukes, kan settes til 0 verdi.

Ekstra store garasjer takseres om næringsbygg uavhengig av bruk.

#### 6.6. Næringseiendommer

Næringseiendommer skal ha sonefaktor 1.

Skjønnsmessige faktorer:

##### Vedlikehold

- Normalt vedlikeholdte bygninger får faktor 1,0
- Bygninger som er dårlig vedlikeholdt/sterkt forfalt kan få en faktor ned til 0,3
- For rivningsobjekt settes bygningsverdi til 30.000 kroner som hovedsakelig utgjør tomteverdien.

##### Standard

- Bygninger av normal standard får en faktor på 1,0
- Bygning med spesielt høy standard kan få en faktor på inntil 1,3
- Eldre bygninger som ikke er modernisert/ombygget kan få en faktor på 0,9 til 0,7.

##### Beliggenhet

- De fleste næringseiendommer i Ibestad har rimelig god beliggenhet og får faktor 1,0

#### 6.7. Regulerte utbyggingsområder som ikke er bebygde.

Regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført takseres etter tomtepris. Veiledende tomtepris er 35 kr pr m2 men kan vurderes lavere eller høyere.

#### 6.8. Festeeiendommer og punktfester.

Tomtefesteloven gir fester av bolig- og fritidseiendommer en ensidig rett til å forlenge festetiden og skal derfor ansees som eier av slike eiendommer. Gjennom rettsavgjørelser er det ellers avklart at festeeiendommer og punktfeste skal takseres som ordinære eiendommer så fremt det foreligger festekontrakter som er langsiktige eller som kan fornyes. Verdien av festeeiendommer og punktfeste inngår i bygningsverdien.

#### 6.9. 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



## 7. Sjablongverdier for eiendomsgruppene

Sjablongverdiene for eiendomssgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningspris for bygninger de siste år og antatt omsetningsverdi for noen utvalgte bygninger.

(Spesielt har sakkyndig nemnd valgt å sette forsiktige sjablongverdier på næringseiendommer da verdiutviklingen på disse eiendommene vurderes som usikker.)

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

### Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger:

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	Pr m2	6.000
Enebolig med sokkelleilighet (112)	Pr m2	6.000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m2	6.000
Terrassehus og blokker	Pr m2	6.000
Våningshus	Pr m2	6.000
Fritidsboliger	Pr m2	6.000
Fritidsleiligheter	Pr m2	6.000
Industri	Pr m2	1.500
Lagerbygning isolert	Pr. m2	1.000
Lagerbygning uisolert	Pr m2	500
Kontor- og forretningsbygg.	Pr m2	3.000
Overnatting- og serveringsbygninger	Pr m2	3.000
Campinghytter i næring, god standard innlagt vann	Pr m2	
Campinghytter i næring; enkel standard uten innlagt vann	Pr m2	
Tomt, ubebygd*	Pr m2	35

Ved taksering tar en utgangspunkt i bygningens anvendelighet. Kommunen vurderer ikke i hvor stort omfang bygningene benyttes. Det betyr:

- En opprinnelig fritidsbygning takseres som fritidsbygning.
- En opprinnelig bolig takseres som bolig uten hensyntaken til eierforhold eller bruksomfang.
- Opprinnelig bolig på gård takseres som bolig på gård uten hensyntaken til eierforhold eller bruksomfang.

### 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 bygninger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Isloert loft	0,5
Underetasje	0,8
Kjeller	0,2

Store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller korrigeres ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygninger med mange funksjoner beregnes ved hjelp av takstmatrise.

### Arealmåling og etasjedefinisjoner

Bruksareal (BRA) er det arealbegrepet som benyttes ved beregning av bygningenes areal. Bruksareal er alt areal av bruksenheter og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger, dvs at for beregning av bruksareal tas mål fra innside vegg eller annen begrensende bygningsdel. Ved beregning av bruksareal gjøres således *ikke* fratrekk for areal til større piper og kanaler som angitt i NS 3940. En etasjes bruksareal deles kun i 'bruksareal til bolig' og 'bruksareal til annet' dersom begge formål finnes. Summen av disse to arealene utgjør en etasjes bruksareal.

### Åpent areal (OPA) NS 3940

Beregnes for takoverbygde arealer uten eller med delvis vegger. Beregnes etter samme prinsipp som for bruksareal.

### Definisjon av etasjetyper (NS 3940)

#### Kjellerplan:

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

#### Underetasje:

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

#### Hovedetasje:

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

#### Loft:

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

### Måleverdig areal (NS 3940)

En (bygning)del er måleverdig når den oppfyller følgende tre krav:

- Den har fri høyde over gulv på minst 1.9 m i en bredde på minst 0,6 m. Del med skråtak regnes som måleverdig til 0,6 m utenfor høyde på 1.9 m eller til begrensende vegg eller annen bygningsdel. Fri høyde er høyde til underkant av himling eller underkant av konstruksjoner som hanebjelker o.l.
- Den er tilgjengelig via dør, trapp, permanent eller nedfellbar stige.

- Den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdig selv om de ikke har gulv.

### Loftsplan

Loftsplan er et plan der bredden mellom de innvendige skrå takflater i høyde 1,9 m er mindre enn 1,9 m.

Er bredden større, blir planet definert som etasjeplan (H2):

## 7.1. Sonefaktorer

På grunnlag av én totalvurdering velger sakkyndig nemnd å benytte sonefaktor slik:

### Sonefaktor: (Navngi sonene i sonekartet)

Sone	Sonefaktor
Hamnvik, Ibestad, Årsand	1,0
Fugleberg, Rollnes, Bolla, Dyrstad, Selset, Igeland/Sørvik/Aspelia, Å, Ånstad, Laupstad, Åndervåg, Straumen, Vik/ØvreVik, Breivoll, Skog, Engenes, Sørrollnes	0,8
Fornes, Kråkrø, Klåpen, Årbostad,	0,5
Straumsbotn, Vasskaret, Nord- og Sør-Forså, Segelstein/Sæter, Jektevik	0,4

- Det vises til eget kartvedlegg som viser avgrensning av sonene.
- Sonefaktor fritidseiendommer og næring: 1.0.
- I sonefaktoren er det tatt hensyn til generell rasfare uten at det kan relateres til skredfare.

## 8. Spesielle retningslinjer for enkelttakseringer

### 8.1. Innledning

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

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. For å gjennomføre innvendig bør det foreligge helt spesielle forhold for at dette ikke skal medføre forskjellsbehandling.

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

## **8.2. Protokolltakst**

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, vedlikehold eller beliggenhet takseres særskilt av sakkyndig nemnd. Årsak til fravik fra sjablongtakst skal alltid begrunnes.

Eksempler på eiendommer som kan få særskilt takst 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 for eiendommer med 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 (linkl hobbyverksted)
  - Eventuelt andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

## **8.3. Andre bygninger og tomter med avvikende kvm-pris**

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som spesielle saker.

## **8.4. Andre rammer for taksering**

### **Seksjonerte eiendommer:**

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt og taksten fordeles etter sameiebrøken. Alternativt kan sameiet be om en felles takst for hele eiendommen og selv fordele etter en annen brøk. . Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

### **Campinghytter tilkoplede campingvogner etc. ("spikertelt")**

Disse anleggene takseres ikke.

En bygning/eiendom kan ha blandet bruk. I registeret blir slike bygninger/eiendommer lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygning. Eiendommen blir imidlertid taksert ut fra omsetningsverdi for bygningstypen.

## **9. Fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven**

Kommunestyret tar ved de årlige budsjettbehandlingene stilling til om eiendomssgrupper som er beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt.

## **10. 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. En boenhet har egen inngang, bad/toalett og kjøkkenfunksjon, og skal være godkjent for varig opphold.

## 11. 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 næringseiendommer.

## 12. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får framlagt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablongtakst, valg av faktorer for den enkelte eiendom, og forslag til takst
- Sakkyndig nemnd gjennomgår alle eiendommene plenum der nemndsmedlemmene får anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene.
- Eiendomsskattekontoret utarbeider kart som viser sonefaktor og foto som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterene.

## 13. Saksbehandling av klager på takst

- Klager som gjelder kurante forhold som faktagrunnlag som areal og etasje behandles av eiendomsskattekontoret som gir svar til klager. Dersom klager gis medhold korrigeres grunnlaget i Matrikkelen og takst korrigeres. Klager får likevel ny frist for å klage på den korrigerte takst. Sakkyndig nemnd informeres om slike klager
- Andre klager behandles av sakkyndig nemnd som gjør ny vurdering.
- Klager der sakkyndig nemnd ikke gir helt medhold eller kun delvis medhold, oversendes til sakkyndig ankenemnda til endelig behandling.
- Sakkyndig ankenemnd behandler klager etter forutgående befarings.

## Vedlegg

- Kart som viser bruk av sonefaktor
- Registrering i Matrikkelen. Etsjedefinisjoner