



Snåsa kommune

Prosjekt eiendomsskatt Rammer og retningslinjer for taksering



Rammer og retningslinjer for taksering i medhold av Lov om eiendomsskatt.

Vedtatt av sakkyndig nemnd eiendomsskatt, 27.03.2014.

Dokumentet inneholder rammer og retningslinjer og danner grunnlaget for all taksering som blir utført i Snåsa kommune i perioden 2013 – 2023.

Snåsa, 27.03.2014

Lars Ketil Aasland
Leder, sakkyndig nemnd

Torstein Grande
Nestleder, sakkyndig nemnd

Turid Skavlan
Medlem, sakkyndig nemnd

INNHALD

1.	Taksering av eiendommer i Snåsa kommune.....	4
2.	Ytre rammer	4
2.1.	Juridiske rammer	4
2.1.1.	Fritak fra eiendomsskatt etter § 5.....	4
2.1.2.	Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane	4
2.1.3.	Taksering av landbrukseiendommer	4
2.1.4.	Taksering av seksjonerte eiendommer	5
2.1.5.	Taksering av kombinasjonsbygg med bolig- og næringsdel	6
2.1.6.	Taksering av regulerte utbyggingsområder	6
2.1.7.	Taksering av boliger og fritidseiendomar	6
2.1.8.	Taksering av festeeiendommer og punktfeste	6
2.2.	Politiske rammer	6
2.3.	Teknologiske rammer	7
3.	Takseringsmetode.....	7
3.1.	Fakta om eiendommen.....	7
3.2.	Vurdering av eiendommen	8
4.	Sakkyndig nemnd sine hovedrammer for takseringa	8
4.1.	Hovedretningslinjer	8
4.2.	Eiendommer som skal takseres.....	9
4.3.	Element som inngår i begrepet ”fast eiendom”	9
4.3.1.	Grunnlaget for takseringa	9
4.4.	Gruppering av eiendommer	9
	Sjablonverdier på tomtar og hovedetasjer på bygninger (bruksareal pr. m2 på bygning):	10
4.5.	Etasjefaktorer for bygninger:	11
4.6.	Sonefaktorer.....	11
5.	Rammer for enkelttaksering	13
5.1.	Bruk av faktorer.....	13
5.2.	Spesielle eiendommer.....	16
5.3.	Andre rammer for taksering	16
5.4.	Juridiske avklaringar.....	17
6.	Rammer for kommunikasjon med innehavere av eiendom.....	17
6.1.	Åpen og proaktiv kommunikasjon	17
6.2.	Krav til kunnskap.....	18
6.3.	Kommunikasjonsadferd.....	18
7.	Saksbehandling av takstforslag	18
8.	Saksbehandling av klager på takst	19
9.	Kvalitetssikring	19
9.1.	Dokumentasjon	19
9.2.	Korrekt saksbehandling	19
10.	Opplegg for behandling av feil og klager på takst	19
10.1.	Feil og oppretting av feil.....	20
11.	Framtidige endringer i 10-årsperioden	20

1. Taksering av eiendommer i Snåsa kommune

Innen 1. mars 2014 skal Snåsa kommune gjennomføre generell taksering i heile kommunen. Takstene skal brukes som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt med virkning fra 01.01.2014. Dokumentet gir rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer i kommunen, og er sakkyndig nemnd sitt styringsdokument i dette arbeidet.

Dokumentet forklarer hvilke metoder som skal brukes for å komme fram til takster som samsvarer med lovverket.

Rammene og retningslinjene skal sikre likeverdig behandling av eiendommene når taksering blir gjennomført.

2. Ytre rammer

2.1. Juridiske rammer

Lovverket, utsegner fra Finansdepartementet og andre juridiske miljø og rettsavgjersler trekkjer opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til Lov om eiendomsskatt (heretter: Eiendomsskatteloven). Saksfeltet er sammensatt da Eiendomsskatteloven av 1975 bare delvis er iverksatt.

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

- Fritak fra eiendomsskatt
- Takseringsmessige konsekvenser av å kunne differensiere skattesatsene
- Taksering av landbrukseiendommer
- Taksering av seksjonerte eiendommer
- Taksering av kombinasjonsbygg med bolig- og næringsdel
- Taksering av regulerte utbyggingsområde
- Taksering av boliger og fritidsboliger
- Taksering av festeeiendommer og punktfeste

2.1.1. Fritak fra eiendomsskatt etter § 5

Eiendomsskatteloven § 5 gir oversikt over eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt.

2.1.2. Takseringsmessige konsekvenser av å kunne differensiere skattesatsene

Kommunestyret kan innføre differensierte skattesatser, t.d. med ulike satser for næringsseiendommer og andre eiendommer.

2.1.3. Taksering av landbrukseiendommer

Eiendommer som blir drevet som jord- og/eller skogbrukseiendommer skal ha fritak fra eiendomsskatt for næringsdelen på denne type eiendommer i samsvar med § 5h i lova.

Det kan være vanskelig å avklare hva eiendommer som har funksjon som landbrukseiendommer. Vi snakker her både om dyrka mark, utmark og bygg som er en del av landbruksvirksomheta.

For å få til en løsning som kan forvaltes på en effektiv måte, velger en slike rammer her:

- Som landbrukseiendommer blir regnet eiendommer som oppfyller kravet til konsesjonsplikt i Konsesjonsloven. Se pkt. 5.3.
- Bolig, fritidsbolig, garasje for privatbil og naust på landbrukseiendommer skal takseres.
- Driftsbygninger blir ikke taksert, med mindre de blir brukt til andre formål.
- Seterbuer, sel, skogs- og utmarkskoier inngår i landbruksbegrepet så langt bruken er nødvendig for tradisjonell seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst m.v. Dette gjelder også bygninger som brukes i forbindelse med reindrift. Dersom bygningen i hovedsak blir brukt til fritidsbolig eller annen virksomhet uten næringsmessig tilknytning til gården, inngår ikke dette i landbruksbegrepet og skal derfor omfattes av takseringen.
- Når den delen av landbrukseiendommen som skal takseres ikke står fram som et eget omsetningsobjekt, blir det gitt en reduksjon i ytre faktor på 0,3 for konsesjonspliktige eiendommer.

Tomteareal

Alle eiendommer som ligg som LNF-område i kommuneplanen sitt LNF-område (Landbruk, natur og friluftsområde) blir vurderte som landbruksområde, med unntak av bolig-, fritids- og nausteiendommer.

Næringsdelen

Innenfor landbruket fins i dag mange eksempler på delaktiviteter som tidligere ikke var definert som ordinær landbruksvirksomhet. Eksempel her er meieri-, slakteri-, gartneri-, sagbruk- og pelsdyrvirksomhet.

I utgangspunktet vurderer nemnda slike virksomheter som en del av landbruksvirksomheten, dersom anlegget i hovedsak er basert på bearbeiding av råvarer/produkt fra garden. Likedan vil grisefarmer, hønseri, hestesenter og rideanlegg o.l. bli vurdert som ordinær landbruksvirksomhet så langt anlegget er tilpassa bruket sin størrelse og drift. Eiendom knyttet til slik virksomhet blir derfor fritatt fra eiendomsskatt. Særskilte saker i forbindelse med landbrukseiendommer blir vurdert enkeltvis.

Landbruksbygg som har fått næringsfunksjon, som ikke er å se på som en del av vanlig landbruksvirksomhet, blir taksert på vanlig måte. Eksempel er lager for ordinær næringsvirksomhet, alle former for vesentlig reiselivsvirksomhet og mekanisk virksomhet som ikkje er en del av landbruksvirksomheta.

Tomteareal for næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruksvirksomheta blir vurdert i hvert enkelt tilfelle. Eksempel: Landbruksverkstad

2.1.4. Taksering av seksjonerte eiendommer

På seksjonerte eiendommer blir hver seksjon taksert som eget skatteobjekt.

2.1.5. Taksering av kombinasjonsbygg med bolig- og næringsdel

Flere eiendommer i Snåsa har blanda bruk. I slike tilfelle der bygninger har ulike funksjoner, blir hver funksjon taksert hver for seg. Utleiebygg med 4 eller flere utleieleiligheter blir definert som reine næringsbygg, og leilighetene blir takserte særskilt.

2.1.6. Taksering av regulerte utbyggingsområder

Det fins i dag regulerte områder for framtidig utbygging. Dersom slike områder i dag har funksjon som LNF område velger nemnda å vurdere slike områder på grunnlag av funksjonen de har, og fritar disse fra eiendomsskatt ifølge § 5h inntil områda er fradelte og omsette med sikte på tilrettelegging for tomter eller utbygging.

Område som ikke er LNF blir taksert.

2.1.7. Taksering av boliger og fritidseiendommer

Sakkyndig nemnd bestemmer takseringsnivå innenfor lovens rammer. Alle boliger nytta til fritidsføremål blir regnet som boligbygg.

2.1.8. Taksering av festeeiendommer og punktfeste

Gjennom rettsavgjørelser, er det avklart at festeeiendommer og punktfeste skal takseres som ordinære eiendommer dersom det foreligger festekontrakter. I praksis gjeld det alle festeeiendommer for boliger og fritidsboliger. Punktfeste med infrastruktur uten bygninger blir taksert med 1 daa.

2.2. Politiske rammer

Kommunestyret sitt rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

- **Skattesone**
Kommunestyret har gjort vedtak om utskriving av eiendomsskatt i hele Snåsa kommune. Alle eiendommer innenfor dette området skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i samsvar til Eiendomsskatteloven § 5.
- **Vedtekter**
Snåsa kommune har i kommunestyremøte 04.04.2013 sak 13/255 godkjent vedtekter som trekker opp rammene for arbeidet knytt til generell taksering og forvaltning av Eiendomsskatteloven.
- **Tidsrammer**
Kommunestyret sitt vedtak om at nye takster skal brukes som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt for 2014. Dette innebærer at skatten skal være utskrevet innen 01.03.2014 (jf. Eiendomsskatteloven).

- **Fritak**

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som nevnt i § 7 i Eiendomsskatteloven skal ha fritak for 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 fram for sakkyndig nemnd til orientering.

- **Bunnfradrag**

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget skal i utgangspunktet ikke påverke takseringsarbeidet. Matrikkelen sin definisjon av boenhet blir benyttet.

- **Skattesats**

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatten. Skattesatsen skal ikke overstige 7 promille. Det blir lagt opp til ei taksering som gjør det mulig for kommunestyret å velge differensierte skattesatser for bolig- og næringseiendommer.

2.3. Teknologiske rammer

Kommunen bruker Komtek som er et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt. Systemet tar utgangspunkt i Matrikkelen og samspiller med andre system kommunen bruker (bl.a. faktureringsystem og kartsystem). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen. IT-verktøyet skal legge til rette for bruk av sjablontakster både som endrings- og erstatningsprotokoller.

3. Takseringsmetode

Kommunen har valt å takserer etter en metode som er utvikla i samspill mellom Trondheim kommune og Norkart AS. Metoden blir støtta av Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum (KSE) og av flere juridiske fagmiljøer som arbeider med eiendomsskatt.

Denne takstmetoden bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

3.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Geografisk plassering
- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eiere og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse (i m²)
- Faste installasjoner (identifiserte installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og størrelse på bygninger med areal for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger blir hentet fra Matrikkelen som er et offisielt register over grunneiendommer, adresser og bygninger. Opplysningene blir supplert

gjennom befaringsene. Registreringer i Matrikkelen skjer i samsvar med registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjeld areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) i samsvar med NS 3940, som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet blir målt for hver etasje.

Etasjene blir gruppert i:

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

Dette er samme gruppering som den som brukes i Matrikkelen.

For nærmere forklaring av etasjedefinisjoner og arealmålinger viser en til eget dokument som er lagt ut på kommunen sine nettsider.

3.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommen blir taksert ut fra:

Generelle vurderinger, som er omtalt i dette dokumentet
Spesielle vurderinger, som blir gjort ved taksering/befaring.

Generelle vurderinger:

- Hva er hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen?
- Hvilke **sjablonverdier** (gjennomsnittsverdier) bør velges for eiendomsgruppene?
 - Areal på tomt og bygninger fordelt på etasjer, og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået bør en velge for eiendomsgruppene?
 - Valgt sonefaktor korrigerer sjablontaksten for eiendommen.

Spesielle vurderinger:

Gjennom taksering/befaring vurderer en om det er:

- Lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (Ytre faktor: YF).
- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten (Indre faktor: IF).

4. Sakkyndig nemnd sine hovedrammer for takseringen

4.1. Hovedretningslinjer

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Skattetakstnemnda i Snåsa kommune legger derfor fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved taksering:

- **Likebehandling.** Rammedokumentet trekker opp prinsipper, en må derfor tenke prinsipielt og være tro mot forslaget til enkelttakster.
- **Lav detaljeringsgrad.** Befaringen vil i hovedsak være en utvendig befaring og dermed gi grove vurderinger.

- **Varsomhet.** Utvendig befaring gir oss et grovt vedtaksgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil skal komme eier til gode.
- **Kvalitetssikring.** For at alle i prosjektet skal være samkjørte med hensyn til vurderinger, må en sørge for kontinuerlig justering og kvalitetssikring gjennom faglige møter, der alle aktørene som arbeider med vurderinger deltar.

4.2. Eiendommer som skal takseres

Alle faste eiendommer i Snåsa skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 i Eiendomsskatteloven. Ei taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker likevel skal betale eiendomsskatt. Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i Eiendomsskatteloven, blir takserte i 2013.

4.3. Element som inngår i begrepet "fast eiendom"

Følgende hovedelement inngår i begrepet "fast eiendom":

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner (verker og bruk)

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler på industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veier, parkeringsplasser m.m. Disse anleggene skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering blir alle disse elementene vurdert, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

En viser for øvrig til skattevedtektene for Snåsa kommune §3-5, og Eiendomsskatteloven §4.

4.3.1. Grunnlaget for takseringa

Hovedkilden som blir brukt for å finne fram til eiendomsobjektene som skal takseres er Matrikkelen. Dette registeret inneholdt opplysninger om alle grunneiendommer, bygg og adresser i kommunen.

Objekt som ikke er knyttet til bestemte grunneiendommer må identifiseres gjennom andre offentlige register eller på andre måter.

Når opplysningene blir henta inn i system for innkreving av eiendomsskatt, må eiendommer/bygg med fritak merkes med aktuell fritaksgrunn slik at disse ikke kommer med i listene over eiendommer som skal befares.

4.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. etter funksjon til bygningene. Sakkyndig nemnd i Snåsa kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Gruppering etter bygningstyper
Enebolig (111)
Våningshus (113)
Enebolig med hybel/ sokkelleilighet (112)
Tomannsbolig (121-124)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131, 133, 136)
Terrassehus og blokker (135, 140, 141-146, 150)
Fritidsboliger (160, 161-163, 170, 171, 172)
Boliggarasjer og uthus (180)
Garasjer og uthus til bolig, naust 181-183
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)
Annen boligbygning (193, 199)
Industri (211-232)
Lagerbygning (231- 232)
Naust 245
Kontor-, forretningsbygg 311-330
Samferdsel- og kommunikasjonsbygninger (400)
Hotell- og restaurantbygninger 511 – 539
Kultur- undervisnings- og forskingsbygninger 611 – 679
Helsebygninger (700)
Beredskapsbygninger m.m. (800)
Tomt

Sjablonverdier på hovedetasjer på bygninger (bruksareal pr. m2 på bygning):

Tomtar og bygninger	Pris (kr)
Enebolig	8 000
Våningshus	8 000
Enebolig med sokkelleilighet	8 000
Tomannsbolig	8 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	8 000
Terrassehus, blokker (leiligheter)	8 000
Fritidsboliger	8 000
Fritidsleiligheter	8 000
Annen boligbygning f.eks. frittstående anneks >15 m2)	8 000
Garasjer og uthus, parkeringsanlegg i kjeller, naust	1 000
Carport, parkeringsanlegg under tak	400

Bolig- og fritidseiendommer med bygg har tomteverdien innbakt i bygningssjablonen.

Sjablonverdier på næringsbygg og verker og bruk

Tomtar og bygninger	Pris (kr)
Industri/Verkstad	3 800
Lagerbygning, isolert	3 000
Lagerbygning, uisolert	1 800
Åpent lager < 3 vegger	500
Kontor og forretningsbygg	4 400
Plasthaller	800
Hotell og restaurant	4 800
Samferdsel- og kommunikasjonsbygninger	4 000
Kultur- og forskingsbygninger	4 000
Barnehager, skoler og helsebygninger	4 000
Fengselsbygg og Beredskapsbygninger	4 000
Boligbrakker	3 000
Utleieleiligheter	7 000
Campinghytter	4 000
Landbruksbygninger (fritak etter § 5h)	0

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er henta inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablonverdier inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene viste nedenfor.

4.5. Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft (uisolert areal)	0,1
Underetasje	0,6
Kjeller	0,2

Ved hjelp av etasjefaktorer blir det satt gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i et bygg, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasjen.

Det blir vist til måleregler etter NS 3270 (se også kommunen si heimeside) for måling av hovedetasje med skrå himling og loft.

4.6. Sonefaktorer

For å kunne lette takseringa og sikre mest mulig lik behandling er det valt å dele kommunen inn i ulike soner. På grunnlag av ei samla vurdering vel Sakkyndig nemnd å nytte disse sonefaktorene for alle eiendommer unntatt næring, verk og bruk.

Retningslinjer for bruk av faktor for **næring**:

For næringseiendommer vil ikke sonefaktor bli brukt direkte. En vil likevel på samme måte som

for boligeiendommer differensiere takstene alt etter hvor i kommunen eiendommen ligger og hvilken type næring som er på eiendommen. For næringseiendommer vil den sonemessige skilnaden bli vurdert under YF (ytre faktor).

Boligeiendommer:

Sone	Område	Faktor
1	Snåsa sentrum	1,0
2	Utenfor sentrum	0,85
3	Grønningen vest	1,0
4	Rauberglia	1,2

Detaljerte sonekart ligger på kommunen sine hjemmesider.

5. Rammer for enkelttaksering

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

Alle eiendommer skal befares fra utsida.

Taksten er basert på eiendommen sin objektive omsetningsverdi. Objektiv omsetningsverdi er den verdien en kjøper under normale omsetningsforhold er villig til å betale for eiendommen.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Synfaringspersonell kan avvike fra rammene ved synfaring. Avvik skal alltid grunngis.

5.1. Bruk av faktorer

Skattetakstnemnda bruker ytre og indre faktor i takseringsarbeidet for boliger, fritidseiendommer og ulike næringseiendommer. Synfaringsdokument er utarbeida for å sikre likebehandling.

Ytre faktor (YF):

YF kan brukes dersom enkelte eiendommer sin verdi blir påvirket av spesielle lokale forhold *rundt eiendommen*.

Ved spesielt dokumenterte ytre forhold på eiendommen, kan en ved vurderingen benytte høyere eller lavere faktor.

Eksempel her kan være:

Veiadkomst, eiendommer med mer enn 200 meter privat vei, -0,1-0,2

Randbebyggelse mot trafikkert vei eller jernbane (trafikksikkerhet, støy og støv)

- 0-10 meter fra vei: -0,1
- 10-20 meter fra vei: -0,05
- 0-25 meter fra jernbane: -0,1
- 25-50 meter fra jernbane: -0,05

Kraftlinjer/master, reduksjon 0,05-0,1 når linjer/master er nærmere en 50 meter fra boligbygg.

For fritidseiendommer:

- mangler innlagt strøm: -0,05-0,1
- mangler VA: -0,05-0,1
- > 500 meter fra bilvei: -0,1
- avstand til vann <50m: +0,1
- særlig god beliggenhet: +0,1-+0,2

Dette er bare retningsgivende for YF. Sakkyndig nemnd meiner at de aller fleste hus og eiendommer i Snåsa kommune der folk kan bo stort sett har same YF, og velger derfor på de fleste eiendommer å sette denne faktoren til 1,0. Men en *kan* ta hensyn til forhold nevnt ovenfor.

Årsak til avvik skal alltid grunngis i kommentarfeltet. Der besiktiger mener det er forhold rundt tomte som reduserer eller øker verdien på eiendommen skal det tas bilder. Spesielle tilfeller tas opp i sakkyndig nemnd som kvalitetssikrer og foretar eventuelle justeringer.

Indre faktor (IF):

Indre faktor blir nytta for å korrigere sjablontaksten ut i fra forhold *på eiendommen*. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

Eksempel på lav funksjonalitet kan være store våningshus med lite tjenlige arealløsninger i forhold til dagens bruk. Et annet eksempel er gamle driftsbygninger i landbruket m.m. som har fått ny funksjon.

Eksempel på lav standard kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.

Eksempel på lav kvalitet kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament etc.

- Bygningsmasse under 15 m² er ikke registreringspliktig i Matrikkelen, og har lav eller ingen takstverdi, og blir derfor satt til verdi null.
- Bolig- og fritidsbygg med spesielt høg standard, og geografisk plassering kan få IF inntil 1,2 (Eksempel er arkitekttegna bygning, spesielt materialvalg og panoramautsikt).
- Faktor kan økes for restaurerte bygg og/eller ved nyere større tilbygg.

Ved utrekning av IF bruker en følgende aldersfaktortabell som utgangspunkt:

BOLIGBYGG, LEILIGHETER, TERRASSEHUS OG BOLIGBLOKKER

Bygning i bruk	Normal standard
Før 1950	0,3 – 0,5
1950 – 1966	0,5 – 0,6
1967 – 1977	0,6 – 0,7
1978 - 1985	0,7 – 0,8
1986 - 1997	0,8 – 0,9
1998 – 2008	0,9 – 1,0
Fra 2009	1,0

FRITIDSBYGG

Bygning i bruk	Normal standard
Før 1967	0,4 – 0,6
1967 - 1985	0,6 – 0,7
1986 - 1997	0,7 – 0,9
1998 - 2008	0,9 – 1,0
Fra 2009	1,0

NÆRINGSBYGG

Bygning i bruk	Normal standard
Før 1967	0,2 – 0,4
1967 - 1985	0,4 – 0,6
1986 - 1997	0,6 – 0,8
1998 - 2008	0,8 – 1,0
Fra 2009	1,0

Faktorjusteringer

Der hvor deler eller hele bygningsmassen er renover/restaurert, må en foreta en faktorjustering ut fra hvor stor del som er renover, og hvor mye som er gjort.

- + 0,05: Godt vedlikehold (skiftet tak, kledning, vinduer, etterisolert)
- + 0,1 - 0,15: Godt vedlikehold + bygd ut/endret
- + 0,2: Veldig mye gjort
- + 0,3: Totalrenover

Faktoren kan også justeres ned der bygningsmassen trenger vedlikehold, i forhold til kostnaden med dette.

- - 0,05: Eternitt kledning og tak
- - 0,05: Generelt dårlig vedlikehold
- - 0,1 / -0,15: Framskredet forfall

Bygninger i dårlig forfatning som krever totalrenovering og nærmer seg rivningsstatus kan gis faktor mellom 0,0 og 0,4.

Skjønnsmessige vurderinger med avvikende «aldersfaktor» skal alltid ha en begrunnelse.

5.2. Spesielle eiendommer

Spesielle eiendommer blir lagde fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker. Årsak til avvik fra sjablontakst skal alltid få en begrunnelse.

Bruk av protokolltakst

Eiendommer der sjablontaksten fraviker omsetningsverdien vesentlig, av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidingsgrad, adkomst (ytre faktor), får

eiendommen protokolltakst som enten endrer sjablontaksten (endringsprotokoll) eller erstatter sjablontaksten (erstatningsprotokoll).

Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besikter oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, og der faktainformasjon mangler, skal han måle inn rette arealverdier slik at takseringsgrunnlaget kan korrigeres.

Omtaksering

Omtaksering skal vurderes dersom endringer på eiendommen gir grunnlag for endra eiendomsskattetakst. Sakkyndig nemnd avgjør om omtaksering skal gjennomføres. Se ellers Eiendomsskatteloven § 8A-3 pkt. 5.

5.3. Andre rammer for taksering

Konsesjonspliktige landbrukseiendommer (Se pkt. 2.1.3):

Bebygde eiendommer i LNF-områder 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.

Informasjon om hvilke eiendommer i Snåsa kommune som blir vurdert som konsesjonspliktige, blir innhentet fra Landbrukskontoret, Snåsa kommune.

Ikke måleverdig areal i Matrikkel som likevel har takseringsverdi:

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdige i Matrikkelen, men likevel helt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfeller blir identifisert under befaring, merket og lagt fram for sakkyndig nemnd.

El- og teleanlegg, samt kraftproduksjonsanlegg

For verk og bruk er det for kraftanlegg lister fra Skatt Midt-Norge som ligg til grunn for takstene. For linjenett, trafoer og teleinstallasjoner er det takstdokument fra Eskan AS og Teleplan AS som ligg til grunn for takstene.

Håndtering av store boenheter (gjelder ikke fritidsboliger):

Boenheter med et totalt avgiftsareal på over 170 m² skal håndteres spesielt.

- Avgiftsareal fra 0 til 170 m² skal ha 100 % verdi
- Alt avgiftsareal over 170 m² skal bare ha 20 % verdi

5.4. Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra Finansdepartementet, juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til Eiendomsskatteloven. Nedenfor går vi gjennom noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktige for Snåsa kommune i forbindelse med normal taksering.

Det er eiendommen som objekt som skal bli taksert

Det blir ikke lagt vesentlig vekt på potensialet til eiendommen. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2014, som blir taksert.

Privatrettslige avtaler og hefte skal ikke vektleggast ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom private avtaler, skal ikke vurderes. For eksempel vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt

Med langsiktige kontrakter mener en festekontrakter med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt.

Statlige og kommunalt eide AS

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

Hvilke eiendommer som skal ha fritak i medhold av Eiendomsskatteloven § 5, er ikke en politisk vurdering.

Administrasjonen setter opp en liste som sakkyndig nemnd vurderer. Lista blir lagt fram for kommunestyret som referatsak.

6. Rammer for kommunikasjon med innehavere av eiendom

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstene som blir lagt ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eierne har kunnskap om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter de har i forbindelse med taksering. Se elles skattevedtektene § 6-3.

Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjeld kommunikasjon.

6.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjabloner og vurderinger.
- Vi vil informere 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 de som har eiendom.
- Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring veit eiere spør om. Dette skal medverke til at de får den informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre forespørsler fra enkeltpersoner.
- Vi krev skriftlig dokumentasjon fra eier om faktafeil.
- Vi godtar muntlige forespørsler om å delta ved befaring.
- Vi utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn. Det er utarbeidet en informasjonsbrosjyre i forbindelse

med innføring av eiendomsskatt i kommunen. I tillegg er det utarbeidet egne brosjyrer i forbindelse med utsending av skatteseddel.

- Kommunen vil informere innbyggerne om § 7 i Eiendomsskatteloven slik at innbyggerne i størst mulig grad har informasjon om loven sier og hva kommunestyret har vedtatt om bruk av § 7.
- Det skal gis informasjon om metode for beregning ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

6.2. Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum skal samkjøres slik at de kan informere om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkyndig nemnd trekker opp, under dette:
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eiendommer
 - Metode for arealutregning
 - Sjabloner som blir brukt
 - Metode for vurdering av eiendommene

Administrasjonen vil sørge for at alle som skal kommunisere med innehavere av eiendom har kunnskap om taksering som spesifisert ovenfor.

6.3. Kommunikasjonsatferd

Prosjektet vil få mange typer forespørsler. Viktige rammer for adferd er:

- Skill klart mellom takseringsfaglige og politiske forespørsler. Overlat politiske forespørsler til politisk ledelse.
- Vær vennlig, presis, imøtekomende og bestemt. Forespørsler som ikke er i samsvar med høvisk oppførsel, skal vises til prosjektleder eller rådmann.
- Muntlige forespørsler kan ha et muntlig svar. Skriftlige forespørsler skal ha skriftlig svar.

7. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eiendomsadresse, eieradresse, sjablontakst, val av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning, promillesats og eventuell fritaksstatus. Nemndsmedlemmene noterer eiendommer som de ønsker å gjennomgå spesielt i møte.
- Sakkyndig nemnd går gjennom listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda tar stikkprøver for å sjekke om rammene i dette dokumentet blir fulgt.
- Administrasjonen orienterer om bruken av ytre og indre faktor, og foto som viser den enkelte eiendom.
- Saker som er vanskelige å vurdere, skal registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsak/protokolltakst.

8. Saksbehandling av klager på takst

- I saker der det blir påvist feil faktagrunnlag, det vil si at avgiftsareal er feil, eller bygnings-/eiendomstype er feil, får administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager om at faktagrunnlag og takst er retta opp. Klager får da ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klager på takst skal behandles av sakkyndig nemnd som retter opp eventuelle feil. Dette gjelder eventuelle feil i sjablontakst (bruk av faktorer), og korreksjonsprotokoller.
- Klager der sakkyndig nemnd ikke gir fullt og heilt medhold, blir sendt over til klagenemnd for eiendomsskatt for endelig avgjørelse.
- Klagenemnd for eiendomsskatt kan opprettholde takst fra sakkyndig nemnd, men de kan også redusere eller auke skattetaksten.
- Saker avgjort av klagenemnd eiendomsskatt kan bare prøves rettslig.

Se ellers skattevedtektene § 5.

9. Kvalitetssikring

9.1. Dokumentasjon

Dokumentasjon av virksomheten er viktig. Det gjeld både dokumentasjon av grunnlag for taksering og dokumentasjon av saksbehandlinga knytt til taksering.

Det er oppretta en egen arkivdel – ESKATT – i sak/arkivsystemet til Snåsa kommune. Her blir det opprettet en sak/mappe for hver eiendom. Besiktigerskjema, skatteseddel og ev. klage, samt behandling av denne, blir registrert i denne saken.

9.2. Korrekt saksbehandling

Alle takstvedtak er foreløpige inntil sakkyndig nemnd har gått gjennom alle takstforslag. Alle vedtaka på alle eiendommer, prinsipp for sakkyndig nemnd, takstnivå og ulikheter i takst skal vurderes på nytt. Dette skal gjøres for å sikre at valgte parametre og prinsipp for enkelttakseringer er rette. Sakkyndig nemnd kan deretter justere gjennom endringer av rammene for takseringen, for så å gjøre endelige takstvedtak.

10. Opplegg for behandling av feil og klager på takst

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikre likebehandling av hjemmelshavere. Behandlinga av takster bør få et sterkt kvalitetsfokus. Ved sida av den enkelte hjemmelshaver har også formannskapet klagerett på takster fastsett av sakkyndig nemnd.

Praktisk opplegg for behandling av klager kan kommunen ta stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn er lagt fram. Viser til eiendomsskattevedtektene for behandling av klager.

Eiendomsskattekontoret skal:

- Journalføre og skanne alle klager og innspill om feil
- Kategorisere klager og meldinger om feil

10.1. Feil og oppretting av feil

Dersom sakkyndig takstnemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Ved feilretting av takst skal hjemmelshaver få nye seks uker klagefrist på ny takst.

11. Framtidige endringer i 10-årsperioden

Prisene som er brukt i dette dokumentet skal gjelde for framtidig taksering inntil ny, generell taksering blir gjennomført.