



FROSTA KOMMUNE

RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR TAKSERING

i henhold til lov om eiendomsskatt.

Gjennomgått i Sakkyndig nemnd i møte 06.09.2013, 01.10.2013, 04.10.2013, 04.12.2013, 17.02.2014, 07.02.2014, 05.03.2014, 27.05.2014 og 24.02.2015,

Sakkyndig nemnd, Sakkyndig ankenemnd og administrasjonen i Frosta kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av besiktigelse og enkelttakseringer i Frosta kommune i perioden 2014 - 2023. Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Versjon 2 – 2015: Revidert 24.02.2015

Jan Bakken

Leder

Dagfinn Vinge

Nestleder

Kari Ydsti Presthus

Medlem

INNHALDSFORTEGNELSE

Rammer og retningslinjer for taksering	1
1. Orientering	4
2. Hva dokumentet omfatter	4
3. Ytre rammebetingelser	6
3.1. Juridiske rammer	6
3.2. Politiske rammer	8
3.3. Teknologiske rammer	10
4. Takseringsmetode	10
4.1. Fakta om eiendommen	10
4.2. Vurdering av eiendommen	11
4.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom	11
5. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen	12
5.1. Hovedretningslinjer:	12
5.2. Eiendommene som skal takseres	12
5.3. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"	12
5.4. Gruppering av eiendommer	13
5.5. Sjablonverdier for eiendomsgruppene	13
5.6. Sonefaktorer	15
6. Rammer for enkelttakseringer	16
6.1. Bruk av faktorer	16
6.2. Bruk av protokolltakst	18
6.3. Andre rammer for taksering	18
6.4. Juridiske avklaringer	19
7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne	19
7.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon	20
7.2. Krav til kunnskap	21
7.3. Kommunikasjonsatferd	21
7.4. Håndtering av uforutsette hendelser	22

8. Saksbehandling av takstforslag	22
9. Saksbehandling av klager på takst	23
10. Kvalitetssikring	23
10.1. Dokumentasjon	23
10.2. Kvalitetssikring av metode	23
10.3. Riktig skattesone	23
10.4. Riktig eiendomsregister	23
10.5. Riktige arealer	24
10.6. Riktig kommunikasjon	24
10.7. Riktige vurderinger	24
10.8. Riktig saksbehandling	24
11. Praktisk opplegg for behandling av klager på takst og feil	25
11.1. Feil og feiloppretting	25
11.2. Behandling av klager	25
12. Milepæler i framdriften	26
13. Matrikkelen – arealmåling og etasjedefinisjoner	26

1. ORIENTERING

Frosta kommune gjennomførte i 2013-14 taksering av eiendommene i kommunen i henhold til eiendomsskatteloven. Takster benyttes som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt fra 2014 til og med 2023.

Dette dokumentet trekker opp rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer i kommunen. Dokumentet er resultatet av en prosess der sakkyndig nemnd, sakkyndig ankenemnd og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i eiendomsskattelovens §8A-2:

(1) Verdet av eiedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.

2. HVA DOKUMENTET OMFATTER

Dette dokumentet tar stilling til:

Takseringsmetode

Valg av takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

Ytre rammebetingelse

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd må forholde seg til. Disse er:

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

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd

Gjennom dette dokumentet trekker sakkyndig nemnd opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne og administrasjonen skal holde seg innenfor ved taksering. Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Sjablonverdier for eiendomsgrupper
- Verdiforskjeller i ulike deler av kommunen (sonefaktorer)

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

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterene. Dokumentet tar stilling til hovedopplegg for kommunikasjonen med eiendomsbesitterene og andre interesser i kommunen.

Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom dette dokumentet tar en stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk behandling av takstforslag i sakkyndig nemnd

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

Framdrift og milepæler

Dokumentet viser viktige milepæler i arbeidet.

3. YTRE RAMMEBETINGELSER

3.1. JURIDISKE RAMMER

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Området er komplekst da lov av 1975 bare delvis er vedtatt tatt i bruk. Juridisk problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser
- Håndtering av landbrukseiendommer
- Taksering av seksjonerte eiendommer.
- Takseringsnivå og taksering av våningshus og fritidseiendommer
- Bruk av formuesgrunnlaget fra ligningen.

Landbrukseiendommer:

For å sikre seg en ordning som er rettferdig og som det er mulig å forvalte effektivt, trekker sakskyndig nemnd i Frosta opp slike rammer for utvelging av eiendommer som kommer inn under §5 h i eiendomsskatteloven:

- Alle eiendommer som ligger i kommuneplanens LNF område (Landbruk, natur og friluftsområder) vurderes som landbruksområder med unntak av boliger, fritidseiendommer og næringsvirksomhet som klart ikke er en del av landbruksvirksomheten.
- For boliger og fritidseiendommer som ikke er en del av landbruksvirksomheten, takseres naturlig arrondert tomt etter samme retningslinjer som for boligdelen/våningshus/fritidsboliger på landbrukseiendommer som ikke er i drift.
- Jord og/eller bygninger som leies ut til annen landbrukseiendom, fritas så lenge leietakers eiendom tilfredsstillter øvrige krav til fritak etter § 5h.

Boligdelen på landbrukseiendommer:

Boligdelen med tilhørende garasje og tilhørende tomt på landbrukseiendommer takseres. Tilhørende tomt settes til 1 DAA pr boligbygning. Det vises til valgte sjablonverdier i dette dokumentet.

Regulerte utbyggingsområder på landbrukseiendommer.

Det finnes i dag regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført. Områdene har i dag funksjon som LNF områder. Nemnda velger å vurdere disse områdene ut fra områdenes funksjon ved takseringsøyeblikket, og fritar disse fra eiendomsskatt etter §5h inntil det blir bebygd i henhold til reguleringsplan.

Festeeiendommer og punktfester.

Gjennom rettsavgjørelser er det avklart at festeeiendommer og punktfeste skal takseres som ordinære eiendommer så fremt det foreligger festekontrakter som er langsiktige eller som kan fornyes. I praksis gjelder det alle festeeiendommer for hytter og naust. For punktfester og festeeiendommer som ikke er beskrevet tar en med *1 daa tomt for hytter* og *0,25 daa tomt for naust*. For festeeiendommer som er beskrevet, tar en med hele tomtestørrelsen. Tomtefester sidestilles med tomteeier som rettsobjekt.

Uavklarte tomtestørrelser på fritidseiendommer betraktes som festetomter (1 daa)

Taksering av seksjonerte eiendommer.

Departementet har gitt nye retningslinjer for taksering av seksjonerte eiendommer. Utgangspunktet for takseringen er den enkelte eiers eksklusive rett til bruk, dvs den enkelte seksjon, danner grunnlaget for taksten. Fellesarealene takseres og fordeles likt på hver enkelt seksjon.

Takseringsnivå og taksering av våningshus og fritidseiendommer

Sakkyndig nemnd bestemmer takseringsnivå innenfor rammene loven trekker opp.

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har vedtatt at det skal innføres eiendomsskatt på bolig- og fritidseiendommer i hele kommunen. Videre er det besluttet at formuesgrunnlag fra ligning skal benyttes for boligeiendommer. Alle andre skattepliktige eiendommer skal takseres, med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5 og § 7.

Vedtekter

Frosta kommunestyre har vedtatt eiendomsskattevedtekter. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

Tidsrammer

Taksering skal være godkjent av sakkyndig nemnd og være utlagt til offentlig ettersyn innen 30. juni 2014 og deretter 1. mars hvert år.

Fritak etter §5 i eiendomsskatteloven

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven skal ha helt eller delvis fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak etter §5 og §7 i eiendomsskatteloven.

Fritak etter §5;

- a. Eiendommer som staten eier
- c. Kirker
- d. Kommunale eiendommer
- h. Landbruk, skogbruk og gartneri som er i drift

Fritak etter §7 i eiendomsskatteloven

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

- §7a idrettsanlegg, anlegg tilhørende ideelle lag og organisasjoner, samfunnshus, bedehus og andre eiendommer som fylkeskommunal skole, verna bedrifter etc.
- §7 b fredete bygninger.
- § 7 c fritak for nybygg

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.

I Frosta kommune defineres boenheten slik:

- En boenhet skal bygningsmessig være i henhold til godkjente byggeforskrifter.
- Boenheten skal ha egen inngang, eget bad og toalettfunksjon, egen kjøkkenfunksjon og soverom/oppholdsrom. Flere hybler med felles kjøkken vurderes til en boenhet.
- For boliger som i utgangspunktet har to -2- boenheter, men der boenhetene bruksmessig klart utgjør en bofunksjon, vurderes disse til en -1- boenhet. Bruksmessig enheter defineres ut i fra abonnement for kommunale avgifter.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt.

3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER

Kommunen benytter KomTek eiendomsskatt, et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen og som samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

4. TAKSERINGSMETODE

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, m²
- Bygningstyper og bygningstørrelser med arealtall for hver etasje

Omregning fra oppmålt BTA til BRA blir $BRA = BTA \times 0,9$

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen. For bolig- og fritidseiendommer uten definert tomtestørrelse, blir disse tillagt 1 daa tomt.

Fritidsboliger som er tatt i bruk takseres uavhengig av ferdigattest.

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. Etsjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling; ”Matrikkelen – arealmåling og etasjedefinisjoner” se eget punkt 13.

4.2. VURDERING AV EIENDOMMEN

Eiendommene vurderes gjennom generelle vurderinger som framgår i dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

Generelle vurderinger:

Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.

Valgte sonefaktor korrigerer sjablontaksten for eiendommen.

Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

Lokale forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Ytre faktor)

Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Indre faktor)

Vurderingene ved besiktigelse skal følge rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp.

4.3. HÅNDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM

Fagsystemet KomTek E-skatt håndterer all eiendomsskattefaglig informasjon. Fagsystemet håndterer alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

5. SAKKYNDIG NEMNDS HOVEDDRAMMER FOR TAKSERINGEN

5.1. HOVEDRETNINGSLINJER:

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Frosta kommune ber derfor om at en legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- Vær prinsipiell (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- Aksepter grovkornethet. Besiktigelsen vil være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- Vær varsom. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- Kalibrer medarbeiderne. For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, ber Sakkyndig nemnd om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger deltar.

5.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES

Alle fritidseiendommer, våningshus og ubebygde tomter i Frosta skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt. Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskatteloven, takseres dersom Kommunestyret ikke har gjort vedtak om at de skal fritas.

5.3. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av to hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger

5.4. GRUPPERING AV EIENDOMMER

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes anvendelse. Sakkyndig nemnd i Frosta kommune ønsker å gruppere eiendommene slik (tallene i parentes referer seg til bygningsgrupperingene i Matrikkelen):

- Våningshus (113, 123 og 124)
- Fritidsboliger (160-163)
- Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig (181)
- Naust, båthus, sjøbu (183)

For enebolig, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus, andre småhus, terrassehus og blokker skal formuesgrunnlag brukes som grunnlag for eiendomsskatt. Hvis formuesgrunnlag fra skatteetaten ikke foreligger, må det foretas takst på tilsvarende måte som landbrukseiendom/våningshus.

I de tilfeller hvor formuesverdi ikke overføres fra skatteetaten brukes tidligere fastsatt formuesverdi som grunnlag for utskriving av skatt.

5.5. SJABLONVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Sakkyndig nemnd tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2008 når en fastsetter sjabloner. Ved besiktigelse reduserer en for standard og kvalitet på bygningen. Alder på bygningen benyttes som hjelpeinformasjon når en skal vurdere standard. For bygninger med spesiell høy standard, kan en øke taksten i forhold til sjablontakst.

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

Tomter og bygninger	Kroner pr. m2
Enebolig, tomannsbolig Pr m2	10 000
Enebolig med sokkelleilighet (112) Pr m2	10 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus Pr m2	10 000
Terrassehus og blokker Pr m2	20 000
Våningshus * Pr m2, maks. 250 m2 pr. boenhet	10 000
Kvadratmeterpris for våningshus på areal over 250 m2 på avgiftspliktig areal	2 000
Fritidsboliger Pr m2	18 000
Fritidsleiligheter Pr m2	11 000
Utleieleiligheter kr pr. ² (indre og ytre faktor skal benyttes) ifm camping eller andre reiselivstilbud	10 000
Camping-/utleiehytte høy standard kr pr m ² (indre faktor benyttes)	10 000
Camping-/utleiehytte lav standard kr pr m ² (indre faktor benyttes)	5 000
Garasjer, uthus og naust, anneks Pr m2	2 000
Carport og overbygd terrasse Pr m2	1.000
Fiskeri og landbruksbygninger ikke i drift	1.000
Grillhus, lysthus, lekestuer, veksthus o.l Pr m2	0
Bebygd/regulert tomt til bolig Pr m2	200
Bebygd/regulert tomt til bolig pr. m2 over 1,5 daa	67
Bebygd/regulert tomt til fritid pr. m2, inntil 1,5 daa (sonefaktorer skal benyttes)	300
Bebygd/regulert tomt til fritid pr. m2 over 1,5 daa (sonefaktor og indre faktor skal ikke benyttes)	100
Grunn LNF-område pr. m ² , de første 10 daa med bruk av indre faktor (den 1. daa med tomtepris på kr. 200)	3
Grunn LNF-område pr. m ² utover 10 daa (indre faktor skal ikke benyttes)	3

For konsesjonspliktig eiendom etter konsesjonsloven vil kun boligenheter med tilhørende tomt beskattes

Etasjefaktorer

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig anvendelse i den aktuelle etasje.

Etasjefaktorer	Faktor
Hovedetasjer	1,0
Sokkelleilighet/selvstendig boenhet	0,8
Underetasje	0,6
Loft	0,2
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. *Protokoll føres også der underetasje eller kjeller har boligfunksjon (BF), arealet får da faktor 1. Det samme gjelder uthus/anneks med BF.*

Det vises til måleregler i Matrikkelen for måling av hovedetasje med skrå himling og loft. Etasjebenevnelsene i Matrikkelen er hjelpemidler for takseringen. *Matrikkelen bygger på faktiske måleverdier.*

Garasje har i utgangspunktet etasjefaktor 1,0, *men* garasjeloft har 0,2.

5.6. SONEFAKTORER

På grunnlag av en totalvurdering velger Sakkyndig nemnd å benytte følgende sonefaktorer for takseringsobjektene:

Våningshus:

Etter en totalvurdering velger SN ikke å dele kommunen inn i soner. Det vil si at alle får sonefaktor 1,0.

Fritidseiendommer:

Beliggenheten for fritidsboliger påvirker verdien i stor grad. I Frosta gjelder dette beliggenheten i forhold til sjøen, noe som gir utsikt, reduserer innsyn og ikke minst gir muligheter for badeliv og båt plass.

Sonefaktor

- Fritidseiendom (kun tomteareal) med direkte tilgang til sjø 2,5
- Fritidseiendom (kun tomteareal) innenfor 100-metersbeltet (helt eller delvis) 1,5
- Andre fritidseiendommer (kun tomteareal) 1,0

6. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER

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

Alle eiendommer som skal takseres skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når eiendomsbesitter ber om det.

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

6.1. BRUK AV FAKTORER

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

Ytre faktor:

1,0 i ytre faktor gjenspeiler en situasjon der eiendommer ligger i et opparbeidet tomteområde (tomteteknisk tilrettelagt). Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelt eiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold rundt eiendommen.. Ytre faktor benyttes innenfor området 0,6 – 1.

- Faktor benyttes for å vurdere atkomst/tilgjengelighet
- Konesjonsplikt – reduksjonsfaktor?
- Trafikkert vei, støy- eller støvplager er ikke gjenstand for reduksjon av YF. Det samme gjelder utsikt og beplantning rundt hus/hytte.
- Fradrag for manglende veg/vegrett frem til fritidseiendom – 0,1.

Indre faktor:

Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold på eiendommen. En vurderer funksjonalitet, standard og kvalitet som kan variere fra eiendom til eiendom. Eksempler:

- på lav funksjonalitet kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk.
- på lav standard kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.
- på høy standard kan være påbygg og restaurering utover vanlig vedlikehold.
- på lav kvalitet kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament.
- Skader som følge av naturskader, brann, vann o.l. regnes som en forsikrings sak og er derfor ikke gjenstand for reduksjon av eiendomsskatten.

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens standard er:

Bygningens alder (byggår)

Byggår vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn mht bygningsmassens standard, og kan derfor benyttes som utgangspunkt for den videre skjønnsmessige vurdering av bygningsmassen på eiendommen.

Faktor for alder:

2003-2012: Red.faktor 1,0

1993-2002: Red.faktor 0,84

1978-1992: Red.faktor 0,73

Før 1978: Red.faktor 0,66

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

Øvrige forhold:

Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette håndteres gjennom bruk av indre faktor.

- Bygninger som er totalrestaurert kan maksimalt få en faktorheving på 0,34 og ikke overstige 1,0
- Fremskredet forfall vurderes som renoveringsobjekt som får faktor ned til 0,2
- For rivningsobjekt settes bygningsverdi til 0
- Fritidseiendommer uten innlagt vann/avløp reduseres med 0,1
- Standard og kvalitet vurderes på samme måte som andre bygninger
- Faktor 1 på tomt fra første daa når det står rivnings- eller restaureringsobjekt på.
- Naust som har funksjon som naust/lager får faktor 1

6.2. BRUK AV PROTOKOLLTAKST

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidelsesgrad, adkomst (ytre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablontaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende anvendelse. (endringsprotokoll)
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. (erstatningsprotokoll).

Årsak til fravik fra sjablontakst skal alltid begrunnes.

6.3. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING

Landbrukseiendommer:

”Tilhørende tomt” settes til 1 daa

Seksjonerte eiendommer:

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

Ikke måleverdig areal 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. *Eksempel på dette er uthus/anneks som har boligfunksjon.*

6.4. 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 Frosta kommune i forbindelse med alminnelig taksering. Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar i takseringsåret, som takseres. Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borette ikke påvirke taksten.

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

7. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen.

Frosta kommune har utarbeidet en egen informasjonsplan for arbeidet med eiendomsskatt. Nedenfor følger utdrag fra planen for strategi og konkrete tiltak som gjelder selve takstarbeidet:

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, sjabloner og vurderinger, *etter at skatten er skrevet ut.*
- Informasjonen som gis tar sikte på å skape bred forståelse for takseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter.
- Vi krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterene når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Vi ønsker skriftlige, men kan godta muntlige henvendelser når det gjelder ønske om å delta ved besiktigelse.
- Vi utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn.
- Kommunen bør informere sine innbyggere om §7 (Fritak) 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 skatteseddel med følgeskriv.

7.2. KRAV TIL KUNNSKAP

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

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som Sakkyndig nemnd trekker opp, herunder
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eiendommer
 - Metode for arealberegning
 - Sjabloner som benyttes
 - Metode for vurderinger av eiendommene

Administrasjonen bes se til at alle som skal kommunisere med eiendomsbesitterene 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 ass.rådmann.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

7.4. HÅNTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendelser. Håndtering av slike hendelser kan ikke planlegges, men en kan trekke opp rammer 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 den sakkyndige nemnda får informasjon om hendelsen. Rådmann og leder i den sakkyndige nemnda 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, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom og forslag til takst. Nemndmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgå 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.
- Administrasjonen tar i bruk temakart som viser sonefaktor, ytre faktor og indre faktor og foto som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterene.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for Sakkyndig nemnd 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 sakkyndig ankenemnd til endelig behandling. *Eiendommen besiktiges av ankenemnda.*

10. KVALITETSSIKRING

10.1. DOKUMENTASJON

Dokumentasjon 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. Møter mellom besiktigelsesmedarbeidere og besiktigelsesleder skal bidra til at eventuelle avvik fra metode og rammer håndteres.

10.3. RIKTIG SKATTESONE

Hele Frosta kommune.

10.4. RIKTIG EIENDOMSREGISTER

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart. Kartet ”vaskes” mot Matrikkelen for å sikre at alle eiendommene innenfor sonen identifiseres.

10.5. RIKTIGE AREALER

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter som gis anledning til å melde eventuelle avvik. Dette skjer i forbindelse med offentlig ettersyn. Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk, for eksempel naust eller uthus som er innredet til beboelse.

10.6. 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.

10.7. RIKTIGE VURDERINGER

Det må legges stor innsats i kalibrering av vurderingene knyttet til taksering. Dette gjelder spesielt besiktigelsesmedarbeidere og medlemmene i Sakkyndig nemnd og Sakkyndig ankenemnd. Dette dokumentet skal bidra til riktig taksering gjennom riktig:

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

Besiktigelse og kommunikasjonen med eiendomsbesitterne skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

10.8. RIKTIG SAKSBEHANDLING

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil Sakkyndig nemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer Sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å

revurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Sakkyndig nemnd kan nå justere takstgrunnlaget gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

11. PRAKTISK OPPLÈGG 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 har stort kvalitetsfokus.

Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av sakkyndig nemnd. Praktisk opplegg for klagebehandling tar kommunen stilling til innen klagefristens utløp.

11.1. FEIL OG FEILOPPRETNING

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

11.2. BEHANDLING AV KLAGER

Det finnes flere metoder for behandling av klager på takst. Det praktiske behandlingsopplegget kan nemndene ta stilling til seinere i prosessen.

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

- Journalføre alle klager og henvendelser om feil
- Kategorisere klager og henvendelser om feil
- Gi skriftlig svar på klage med redegjørelse for klagebehandlingen

12. MILEPÆLER I FRAMDRIFTEN

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp.

Framdriftsplaner og korrigeringer av framdriftsplaner legges løpende fram for leder i sakkyndig nemnd som overvåker arbeidet.

13. MATRIKKELEN – AREALMÅLING OG ETASJEDEFINISJONER

Bruksareal er BRA!

- ⌘ For arealberegning av bygninger benyttes bruksareal (BRA).
- ⌘ Dette omfatter alt areal innenfor yttervegg, også boder, trapperom og andre rom som ikke er boareal.
- ⌘ Eventuelt garasjer etc. som er integrert i bolig, vil inkluderes i boligens bruksareal.
- ⌘ BRA er hjemlet i Norsk Standard, og brukes også av Husbanken.

Ikke måleverdig "loft/kvist"?

Måleverdig – må oppfylle disse kravene:

Fri høyde over gulvet på minst 1,90 m i en bredde på minst 0,60 m.

B: < 0,60 m

H: < 1,90 m

Loft eller hovedetasje?

H: 1,90

B: mellom 0,60 – 1,90m

+ 0,60 + 0,60

Målt bredde + 0,60 m + 0,60 m * husets lengde innvendig

= bruksareal i kvm

(Den frie høyden må være større eller lik 1,90 m i en bredde på minst 0,60 m. Loftsarealet måles til 0,60 m utenfor høyde på minst 1,90 m.)

Loft eller hovedetasje?

H: 1,90

B: > 1,90

+ 0,60 + 0,60

Målt bredde + 0,60 m + 0,60 m * husets lengde innvendig

= bruksareal i kvm

(Den frie bredden i høyde 1,90 m må minst være 1,90 m!)

Kjeller eller Underetasje?

Kjellerplan (K): Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terreng i gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Kjeller eller Underetasje?

Underetasje (U):

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