

Takseringsregler for eiendomsskatt



Balsfjord kommune

2017 – 2026

Godkjent i kommunestyret 08.06.2016 i sak 69/16

Innhold

1. Politiske vedtak.....	3
2. Innledning.....	3
3. Rammer for takseringen.....	3
3.1. Juridiske rammer.....	4
3.2. Politiske rammer.....	4
3.3. Teknologiske rammer.....	4
4. Takseringsmetode.....	4
4.1. Fakta om eiendommen.....	4
4.2. Vurdering av eiendommen.....	5
5. Generelle retningslinjer for takseringen.....	5
5.1 Eiendommene som skal takseres.....	5
5.2. Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom».....	6
5.3. Gruppering av eiendommer.....	6
6. Skjønnsmessige bestemmelser for bygnings-/eiendomsgrupper.....	6
6.1. Bolig (innbefatter enebolig, tomannsbolig, rekkehus etc.).....	6
6.2. Fritidsboliger/hytter.....	6
6.3. Landbrukseiendommer.....	7
6.4. Våningshus, bolighus på landbrukseiendom.....	7
6.5. Garasjer, naust og andre uthus.....	7
6.6. Næringseiendommer, verk og bruk.....	8
6.7. Regulerte utbyggingsområder som ikke er bebygd.....	8
6.8. Festeieendommer og punktfester.....	8
6.9. Håndtering av avvik.....	9
7. Sjablongverdier for eiendomsgruppene.....	9
7.1 Sonefaktorer.....	11
8. Spesielle retningslinjer for enkelttakseringer.....	11
8.1 Innledning.....	11
8.2 Protokolltakst.....	12
8.3 Andre bygninger og tomter med avvikende kvm-pris.....	12
8.4 Andre rammer for taksering.....	12
9. Fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven.....	12
10. Bunnfradrag.....	12
11. Skattesats.....	13
12. Saksbehandling av takstforslag.....	13
13. Saksbehandling av klager på takst.....	13
14. Annet.....	13
14.1 Ikke godkjente bygg.....	13
14.2 Flere eiere.....	13
Vedlegg.....	13

1. Politiske vedtak

Kommunestyret har med hjemmel i eiendomsskattelova §§ 2 og 3 vedtatt å innføre eiendomsskatt på alle eiendommer i hele kommunen fra og med skatteåret 2007. Takseringsgrunnlaget er satt for en 10-års periode og betyr ny alminnelig taksering i 2016 med gyldighet fra 01.06.2016.

Taksten skal, slik det går frem av eiendomsskattelova § 8A-2 avspeile markedsverdi.

Kommunestyret har utpekt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet. Nemnda har som mål å sikre størst mulig ensartethet i vurderingene etter alminnelige retningslinjer for taksering. Det er også valgt en klagenemnd og et utvalg av sakkyndige.

2. Innledning

Takseringsreglene er det som i §3-2 i eiendomsskattevedtektene for Balsfjord kommune betegnes som «*alminnelige retningslinjer for taksering for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen*»

Disse skal legges til grunn ved ny alminnelig taksering av eiendommer i Balsfjord kommune.

Retningslinjene er vedtatt etter flere møter i sakkyndig nemnd og et grundig arbeid for at takseringsreglene skal kunne oppfattes som rettferdige. Det er blant 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 skjønnsmessige faktorer
- ✓ prøvetaksering

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er eiendomsskattelova § 8 A-2:

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

(2) Ved taksering av fabrikkar og andre industrielle anlegg, skal ein ta med maskiner og anna som høyrer til anlegget og er nødvendig for å oppfylle formålet med anlegget. Arbeidsmaskiner med tilhøyrslø og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.

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

3. Rammer for takseringen

Retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir riktige og at eiendomsbesitterene sikres likebehandling når ny alminnelig taksering gjennomføres i løpet av 2016 og når enkelttakseringer gjennomføres i resten av skatteperioden 2017 – 2026.

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 2016.

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 Balsfjord 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 boret rett ikke påvirke taksten.

3.2. Politiske rammer

Vedtatt fattet av Balsfjord kommunestyre:

- ✓ I medhold av Eiendomsskattelovens §§ 2 og 3 er det vedtatt eiendomsskatt i hele Balsfjord kommune fra og med skatteåret 2007 med ny alminnelig taksering etter 10 år (2017).
- ✓ Vedtatte «skattevedtekter for Balsfjord 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 klagenemnd (jf. Byskatteloven §§ 4 og 5, jf. Eiendomsskatteloven § 33) som på bakgrunn av forslag fra besiktigelsesmenn, vedtar takstene.

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen bruker et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i kommunens Matrikkel som grunnlag for tomt/arealstørrelse, bygningstype og arealberegninger.

4. Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:

$$\text{Takst} = \text{Fakta} \times \text{Vurderinger}$$

4.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Faste installasjoner (identifiserte installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkel-registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

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.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Kartverkets instruks for registrering av Matrikkeldata.

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 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. (såkalt *ytre* faktor)
- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (såkalt *indre* faktor)
- Geografisk **beliggenhet** innenfor kommunen (såkalt *sone* faktor)
- Det tas bilde av eiendommen som dokumentasjon på vurderingene jf. eiendomsskatteloven § 31 femte ledd.

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 Balsfjord 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 veier, 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. bygningens funksjon.

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

6. Skjønnsmessige bestemmelser for bygnings-/eiendomsgrupper

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 sjablongverdier 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

Standard

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

Beliggenhet

- ✓ De fleste boliger i Balsfjord har rimelig god beliggenhet og får faktor 1,0
- ✓ Boliger som ligger innenfor oppgitte skred-/rasområder kan få en faktor ned til 0,6

6.2. Fritidsboliger/hytter

Bygninger som er bygget og brukt som fritidsbolig/hytte, defineres som fritidsbolig/hytte. Fritidsbolig som er tatt i bruk som permanent bolig defineres fortsatt som fritidsbolig i

eiendomsskattesammenheng til endring er gjort i matrikkelen. Som utgangspunkt for takseringen gjelder de sjablongverdier 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

Standard

Bygninger av normal standard får en faktor på 1,0

Bygninger med spesielt høy standard kan få en faktor på inntil 1,6

Eiendommer som har lagt inn vann kan få et tillegg i faktor på +0,1

Eiendommer som har vegadkomst via helårsveg (inntil ca. 150m fra bygningen) kan få et tillegg i faktor på +0,1

Eiendommer som har innlagt strøm kan få et tillegg i faktor på +0,1

Beliggenhet

- ✓ De fleste fritidsboliger i Balsfjord har rimelig god beliggenhet og får faktor 1,0
- ✓ Bygninger med ekstra god beliggenhet eks.:
 - i regulerte hyttefelt
 - nært hav/vann/vassdrag
 - god utsiktkan få et tillegg i faktor på +0,1 - +0,5

6.3. Landbrukseiendommer

Eiendomsskattelovens §5, h sier at «*eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule knytta til slik drift*», er fritatt for eiendomsskatt. Det kan være utfordrende å avklare hvilke eiendommer som inngår i denne bestemmelsen. For i det hele tatt å få til en løsning som det er mulig å forvalte på en effektiv måte, velger sakkyndig nemnd 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 omfattes ikke av 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 for boligformål på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt settes lavere enn ordinære eiendommer. Dette er i samsvar med Finansdepartementets anbefalinger, jf. blant annet brev til Norges Bondelag datert 10.03.2006. Taksten på skattepliktig del av landbrukseiendommer justeres med å redusere valgt ytre faktor for eiendommen med 0,2 til 0,8 som følge av konsesjonsbestemmelsene som medfører lavere omsetningsverdi.

6.5. Garasjer, naust og andre uthus

Alle bygg under 15 m² skal ikke takseres. Bygninger (carport) med 2 eller færre omsluttende vegger takseres heller ikke.

Vedlikehold/standard

- ✓ Normalt vedlikeholdte bygninger får faktor 1,0
- ✓ Bygninger med oppholdsrom kan få et tillegg i faktor på +0,1 – +0,2
- ✓ Bygninger som er dårlig vedlikeholdt kan få en faktor ned til 0,3

6.6. Næringseiendommer, verk og bruk

Ved taksering av næringseiendommer og verk og bruk benyttes eksterne firma.

Næringseiendommer

Metodikk for verdisetting av næringseiendommer:

Eiendommens objektiverte omsetningsverdi, jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2:

Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut i frå at eigendomen etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.

Med objektivert omsetningsverdi menes den verdi som eiendommen kan oppnå ved fritt salg.

Eiendommens objektiverte omsetningsverdi kan imidlertid avvike fra faktisk oppnådd salgspris eller takst.

Verk og bruk

Verk og bruk verdsettes til objektivert omsetningsverdi. Eiendomsskatten skal følgelig knytte seg til verdien av eiendommen objektivt sett, og ikke den verdi eiendommen har for den aktuelle eier. Det følger av langvarig høyesterettspraksis at verdsettelsen som hovedregel skal skje på grunnlag av substansverdien. Ved verdsettelse etter substansverdien tas det utgangspunkt i den tekniske verdien, dvs. gjenanskaffelsesverdien med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet.

Tomtekostnaden tillegges som næringseiendommer for å komme frem til en substansverdi. Det kan også være aktuelt å beregne den økonomiske verdien ut fra kapitalisering av faktiske eller skjønsmessige leiepriser der dette er mulig i forhold til marked/anvendelighet. Leiepriser og/eller kapitaliseringsfaktor blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og marked. Dersom deler av bygningsmassen er av en slik art at den enkelt kan benyttes til andre formål, vil kapitalisert verdi legges til grunn.

Eiendomsskatteloven § 4 annet ledd regulerer hva som skal inngå i taksten som del av verket og bruket:

«Bygningar og anlegg skal reknast saman med verket eller bruket når dei høyrer til eller trengst til verksdrifta. Arbeidsmaskinar og tilhøyrsløse og ting som kan setjast i klasse med slikt, skal derimot ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølv foretaket.»

Hvorvidt maskiner og utstyr skal inngå i taksten til det enkelte verk og bruk beror på en konkret skjønsmessig helhetsvurdering basert på retningslinjer trukket opp gjennom rettspraksis.

6.7. Regulerte utbyggingsområder som ikke er bebygd

Regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført takseres det etter tomtepris. Veiledende tomtepris er 65,- pr m² tomt til boligformål og 130,- pr m² for fritidsformål, 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 punktfester skal takseres som ordinære eiendommer så fremt det foreligger festekontrakter som er langsiktige eller som kan fornyes. Verdien av festeeiendommer og punktfester inngår i bygningsverdien.

6.9. Håndtering av avvik

Eventuelle avvik fra disse retningslinjene vurderes i forbindelse med besiktigelse og behandling som enkeltsaker.

7. Sjablongverdier for eiendomsgruppene

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

Kode	Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
111	Enebolig	Pr m ²	7 800
112	Enebolig med hybel/sokkelleilighet	Pr m ²	7 800
113	Våningshus	Pr m ²	7 800
121	Tomannsbolig, vertikaldelt	Pr m ²	7 800
122	Tomannsbolig, horisontaldelt	Pr m ²	7 800
123	Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt	Pr m ²	7 800
124	Våningshus, tomannsbolig, horisontaldelt	Pr m ²	7 800
	Tomt for boliger - maks 2 da	Pr m ²	65
181	Garasje, uthus - bruksareal	Pr m ²	7 800
183	Naust, båthus, sjøbu - bruksareal	Pr m ²	7 800
161	Hytter, sommerhus, fritidshus	Pr m ²	9 000
162	Helårsbolig benyttet som fritidsbolig	Pr m ²	9 000
163	Våningshus benyttet som fritidsbolig	Pr m ²	9 000
	Tomt for hytter, sommerhus, fritidshus - maks 2 da	Pr m ²	130
	Ubebygde tomter og store tomter - Samme som for boliger og hytter		
	Landbrukseiendommer	Pr m ²	0
	Tomt for bolig/våningshus på landbrukseiendom (2 da)	Pr m ²	65
	Tomt for landbrukseiendom uten bolig/våningshus (garasje, naust, hytte) byggets areal + 2 m ut på alle sider		65
	Verneverdige bygninger (se egne krav)	Pr m ²	0

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

Faktorer

Type	Faktor
Boliger med egen tomt - Kodene 111, 112, 121, 122	1
Våningshus og kårboliger på gårdsbruk med konsesjon	0,8
Garasje, uthus, naust, båthus, sjøbu - Kodene 181, 183	0,2
Etasjefaktorer	
- hovedetasjer	1,0
- Isolert loft	0,5
- underetasje	0,8
- kjeller	0,2
Hytter, sommerhus, fritidshus	1
- vurderingsfaktorer	-0,5 – +0,6

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 etasjen.

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 bygningens areal. Bruksareal er alt areal av bruksenheter og felles deler som ligger innenfor omsluttete vegger, dvs at for beregning av bruksareal tas mål fra innside vegg eller annen begrensende bygningsdel. Ved beregning av bruksareal gjøres således ikke fratrukk 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 (NS3940)

Kjellerplan:

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

Underetasje:

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

Hovedetasje:

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

Måleverdig areal (NS 3940)

En (bygnings)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

Sonene deles inn etter vurderinger fra NVE og deres anbefalinger i forhold til områder som kan være utsatt for ras/skred.

- Det vises til eget kartvedlegg som viser avgrensning av sonene
- 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 sakskyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når eiendomsbesitter ber om det. 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 er 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 (inkl. 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. Fellesareal og tomtetakst fordeles etter sameiebrøken. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

«Spikertelt» tilkoplede campingvogner

Disse byggene takseres ikke.

Blandet bruk

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 budsjettforhandlingene stilling til om eiendomsgrupper 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 i 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 korrigerede 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 klagenemnda til endelig behandling.
- Klagenemnda behandler klager etter forutgående befaring.
- Det er også et utvalg av sakkyndige som kan bistå Sakkyndig nemnd og klagenemnda

14. Annet

14.1 Ikke godkjente bygg

Det forekommer at noen bygg ikke er godkjente av bygningsmyndighetene. Bygningene blir registrert og ilagt eiendomsskatt. Registreringen betyr på ingen måte at bygget er godkjent. Det er eiers ansvar at dette blir bragt i orden.

14.2 Flere eiere

Melding om skattetakst sendes til hjemmelshaver eller den som står først oppført i grunnboken. Det samme gjelder faktura for betaling av eiendomsskatt. Dersom det er flere eiere må betalingen og fordelingen av skatten ordnes eiere imellom.

Vedlegg

- Kart som viser sonene fra NVE
- Registrering i Matrikkelen - etasjedefinisjoner