



Sel kommune

**Rammer og retningslinjer for taksering
I henhold til lov om eiendomsskatt.**

Vedtatt av Sakkyndig takstnemnd den 13.02.2025.

Innhold

1. Orientering	3
2. Hva dokumentet omfatter	3
3. Takseringsmetode	4
3.1 Fakta om eiendommen	4
3.2 Vurdering av eiendommen.....	5
4. Ytre rammebetingelser	5
4.1 Juridiske rammer	5
4.1.1 Fritak fra eiendomsskatt og taksering av landbrukseiendommer	5
4.1.2 Taksering av eiendommer eid i sameie.....	6
4.2 Politiske rammer	7
5. Sakkyndig takstnemnds hovedrammer for takseringen	7
5.1 Hovedretningslinjer:.....	7
5.2 Eiendommene som skal takseres	8
5.3 Elementer som inngår i begrepet fast eiendom	8
5.4 Gruppering av eiendommer	8
5.5 Sjablongverdier for eiendomsgrupper	9
5.6 Sonefaktor	10
6. Rammer for enkelttakseringer	10
6.1 Bruk av faktorer	10
6.2 Andre rammer for taksering.....	11
6.3 Juridiske avklaringer	11
7. Taksering av næringseiendommer	12
7.1 Takseringsmetoden - Leieverdi	12
7.2 Leiepriser, eierkostnader, arealledighet og kapitaliseringsrente	12
7.3 Leiepriser	12
8. Rammer for kommunikasjon med eierne	13
8.1 Kommunikasjon.....	13
8.2 Krav til kunnskap	13
8.3 Kommunikasjonsadferd.....	13
9. Saksbehandling av takstforslag	13
10. Saksbehandling av klager på takst.....	14
11. Kvalitetssikring.....	14
11.1 Dokumentasjon	14
11.2 Kvalitetssikring av metode	14

11.3 Riktig skattesone	14
11.4 Riktig eiendomsregister.....	14
11.5 Riktige arealer	14
11.6 Riktige vurderinger	14
11.7 Riktig saksbehandling	15
12. Praktisk opplegg for behandling av klager på takst og feil.....	15
12.1 Feil og oppretting	15
12.2 Behandling av klager	15
13. Vedlegg.....	16

1. Orientering

I løpet av 2023/2024 skal Sel kommune gjennomføre en retaksering i hele kommunen. Det er 10 år siden forrige alminnelige taksering ble gjennomført i det som da var området for utskrivning av eiendomsskatt. Området ble med virkning fra 2012 utvidet til å gjelde hele kommunen. De nye takstene skal gi grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt for 2025 og påfølgende år. Rammer og retningslinjer er resultatet av en prosess der sakkyndig takstnemnd og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer i kommunen. Sakkyndig takstnemnd har vedtatt retningslinjer. Evalueringene fra takseringen i 2013/14 ligger også til grunn.

2. Hva dokumentet omfatter

Dokumentet tar stilling til:

Takseringsmetode

- For boliger/leiligheter benyttes skatteetatens formuesgrunnlag. Dette er endelige fastsettelse og det er ikke grunnlag for nærmere vurdering av disse. Klager skal dermed gå til Skatteetaten.
- Øvrige eiendommer er taksert av besiktigelsespersoner i kommunen, ansatte besiktigelsespersoner og eksternt takseringsfirma. Takstene er fastsatt av Sakkyndig takstnemnd.

Ytre rammebetingelser

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som Sakkyndig takstnemnd og Klagenemnda for eiendomsskatt må forholde seg til. Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet.
- De politiske rammene som kommunestyret trekker opp, herunder vedtektene.
- Grunndata.

Overordnede rammer satt av Sakkyndig takstnemnd

Gjennom dette dokumentet trekker Sakkyndig takstnemnd opp rammer som takseringsfirmaet skal holde seg innenfor under befarings- og arbeidsprosessen med takseringen.

Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer.
- Sjablongverdier for eiendomsgrupper.

- Verdiforskjeller i ulike deler av kommunen (sonefaktorer).
- Indre og ytre faktorer.

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

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurdering av den enkelte eiendom.

Rammer for kommunikasjon med eiere/festere av eiendommene

Dokumentet beskriver hovedopplegg for kommunikasjon med eiere/festere og andre interesser i kommunen.

Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. I dette dokumentet beskrives opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk behandling av takstforslag i Sakkyndig takstnemnd

Dokumentet beskriver rammer for behandling av forslag til enkelttakster i Sakkyndig takstnemnd.

Behandling av klager på takst

Dokumentet beskriver rammer og praktisk opplegg for håndtering av feil og behandling av klager på takst, jf skattetakstvedtekter for Sel kommune kap 5.

3. Takseringsmetode

3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier eventuelt eierrepresentant).
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje.

Faste installasjoner er fra 2019 fjernet som skattepliktig etter Eiendomsskatteloven.

Faktaopplysninger om tomt der tomt ikke er bebygd og bygninger der tomt er bebygd hentes fra Matrikkelen som er et offisielt register over eiendommer i kommunen. Registreringer i Matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Ved arealberegning av bygninger, tas utgangspunkt i **bruksareal (BRA)** som utgjør arealet innenfor bygningens yttervegger.

Det må være minst 1,90 m i takhøyde for å være måleverdig. Ved skråtak må det være minst 60 cm bredde med takhøyde minst 1,90 m, i tillegg måles i såfall 60 cm ut til hver side. Se pkt 13 Vedlegg.

Areal måles for hver etasje:

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

Dette er grupperinger som benyttes i Matrikkelen.

3.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommen vurderes gjennom generelle retningslinjer som trekkes opp i dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved selve befaringen av eiendommen.

Generelle retningslinjer:

- **Gruppering** av eiendommene i skattesonen – se pkt 5.4.
- **Sjablongverdier** for eiendomsgruppene.
- **Sonevise forskjeller** på verdinivået for eiendomsgruppene.

Spesielle vurderinger:

Gjennom befaringen vurderes om det er:

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

Vurderingene ved befaring skal følge rammer og retningslinjer som Sakkyndig takstnemnd trekker opp.

4.Ytre rammebetingelser

4.1 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 loven av 1975 bare delvis er iverksatt. Fra 2013 foreligger en hel del endringer i eiendomsskatteloven grunnet nye regler, samt en lovteknisk revisjon.

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

- Fritak fra eiendomsskatt, jf. Eskl. §5 og §7.
- Taksering av våningshus og boliger på gardsbruk, jf. Eskl. §5.
- Taksering av seksjonerte eiendommer.

Kommunestyret fattet 14.12.12 flg vedtak i sak 96/12:

«Utskriving av eiendomsskatt for boligeiendommer i Sel kommune skal gjennomføres ved bruk av ligningsmyndighetenes formuesfastsettelse der dette er mulig, under forutsetning av at Stortinget vedtar lovendring som gir slik adgang fra 2014.»

Stortinget gjorde den 07.12.12 vedtak om at verdsetting av boliger kan skje ved bruk av formuesgrunnlag fra og med 2014.

4.1.1 Fritak fra eiendomsskatt og taksering av landbrukseiendommer

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

Eiendommer som drives som gardsbruk eller skogbruk skal ha fritak fra eiendomsskatt.

Dette gjelder kun de eiendommer som blir drevet som gårdsbruk eller skogbruk. Sakkyndig takstnemnd vil vurdere om hver enkelt eiendom tilfredsstiller dette kravet, ved vurderingen vil det kunne vektlegges om eiendommen mottar produksjonstilskudd. Fritaket gjelder kun driftsdelen jordbruks – og skogseiendommen. Bygninger ment for boligformål, samt annen del av eiendommen benyttet til næringsvirksomhet, som ikke er gårdsbruk/skogbruk er skattepliktig og skal takseres.

Boligdelen på landbrukseiendommer:

- Boligdelen landbrukseiendommer takseres
- Boligdelen på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt takseres lavere enn ordinære boliger. Dette er i samsvar med departementets anbefalinger, jfr Finansdepartementets brev til Norges Bondelag datert 10.03.06, og jfr brev fra Finansdepartementet til

Landssammenslutningen for vasskraftkommuner (LVK) av 12.06.07. Det vises til valgte sjablongverdier i dette dokumentet.

- På setrer til landbrukseiendommer som er i aktiv drift og får produksjonstilskudd, jfr. oversikt fra landbrukskontoret, får sel og evt gamle vinterstuer fritak etter eiendomsskattelovens §5h.
- Dersom seterhuset er et tradisjonelt gammelt og umoderne hus som har stått i «alle år» og som i stor grad blir nytta som fritidsbolig, skal det skattlegges med en verdi som for fritidsbolig. Dette gjelder setrer til eiendommer som ikke er i aktiv drift (dvs at de ikke får produksjonstilskudd).
- Andre bygninger som blir brukt til fritidsformål faller utenom fritaket og skal skattlegges som fritidsbolig.
- For store gamle våningshus fra før 1950 skal arealtaket settes til 160 kvm. På nyere bygg legges bruksarealet til grunn.
- Våningshus/bolig som ikke lenger er egnet til bruk, fritas fra beskatningen.

Næringsdelen på landbrukseiendommer:

Landbruksvirksomheten er i utvikling. I dag finnes mange eksempler på videreføring av landbruksprodukter, delaktiviteter som tidligere ikke inngikk i ordinær landbruksvirksomhet. Eksempler her er meierivirksomhet, slakterivirksomhet, gartneri, sagbruksvirksomhet og pelsdyrvirksomhet, utleie av fangst- og fiskebuer. I utgangspunktet vurderer nemnda slike virksomheter som del av landbruksvirksomheten. Eiendom knyttet til slik virksomhet fritas derfor fra eiendomsskatt.

Spesielle saker i forbindelse med landbrukseiendommer vurderes særskilt.

Utleieenheter tilrettelagt som næring, slik som gardshotell, seter mv, behandles som næring og skal beskattes, jf. Eskl. §5 h.

Festeeiendommer og punktfester:

Gjennom rettsavgjørelser er det avklart at festeeiendommer og punktfeste skal takseres som ordinære eiendommer der det foreligger festekontrakter som er langsiktige eller som kan fornyes. I praksis gjelder det alle festeeiendommer for boliger og fritidseiendommer. For festeeiendommer i LNF-områder vurderes tilhørende tomt som for boligdelen på gardsbruk. *For festeeiendommer og punktfeste benyttes 1 daa tomt pr. feste både i LNF-områder og regulerte områder, er tomta mindre benyttes faktisk areal.*

4.1.2 Taksering av eiendommer eid i sameie

Sivilombudsmannen har i en uttalelse til Sel kommune den 20.10.11 sagt at:

«Sameiere kan etter dette ikke kreve særskilt taksering av hver sin andel. Kommunen har også anledning til å sende eiendomsskattekravet til en representant for eiendommen, og så må sameierne seg imellom dele skattekravet slik som de ønsker. Dette forutsetter at kommunen i taksten synliggjør verdivurderingen av hver enkelt boenhet der det er flere boenheter på eiendommen.»

Sivilombudsmannen viser samtidig til Finansdepartementets uttalelse 24. oktober 2005 (UFIN-2005-19a)/UTV-2005-1247) som gjaldt eierseksjoner.

Til Sivilombudsmannens uttalelse må presiseres at det kun er på eiendommer med to eller flere godkjente boenheter at det kan kreves synliggjort verdivurdering av den enkelte enhet. Som eksempel opplyses at fritidseiendommer er å anse kun som en boenhet, uansett hjemler eller private eieravtaler og om det på eiendommen er hytte/anneks i tillegg til hovedhytta.

4.2 Politiske rammer

Skatteområde

Kommunestyret gjorde i møte 15.06.09 vedtak om å innføre eiendomsskatt i hele kommunen med virkning fra 2010. Alle eiendommer skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven § 5 og § 7. Likeens er også boligeiendommer som får sitt takstgrunnlag fra skatteetatens formuesgrunnlag, også unntatt fra taksering.

Vedtøker

Sel kommunestyre vedtar vedtøkene som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtøkene avklarer at kommunen skal benytte eksternt firma til å foreta befaringer og legge fram forslag til takster på eiendommene for Sakkyndig takstnemnd. Det skal utarbeides kravspesifikasjon og foretas anbudsutlysning i medhold av Lov om off. anskaffelser.

Tidsrammer

Takseringsarbeidet skal være fullført og klar for utskrivning gjeldende fra regnskapsåret 2025.

Fritak etter §7 i eiendomsskatteloven

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Det skal utarbeides liste over enkelteiendommer som skal ha fritak etter §7 i eiendomsskatteloven.

Sakkyndig takstnemnd kan be administrasjonen om å få disse listene framlagt for nemnda før listene behandles formelt i kommunestyret.

Bunnfradrag

Kommunestyret vedtar hvert år bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt for selvstendig boenhet*. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendige boenheter i kommunen som kan få bunnfradrag dersom Kommunestyret vedtar bruk av bunnfradrag.

*Sjølstendig boenhet = Har egen inngang, kjøkken og bad/wc. Jfr. kommunens Føringsinstruks for Matrikkelen pr 01.01.10. Ubebygde tomter for boliger/fritidsboliger samt næringsseiendommer og tomtegrunn skal ikke ha bunnfradrag. Anneks på fritidseiendommer har eksempelvis ikke eget bunnfradrag. Antall bunnfradrag skal være lik antall renovasjonsabonnement.

Skattesats

Kommunestyret vedtar hvert år generell skattesats for eiendomsskatt. Det legges opp til en taksering som gjør det mulig for kommunestyret å velge differensiert skattesats for boligeiendommer og fritidseiendommer jfr § 12 a.

5. Sakkyndig takstnemnds hovedrammer for takseringen

5.1 Hovedretningslinjer:

Ved befaringen legges fem viktige retningslinjer til grunn.

- **Likebehandling.**
- **Akseptert grovkornethet.** Befaringen vil være en utvendig befaring.
- **Vær varsom.** Utvendig befaring gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.

- **Samordne medarbeiderne.** Den eller de som engasjeres til å foreta befaringene må være samstemte og kvalitetssikre forslagene som legges fram for Sakkyndig takstnemnd.
- **Kontakt med eier/fester.** De som utfører befaringen skal, så langt råd er, gi seg til kjenne før selve befaringen starter på eiendommen.

5.2 Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Sel skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven.

Kommunestyret har vedtatt at eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt etter eskl § 7 ikke skal takseres.

Eiendommer som får sin takst på grunnlag av skatteetatens formuesgrunnlag takseres ikke.

Bygninger mindre enn 15 kvm. takseres ikke.

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 bygningstype i Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Eiendommene grupperes slik:

Skatteverditype	Takstgruppe (pris settes på takstgruppenivå)	Bygningstype
Bolig	Annen bolig	152, 159
	Boliggarasjer og uthus	181
	Enebolig med sokkelleilighet	112
	Enebolig, tomannsbolig	111, 121, 122
	Landbruk	199
	Rekkehus, kjedehus, andre småhus	131, 133, 136
	Terassehus og blokker	135, 141, 142, 143, 144, 145, 146
	Våningshus	113, 123, 124
Fritid	Fritidsboliger	161, 162
	Fritidsgarasjer og uthus	182, 183
	Landbruk	163, 171, 172
Næring	Energistasjon	221, 223, 229
	Fengsels- og beredskapsbygninger	819, 821, 822, 823, 824, 825, 829, 830, 840
	Helsebygninger	722, 723, 729, 731, 732, 739
	Hotell og restaurantbygninger	511, 512, 519, 521, 522, 523, 529, 531, 532, 533, 539
	Ikke takst	193, 241, 243, 249, 612, 613, 614, 615, 616, 619, 621, 629, 719, 721
	Industri	211, 212, 214, 216, 219, 244, 245, 248
	Kontor- og forretningsbygg	311, 312, 313, 319, 321, 322, 323, 329, 330
	Kultur og forskningsbygninger	611, 623, 641, 642, 643, 649, 651, 652, 653, 654, 655, 659, 661, 662, 663, 669, 671, 672, 673, 674, 675, 679
	Lagerbygning	231, 232, 239
	Landbruk	233
	Samferdsels- og kommunikasjonbygninger	151, 411, 412, 415, 416, 419, 429, 431, 439, 441, 449
	Utleiehytter og campinghytter	524, 529
Ubebygd tomt	Ubebygd tomt ajourføring	
	Ubebygd tomt bolig	

Bruk av formuesgrunnlag ved utskrivning av eiendomsskatt på bolig.

Stortinget har vedtatt forslaget i statsbudsjett om at fra 2014 kan utskrivning av eiendomsskatt på boligeiendom baseres på ligningsmyndighetenes formuesfastsettelse.

Dette gjelder kun boliger og leiligheter. Vedtaket omfatter ikke våningshus på gård eller fritidseiendommer.

Fastsettelse av skattegrunnlaget skjer ved at verdien hentes inn fra Skatteetaten. Det blir ikke gjennomført befaring eller behandling av den enkelte eiendom. Grunnlaget vil bli justert årlig som

følge av endring av ligningsverdien i Skatteetaten. Skatteetaten behandler ev. klager på verdsettelsen.

Sel kommunestyre gjorde 14.12.12 vedtak om at utskrivning av eiendomsskatt for boligeiendommer i Sel kommune skal gjennomføres ved bruk av ligningsmyndighetenes formuesfastsettelse. De øvrige eiendomsgrupper må takseres på ordinært vis med befaring og fastsettelse som vil gjelde i 10 år framover.

5.5 Sjablongverdier for eiendomsgrupper

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter Sakkyndig takstnemnd sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor:

Sjablongverdier på tomter, hovedetasjer og bygninger (BRA – bruksareal på bygning):

Bygninger og tomter	Enhet	Pris	Pris for objekter som ikke er med i skatteetatens formuesgrunnlag
Enebolig/tomannsbolig (bygn.type 111, 112, 121, 122)	Kvm.	Skatteetatens formuesgrunnlag	14 500
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (bygn.type 131, 133, 135, 136)	Kvm.	Skatteetatens formuesgrunnlag	14 500
Terassehus og blokker (bygn.type 141, 142, 143, 144, 145, 146)	Kvm.	Skatteetatens formuesgrunnlag	14 500
Annen bolig (bygn.type 152, 159)	Kvm.	Skatteetatens formuesgrunnlag	14 500
Bolig kombinert med næring	Kvm.	Skatteetatens formuesgrunnlag	18 000
Fritidsboliger, fritidsleiligheter, annekst (bygn.type 161, 162)	kvm.	kr 26 000	
Våningshus (bygn.type 113, 123, 124 163)	kvm.	kr 14 500	
Seterhus, landbruk (bygn. type 163, 171, 172, 199)	kvm.	kr 26 000	**
Tomt fritidsbolig, bolig (ubebygd)	Tomt	kr 110 000	***
<i>* For boliger som ikke er med i skatteetatens formuesgrunnlag (bygn.type 111, 112, 121, 122, 131, 133, 135, 136, 141-146, 152, 159) benyttes samme kvadratmeterpris som våningshus, seterhus (bygn.type 113, 163, 171).</i>			
<i>* For garasjer/uthus settes kvadratmeterpris lik kr 0. (bygn.type 181, 182, 183). Annekst til fritid registrert med bygningstype 181 eller 182 settes til lik pris som fritidsboliger kr 26.000.</i>			
<i>** Gjelder for de som ikke mottar produksjonstilskudd.</i>			
<i>*** Tomter kan fritas dersom det er byggeforbud pga. rasfare eller annet forbud.</i>			

Etasjefaktorer

Ved hjelp av etasjefaktorer settes verdier på de ulike etasjene i en bygning.

Etasjefaktorer for alle bygningsgrupper, (unntatt boliger som får takst etter formuesgrunnlag):

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,1
Underetasje	0,6
Leilighet i underetasje	0,8
Kjeller	0,2

- Våningshus med ekstra leilighet i sokkel, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.
- Underetasje får faktor 0,6 da denne ofte har i seg kjeller/bod-funksjoner.
- Det vises til pkt. 13 vedlegg, som viser måleregler for måleverdige golvplan i rom med skråtak, skrå himling og loft. Loft med hovedetasjefunksjon får hovedetasjeverdi.

5.6 Sonefaktor

På grunnlag av totalvurdering velger Sakkyndig takstnemnd å benytte slike sonefaktorer:

Næringseiendommer

Sted		Sonefaktor
Sone 1	Hele kommunen	1,0

Næringseiendommer får verdifastsettelse ved bruk av kapitaliseringsrente.

Landbruk

Sted		Sonefaktor
Sone 1	Hele kommunen	1,0

Fritidseiendommer og hyttetomter

Sted		Sonefaktor
Sone F1	Mysusæter og Høvringen	1,0
Sone 1	Sentrumsnære eiendommer sett i forhold til tettsted	1,0
Sone F2	Furusjøen/Vålåsjøen, Kringseter, Rapham, Ultunga, Kampen, Putten/Skarseter, Kvernbru, Stålom, Sunntjønnhaugen, Lusetter og Slømbmorka	0,8
Sone F3	Horgen, Kleivrud-/Åsåråsen, Busetrene, Holsetrene, Espesetrene, Høgsetrene, Murudalen og øvrige områder	0,6

Overføringsanlegg, kraftverk, teleanlegg, mineral og ressursforekomster

Sted		Sonefaktor
Sone 1	Hele kommunen	1,0

6. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, trekker Sakkyndig takstnemnd opp følgende rammer og retningslinjer for befaring og taksering av eiendommer:

Alle eiendommer skal befares, unntatt de som får sin fastsettelse via formuesgrunnlag i ligningen eller er fritatt etter § 5 eller § 7 i eiendomsskatteloven.

Dette gjennomføres ved en utvendig befaring av eiendommene.

Det skal ikke foretas noen innvendig befaring av eiendommene.

6.1 Bruk av faktorer

Sakkyndig takstnemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet for bebygde eiendommer slik:

Ytre faktor:

1,0 i ytre faktor gjenspeiler en situasjon der eiendommen er tilrettelagt tomteteknisk. Takstmannen vurderer ytre faktor dersom eiendommens verdi påvirkes av forhold **rundt** eiendommen.

- Ikke veg eller adkomst vinter = fradrag 0,1.
- Ikke vann og avløp = fradrag 0,1.
- Ikke strøm = fradrag 0,1.

Ytre faktor for eiendommer benyttes innenfor området 0,7 – 1,0.

Indre faktor:

Indre faktor er forhold på eiendommen som berører bygning/bygningene. Standard og vedlikehold kan variere fra eiendom til eiendom. Her benytter takstmann graderinger fra 1,2 og ned til 0,5.

LAV STANDARD	MIDDELS STANDARD	HØY STANDARD
0,5 - 0,9	1,0	1,1 - 1,2

6.2 Andre rammer for taksering

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier. Fellesarealer takseres. Taksten fordeles blant seksjonseierne i henhold til tinglyst eierbrøk.

Ikke målbare areal i Matrikkelen som likevel har takseringsverdi:

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdig i Matrikkelen, men som helt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfeller identifiseres under befaring, anmerkes og legges fram for Sakkyndig takstnemnd.

Private fritidseiendommer med lease-back avtaler:

Takseres som fritidseiendom.

Fritidseiendommer/setrer som benyttes bare til utleie:

Fritidseiendommer og setrer som benyttes kun til utleie, takseres som fritidseiendom.

Landbruksbygninger fritas etter § 5 i eiendomsskatteloven:

Her inngår:

- Hvile-, høste- og skogsbuer inntil 30 kvm.
- Andre tradisjonelle driftsbygninger.

Private anlegg i stats- eller bygdealmenninger som bygger på ordinære festeavtaler takseres på vanlig måte.

Boliger på landbrukseiendommer:

Boliger på landbrukseiendommer takseres iht pkt. 4.1.1.

6.3 Juridiske avklaringer

Lowverket, 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 Sel kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering/nytaksering.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår på takseringstidspunktet, som skal takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, er uten betydning. Eksempelvis vil en avtale om boret rett ikke påvirke taksten.

Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var del av kommunens, fylkeskommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eide AS og interkommunale selskaper 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.

Det foreligger egen forskrift om avgrensning av eiendomsskatt på statlig eiendom.

7. Taksering av næringseiendommer

7.1 Takseringsmetoden - Leieverdi

Eiendommenes verdi fastsettes ved bruk av følgende formel:

$$\text{Eiendommens verdi} = \frac{\text{Netto leieinntekter}}{\text{Kapitaliseringsrente}}$$

Med netto leieinntekter menes objektive årlige leieinntekter med fradrag for eierkostnader og ledighet.

7.2 Leiepriser, eierkostnader, arealledighet og kapitaliseringsrente

De følgende tabellene angir normalnivåer for leiepriser, eierkostnader, arealledighet og kapitaliseringsrenter i kommunen. Ved besiktigelsen av den enkelte eiendom, setter taksator forslag til verdiparametere (lav, middels, høy). Det skal begrunnes dersom variablene settes utenfor rammene i tabellene.

7.3 Leiepriser

Leiepriser pr m2 og forrentningsprosent								
Objekt type	Sentrum		Skansen		Dahlemoen		Utenfor	
	pr m2	%	pr m2	%	pr m2	%	pr m2	%
Lager	400-500	11	350-400	11-12,5	350-400	12,5-13,5	250-350	13,5-16
Verksted		11	400-500	11-12,5	400-500	12,5-13,5	300-450	13,5-16
Fabrikk		11	400-500	11-12,5	400-500	12,5-13,5	300-450	13,5-16
Produksjonslokaler		11	400-500	11-12,5	400-500	12,5-13,5	300-400	13,5-16
Overnatting	350-600	11					200-400	13,5-16
Butikk/forretningsbygg	550-1.300	11	500-700	11-12,5	500-600	12,5-13,5	400-600	13,5-16
Kontorer	500-900	11	400-500	11-12,5	400-500	12,5-13,5	300-400	13,5-16
Tomt	80-100	11	30-70	11-12,5	30-40	12,5-13,5	8-30	13,5-16

* Spesielle eiendommer vurderes spesielt

**Andre ubebygde næringstomter settes til kr 110.000 pr tomt.

8. Rammer for kommunikasjon med eierne

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

Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

8.1 Kommunikasjon

- Utsendelse av informasjonsbrev med orientering om at kommunen skal gjennomføre alminnelig taksering.
- Utsendelse av faktabrev med orientering om befarings- og takseringsprosjektet.
- Rammer og retningslinjer for taksering.
- Skattetakstvedtekter.
- Viser til Sel kommunes hjemmeside – Eiendomsskatt.
 - Informasjonsbrev
 - Rammer og retningslinjer
 - Skattetakstvedtekter
- Utsendelse av takster til skattyterne samt utlegg av skatteliste.
- Det kreves skriftlige henvendelser fra eierne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.

8.2 Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med eierne/skattyterne skal kunne informere om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget.
- Politiske rammer for arbeidet.
- Rammer som Sakkyndig takstnemnd trekker opp, herunder:
 - Takseringsmetode.
 - Gruppering av eiendommer.
 - Metode for arealberegning.
 - Sjablonger som benyttes.
 - Metode for vurderinger av eiendommene.

Administrasjonen sikrer at alle som skal kommunisere med eierne, har kunnskaper som spesifisert ovenfor.

8.3 Kommunikasjonsadferd

Prosjektet vil få mange typer henvendelser. Viktige rammer for adferden er:

- Skille klart mellom takseringsfaglige henvendelser og politiske henvendelser. Politiske henvendelser henvises til politisk ledelse.
- Vær imøtekommende og fast.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

9. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig takstnemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablongtakst, valg av ytre og indre faktor og forslag til takst for den enkelte eiendom.

- Sakkyndig takstnemnd gjennomgår listene der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda går gjennom et utvalg av eiendommer for å sjekke ut at rammene angitt i dette dokumentet følges.
- Administrasjonen har temakart som viser sonefaktor, og ortofoto (flyfoto) som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eierne.

10. Saksbehandling av klager på takst

- Klager behandles av Sakkyndig takstnemnd som retter opp eventuelle feil som er gjort.
- Saker der det vises til feil faktagrunnlag, gis administrasjonen rett til å korrigere og å gi svar til klager om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager for så ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klagebehandlingen kan få følger for eiere som ikke har klaget. Så lenge endringer er til fordel for eierne, vil Sakkyndig takstnemnd vurdere å endre disse.
- Klager der Sakkyndig takstnemnd ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til Klagenemnda for eiendomsskatt til endelig behandling. Om Klagenemnda for eiendomsskatt tar en klage til følge på prinsipielt grunnlag, kan dette få konsekvenser for andre eiendommer (likebehandling) og må da bli rettet opp hos alle.

11. Kvalitetssikring

11.1 Dokumentasjon

Dokumentasjon av takseringsarbeidet er viktig. Det gjelder både dokumentasjon av grunnlag for takseringen og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen.

11.2 Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av Sakkyndig takstnemnd.

11.3 Riktig skattesone

Hele Sel kommune.

11.4 Riktig eiendomsregister

Sel kommune har digitalt eiendomskart. Matrikkelen blir brukt for å sikre at alle eiendommene innenfor sonen identifiseres.

11.5 Riktige arealer

Fakta om eiendommer og adresser sendes eierne som gis anledning til å melde eventuelle avvik. Dette skjer i forbindelse med offentlig ettersyn. Takstmennene registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

11.6 Riktige vurderinger

Det må legges stor innsats i samordning av vurderingene knyttet til taksering.

Dokumentet «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» skal bidra til riktig taksering gjennom:

- Gruppering av eiendommer.
- Fastsetting av gjennomsnittsverdier på eiendomsgrupper (sjablonger).
- Valg av sonefaktor.
- Retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved befarung.

11.7 Riktig saksbehandling

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

12. Praktisk opplegg for behandling av klager på takst og feil

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eierne. Behandlingen av takster bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved siden av den enkelte eier har også Formannskapet klageadgang på takster fastsatt av Sakkyndig takstnemnd.

12.1 Feil og oppretting

Dersom Sakkyndig takstnemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes ikke fram for Klagenemnda for eiendomsskatt. Ved feilretting av takst skal eier få ny tre ukers klagefrist på ny takst.

12.2 Behandling av klager

Administrasjonen skal:

- Journalføre alle klager og henvendelser om feil.
- Kategorisere klager og henvendelser om feil.
- For klager som gjelder takster hvor verdien er hentet fra skatteetatens formuesgrunnlag, må skattyter sende sin klage direkte til Skatteetaten.

13. Vedlegg

Figur 1: Måleverdige gulvplan på loft. [Stor figur](#)

