



**Nord-Aurdal kommune**

# **Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt fra og med år 2020**

**Dokumentet er behandlet og med vedtak i skattetakstnemnda 21.01.2020. Sonekartene er endelig vedtatt i samme møte.**

**Dokumentet er endret etter foreslåtte endringer, presiseringer eller redaksjonelle endringer i rammer og retningslinjer gjennom møter i takstnemnda gjennom år 2019.**

Skattetakstnemnda og administrasjonen i Nord-Aurdal kommune har gjennomført en prosess for å oppdatere rammer og retningslinjer for gjennomføring av enkelttakseringer i Nord-Aurdal kommune (sist revidert 29.02.2008). Dette dokumentet, «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt», gjenspeiler resultatet fra denne prosessen.

Partene er enige om at dette dokumentet har dannet grunnlaget for besiktigelse og taksering som er gjennomført gjennom år 2019 og som omfatter 10-årsperioden år 2020 til år 2030, og for de enkelttakseringer som skjer i perioden til en ny alminnelig takst gjennomføres i Nord-Aurdal kommune.

Overskattetakstnemnda er informert om rammer og retningslinjer for takseringen. Siktemålet er at skattetakstnemnd og overskattetakstnemnd gjennom dette dokumentet har etablert et felles grunnlag for vurdering av enkeltsaker.

**Fagernes 21.01.2020**

Arne Johan Grøndahl  
Leder skattetakstnemnda

# Innholdsfortegnelse

<b>1. OM DETTE DOKUMENTET .....</b>	<b>3</b>
1.1. HVA DOKUMENTET OMFATTER.....	3
<b>2. TAKSERINGSMETODE.....</b>	<b>4</b>
2.1. FAKTA OM EIENDOMMEN.....	4
2.2. VURDERING AV EIENDOMMEN.....	5
2.3. HÅNDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM.....	6
<b>3. YTRE RAMMEBETINGELSER .....</b>	<b>6</b>
3.1. JURIDISKE RAMMER .....	6
3.2. POLITISKE RAMMER .....	6
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER .....	7
<b>4. SKATTETAKSTNEMNDAS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN .....</b>	<b>7</b>
4.1. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES.....	7
4.2. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM".....	7
4.3. GRUPPERING AV EIENDOMMER.....	7
4.4. SJABLONVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE .....	8
4.5. SONEFAKTORER.....	9
<b>5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER.....</b>	<b>10</b>
5.1. OVERORDNETE KRAV.....	10
5.2. AREALSTØRRELSER.....	11
5.3. BRUK AV FAKTORER.....	11
5.4. BRUK AV PROTOKOLLTAKST .....	12
5.5. SEKSJONERTE EIENDOMMER:.....	12
5.6. IKKE MÅLEVERDIG AREAL I GAB SOM LIKEVEL HAR TAKSERINGSVERDI: .....	12
5.7. DOKUMENTASJON AV FAKTA FEIL .....	12
5.8. JURIDISKE AVKLARINGER.....	12
<b>6. GÅRDSBRUK OG SKOGBRUKSEIENDOMMER HAR FRITAK FRA EIENDOMSSKATT I HENHOLD TIL §5 I EIENDOMSSKATTELOVEN MED UNNTAK AV VÅNINGSHUS, KÅRBOLIG OG FRITIDSBYGNING TIL PRIVAT BRUK. ....</b>	<b>13</b>
<b>7. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE .....</b>	<b>13</b>
7.1. ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON .....	14
7.2. HOVEDAKTIVITETER OG HJELPEMIDLER .....	14
7.3. KRAV TIL KUNNSKAP .....	14
7.4. KOMMUNIKASJONSATFERD.....	14
7.5. HÅNDTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER .....	15
<b>8. SAKSBEHANDLING .....</b>	<b>15</b>
<b>9. KVALITETSSIKRING .....</b>	<b>15</b>
9.1. DOKUMENTASJON.....	15
9.2. KVALITETSSIKRING AV METODE .....	15
9.3. RIKTIG SKATTESONE.....	15
8.5. RIKTIGE AREALER .....	15
8.6. RIKTIG KOMMUNIKASJON .....	16
8.7. RIKTIGE VURDERINGER.....	16
8.8. RIKTIG SAKSBEHANDLING .....	16
<b>9. OPPLÈGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL.....</b>	<b>16</b>
9.8. FEIL OG FEILOPPRETNING .....	16
9.9. BEHANDLING AV KLAGER .....	16
<b>10. MILEPÆLER I FRAMDRIFTEN.....</b>	<b>17</b>
<b>11. VEDLEGG.....</b>	<b>17</b>

## 1. Om dette dokumentet

Nord-Aurdal skal gjennomføre alminnelig taksering i hele kommunen. Arbeidet skal være gjennomført før 1. mars 2020. Dette dokumentet er resultatet fra en prosess der skattetakstnemnd, overskattetakstnemnd og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i lov om eiendomsskatt til kommunane §8 A-2 fra januar år 2020:

*(1) Verdet av eiendomen skal setjast til det beløp ein må gå ut fra eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salgstilhøve ved fritt salg. Verdet av næringsseiendom skal setjast til teknisk veri når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter reglene i første punktum.*

*(2) Verdet av vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttykk for verdet.*

Dette dokumentet beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme fram til en takst som samsvarer med lov om eiendomsskatt til kommunane og skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til skattetakstnemnda sine vurderinger. Dokumentet skal også bidra til mest mulig likebehandling av eiendomsbesitterne når taksering gjennomføres. Dokumentet gjelder helt til ny alminnelig takst gjennomføres i Nord-Aurdal kommune.

Sentralt i arbeidet er faktainformasjon om eiendommene, som hentes fra kommunens matrikkel register.

### 1.1. 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 skattetakstnemnda må forholde seg til. Disse er:

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

#### **Overordnede rammer satt av skattetakstnemnd**

Gjennom dette dokumentet trekker skattetakstnemnda opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering.

Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablonverdier)

- Verdiforskjeller i ulike deler av skattesonene (sonefaktorer)

Dersom rammene avvikes ved enkelttakseringer, må dette begrunnes særskilt når takstforslaget legges fram for den overskattetakstnemnda.

### **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. Dersom disse retningslinjene fravikes, må dette begrunnes særskilt.

### **Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne**

Dokumentet tar stilling til opplegget for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser i kommunen. Utvalgene mener at god kommunikasjon med eiendomsbesitterne kan bidra til riktige takster, likebehandling, bedre forståelse for takseringsarbeidet og lavere total kostnader for prosjektet.

### **Kvalitetssikring**

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

### **Praktisk behandling i skattetakstnemnd**

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i skattetakstnemnd. Arbeidsopplegg for overskattetakstnemnd tar en stilling til når klager på takst er kommet inn etter offentlig ettersyn.

### **Behandling av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget**

Det vil komme inn klager pga uenighet i takst som følge av feil eller som følge av uenighet i vurderingene som er gjort. Dokumentet skisserer rammene og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

### **Framdrift og milepæler**

Dokumentet viser viktige milepæler i arbeidet.

## **2. Takseringsmetode**

Kommunen har valgt å taksere etter metoden som er utviklet i et samspill mellom Hamar og Trondheim kommuner og Geoservice AS.

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

### **2.1. Fakta om eiendommen**

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen som er et offisielt register over grunneiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksarealet (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Vi grupperer etasjene i:

- Kjelleretasje
- Underetasje/sokkeletasje
- Hovedetasje
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som matrikkel registeret benytter.

## 2.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom dette dokumentet (generelle vurderinger) og ved besiktigelse (spesielle vurderinger).

### Dokumentet:

Gjennom dokumentet vurderer vi og tar stilling til:

- en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen
- **sjablonsnittsverdier** for eiendomsgrupper. Kombinasjonen mellom arealstørrelser fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.
- eventuelle **sonevise forskjeller** på verdinivået for eiendomsgruppene. Valgte sonefaktor korrigerer sjablontaksten sammen med faktor for forhold rundt eiendommen (ytre faktor) og faktor for forhold på eiendommen (indre faktor).

### Besiktigelse:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er

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

Vurderingene ved befaring skal følge de rammer og retningslinjer skattetakstnemnd har trukket opp.

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Skattetakstnemnd i Nord-Aurdal 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 i hovedsak 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 skattetakstnemnd om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med

vurderinger, deltar. Det legges opp til et meget systematisk takseringsopplegg der kalibrering av medarbeiderne blir viktig for å sikre kvalitet i arbeidet.

### **2.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom**

Kommunen har anskaffet et fagsystem for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon (KomTek Eskatt). Fagsystemet håndteres alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

## **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. Juridisk problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Fritak fra eiendomsskatt
- Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser
- Taksering av våningshus på gardsbruk
- Taksering av seksjonerte eiendommer.

### **3.2. Politiske rammer**

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

#### **Skattesone**

Kommunestyret har gjort vedtak om ny utskrivning av eiendomsskatt i hele Nord-Aurdal kommune. Alle eiendommer innenfor dette området skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5.

#### **Vedtekter**

Nord-Aurdal kommune har tatt stilling til vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen skal benytte besiktigere som legger fram forslag til takster på eiendommene til skattetakstnemnd.

#### **Tidsrammer**

Kommunestyrets vedtak om at nye takster skal benyttes som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt for 2020, medfører at skattetakstnemnda skal være ferdig med alminnelig taksering innen 1. mars 2020.

#### **Fritak**

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteieendommer som skal ha fritak etter §5 og §7 i eiendomsskatteloven. Administrasjonen skal legge listene fram for skattetakstnemnda til kvalitetssjekk før listene behandles formelt i kommunestyret.

### 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 må derfor kommunen ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i matrikkelen.

## 4. Skattetakstnemndas hovedrammer for takseringen

### 4.1. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Nord-Aurdal 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 også.

### 4.2. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

### 4.3. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i matrikkelregisteret, dvs. bygningenes funksjon. Skattetakstnemnd i Nord-Aurdal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig, tomannsbolig (111)
Enebolig m/ hybel/sokkelleilighet (112)
Våningshus (113)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus m/ 3 boliger el. fl. (122, 131 - 136)
Terrassehus, boligbygg på 2 etasjer el. fl. og blokker (135, 141 - 146)
Fritidsboliger, fritidsleiligheter, anneks og våningshus (som fritidsbolig) (161 -163)
Bolig- og fritidsgarasjer og uthus over 15 m2 (181 - 182)
Fabrikk-, industri-, verksted (211 - 212 - 213)
Lagerbygging/lagerhall isolert (219)
Lagerbygging / lagerhall uisolert (231)
Landbruksbygninger, driftsbygninger i landbruket (241 - 249)
Kontor- og forretningsbygg (311 - 312 - 313 - 319 - 321 - 322 - 323 - 329)
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (411 - 429)
Overnatting, hotell, camping- / utleiehytte og restaurantbygning (511 - 524 - 531)
Helsebygninger (711 - 739)
Fengsel og beredskapsbygninger mv (819 - 829)

Flere eiendommer i Nord-Aurdal har blandet bruk. I matrikkelen blir slike eiendommer lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen. Det betyr eksempelvis at et forretningsbygg der

49 % av bruksarealet er boliger og 51 % av arealet er forretning, blir gruppert under kategori «forretning og kontor». Tilsvarende bygning med 51 % bolig og 49 % forretning blir gruppert under kategori "bolig". I tilfeller der bygninger har ulike funksjoner, takseres hver funksjon for seg med egen takstmatrise/protokoll.

#### 4.4. Sjablonverdier for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier i år 2019.

Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablonverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.

Nemnda tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra år 2019 når en fastsetter sjabloner. Ved besiktigelse reduserer en for standard og kvalitet på boligen. Alder på boligen benyttes for å indikere standard.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter skattetakstnemnd sjablonverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

#### Sjablonverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Sjablonene i tabellen nedenfor gjenspeiler verdien på bygninger uten kvalitetssvikt og med standard tilsvarende bygninger som bygges i 2019. Dette betyr at bygninger med kvalitetssvikt eller med lavere standard enn 2018 standard får reduksjon i forhold til sjablonverdiene i tabellen.

<b>Tomter og bygninger</b>	<b>Enhet</b>	<b>Pris (kr)</b>
Enebolig, tomannsbolig	Pr m2	9000
Enebolig m/ hybel/sokkelleilighet	Pr m2	9000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus m/ 3 boliger el. fl.	Pr m2	11000
Våningshus (+ kårbolig)	Pr m2	6.000
Terrassehus, boligbygg på 2 etasjer el. fl. og blokker	Pr m2	15.000
Fritidsboliger, fritidsleiligheter, anneks og våningshus (som fritidsbolig)	Pr m2	11.000
Frittstående garasjer og uthus over 15 kvm	Pr m2	1.000
Fabrikk-, industri- og verkstedbygg	Pr m2	3.000
Lagerbygning / lagerhall isolert	Pr m2	2.000
Lagerbygning / lagerhall uisolert	Pr m2	1.000
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	4.000
Overnatting, hotell, camping- / utleiehytte og restaurantbygninger	Pr m2	4.000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	4.000
Kultur og forskningsbygninger (ikke offentlige)	Pr m2	4.000
Helsebygninger (ikke offentlige)	Pr m2	4.000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (ikke offentlige)	Pr m2	4.000
Tomt, bolig *	Pr m2	50
Tomt fritidseiendom *	Pr m2	50
Tomt, næring *	Pr m2	50

\* Det skal regnes maksimalt 1.000 m2 for tomt. Våningshus og kårbolig har en tomt pr. boenhet.

Massetak verdisettes iht Skattedirektoratets skriv av 10.05.1983 med egen spesifisert verditakst for hvert enkelt av disse skatteobjekt.



### Sjablonverdier på spesielle bygninger:

- Permanente plashaller takseres til kr 500,- pr. m2.
- Silobygninger takseres til kr 500,- pr. m2 og pr 5 høydemeter.
- Areal under bakken, sprengt inn i fjell skal takseres.
- Garasjer i landbruksbygning (der det ikke er frittstående garasje) er definert til 30 m2, om ikke de eksakte mål på garasjen foreligger.
- Garasje i hovedetasje takseres som underetasje (0,5).

### Bygninger som ikke tas med i takstgrunnlaget:

- Carporter med 0-2 tette vegger har uvesentlig verdi og tas ikke med i takstgrunnlaget.
- Terrasser med/uten takoverbygg, vinterhager, leke- og lysthus o. l. har uvesentlig verdi og tas ikke med i takstgrunnlaget.
- Alle frittstående, uisolerte bygninger på 15 kvm eller mindre tas ikke med i takstgrunnlaget.
- Naust, fiskebuer o.l. har uvesentlig verdi og tas ikke med i takstgrunnlaget.

### Etasjefaktorer

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

### Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,0
Underetasje/isolert loft/oppstogo	0,5
Kjeller	0,2

Vi snakker om loft med loftsfunksjon som blir null i verdi.

Bolig med ekstra leilighet i sokkel, bygningsgruppe (112) i Matrikkelen, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.

### Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,8
Kjeller	0,5

Parkeringshus og garasjer har samme verdi i alle etasjetyper.

## 4.5. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda å benytte slike sonefaktorer for eiendommer. Det vises til vedlagte kart for detaljert soneavgrensning.

### Boligeiendommer og våningshus:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Fagernes sentrum	1,2
Sone 2 Leira og Fagernes	1,0

Sone 3.1 Regulerte tomtefelt i Skrautvål	0,8
Sone 3.2 Aurdal	0,8
Sone 3.3 Regulerte tomtefelt i Ulnes	0,8
Sone 4 Resten av kommunen	0,6

#### **Fritidseiendommer:**

<b>Sted</b>	<b>Sonefaktor</b>
Sone 1 Aurdalsåsen, indre kjernen	1,2
Sone 2.1 Aurdalsåsen, ytre kjerne Nord	1,0
Sone 2.2 Aurdalsåsen, ytre kjerne Syd	1,0
Sone 2.3 Sanderstølen	1,0
Sone 2.4 Gomobu	1,0
Sone 3 Resten av kommunen	0,6

#### **Næringseiendommer:**

<b>Sted</b>	<b>Sonefaktor</b>
Sone 1 Fagernes og Leira	1,0
Sone 2 Resten av kommunen	0,6

Hva spiller inn:

- Avstand til sentrum og sentrumsfunksjoner for bolig
- Tilgjengelig for næringseiendommer mht råstoffer, service og marked
- Tilgang på offentlige tjenester som vannforsyning, avløp, renovasjon og vegatkomst.
- Tilgjengelighet til skianlegg for fritidseiendommene.

## **5. Rammer for enkelttakseringer**

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

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

### **5.1. Overordnede krav**

#### **Rammer**

De politiske, juridiske og teknologiske rammene må overholdes.

#### **Metode**

Metoden som skattetakstnemnd har vedtatt og som er beskrevet i dette dokumentet, skal benyttes. Dersom annen metode benyttes, må dette begrunnes.

#### **Framdrift**

Vedtatt framdriftsplan skal holdes. Dersom en får avvik her, skal skattetakstnemnd bli orientert om dette.

## 5.2. Arealstørrelser

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens matrikkel register. Arealet på tomter hentes fra kommunens matrikkel register evt. fra kommunens digitale eiendomskart.

## 5.3. Bruk av faktorer

Skattetakstnemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

### Ytre faktor:

Takstnemnda kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen.

### Indre faktor (boliger, bolidel av landbruk og fritidboliger):

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen for boliger, boligdel landbruk og fritidsboliger. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

- **Eksempler på lav funksjonalitet** kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk. Et annet eksempel er gamle driftsbygninger i landbruket, fiskebruk etc. som har fått ny funksjon.
- **Eksempler på lav standard** kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.
- **Eksempler på lav kvalitet** kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament.

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

### **A) Bygningens alder (byggeår, gjelder ikke næringseiendommer ref. pkt. E)**

Byggeår vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn mht bygningsmassens standard, og kan derfor benyttes som utgangspunkt for den videre skjønnsmessige vurdering av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.

Byggeperiode	Indre faktor
2010 – d. d.	1,0
1997 - 2009	0,9
1987 – 1996	0,8
1978 – 1986	0,7
1977 og før	0,6

Vesentlige skader på bygninger håndteres i tillegg. Her reduseres taksten tilsvarende hva det koster å utbedre skadene.

### **B) Bygningsmessig tilstand**

- Fremskredet forfall på bygninger som ikke er i bruk vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,2.
- Rivningsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm settes bygningsverdi til 0,2.

### **C) Spesielle forhold**

- Gamle hus med historisk verdi må vurderes særskilt.

- Tømmerhus. Gamle tømmerkonstruksjoner er standardmessig like gode som nye. Her skiller isolasjon i gulv, vinduer og isolasjon i tak.
- Gamle hus med nye tilbygg håndteres gjennom endringsprotokoll om dette ikke er endret i matrikkelen.
- I noen store bygninger er bare en del i faktisk bruk. Da tar vi utgangspunkt i faktisk bruk. Øvrige arealer takseres som bod. Slike eiendommer legges fram som spesielle saker.
- Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foreta en faktorjustering.
- Det skilles mellom tiltak gjort på bygning for **å holde bygningen ved like** (skifte kledning, reparere skader etc) og tiltak som er gjort for **å standardheve bygningen** (standardheve vinduer, isolere, etc) I de tilfeller hvor bygningsmassen krever reparasjoner i tillegg til nødvendig vedlikehold reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler. Nødvendige mangler må dokumenteres gjennom kommentarer fra besiktiger.
- Bygninger som er totalrenovert kan få en faktorheving på inntil 0,2.

#### **D) Fritidseiendommer**

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

##### **Indre faktor:**

- Reduserer for standard som for boligbebyggelse
- Reduserer for kvalitetssvikt som for annen bebyggelse

#### **E) Næringseiendommer**

- Indre faktor for næringseiendommer relateres til bygningsmassens funksjon.

#### **5.4. Bruk av protokolltakst**

Takstnemnda kan vurdere bruk av protokolltakst der ytre eller indre faktor avviker vesentlig.

#### **5.5. Seksjonerte eiendommer:**

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

#### **5.6. Ikke måleverdig 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 besiktigelse, anmerkes vurderes gjennom bruk av indre faktor. Slike saker legges fram som spesielle saker for skattetakstnemnd.

#### **5.7. Dokumentasjon av faktafeil**

Dersom besiktiger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal besiktiger måle inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

#### **5.8. 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 Nord-Aurdal kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

### **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 1.1.2020, som takseres.

### **Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges i særlig grad ved taksering**

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

### **Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt**

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Alle boliger og fritidseiendommer har mulighet for forlengelse av kontrakt.

### **Statlige og kommunalt eide AS**

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

### **Administrasjonsdelen i høgskole/universitet og i sykehus skal betale eiendomsskatt**

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

### **Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskattelovens § 5, er ikke gjenstand for politisk vurdering**

Administrasjonen setter opp liste som skattetakstnemnd vurderer. Listen legges fram for kommunestyret til orientering.

## **6. Gårdsbruk og skogbrukseiendommer har fritak fra eiendomsskatt i henhold til § 5 i eiendomsskatteloven med unntak av våningshus, kårbolig og fritidsbygning til privat bruk.**

Nedenfor avklares hva kommunen vurderer som gårdbruk og skogeiendommer som skal ha fritak:

- All innmark og utmark. Dette betyr alle landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR) der det ikke er oppført våningshus, bolig, fritidsbygning næringsbygning eller næringsanlegg.
- Alle bygninger som har eller har hatt funksjon som driftsbygning i landbruket dersom disse ikke har fått en ny, klar funksjon. Dersom opprinnelige driftsbygninger har fått helt eller delvis ny funksjon, takseres den delen av bygningen som har fått ny funksjon.
- Bygninger knyttet til delaktiviteter som sagbruk, pelsdyrvirksomhet, hønseri, etc vurderes som driftsbygninger.

## **7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne**

Skattetakstnemnda 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.

Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

## 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.
- Informer med sikte på å skape bred forståelse for omtakseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter.
- Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring vet eiendomsbesitterne spør om. Dette skal bidra til at eiendomsbesitterne får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Vi krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Vi godtar muntlige henvendelser når det gjelder henvendelser 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 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 brev om takst og skatt.

## 7.2. Hovedaktiviteter og hjelpemidler

Her henvises til egen kommunikasjonsplan for takseringen i Nord-Aurdal kommune.

## 7.3. Krav til kunnskap

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

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som skattetakstnemnd 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 eiendomsbesitterne har kunnskap om taksering som spesifisert ovenfor.

## 7.4. 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 rådmannen.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

## **7.5. Håndtering av uforutsette hendelser**

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendelser. Håndtering av slike hendelser kan ikke planlegges, men en kan trekke opp rammer for håndteringen med sikte på å samordne håndteringen og å sikre at håndteringen skjer på riktig nivå i kommunen (administrativ ledelse og 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 takstnemnda vurderer om ordfører skal informeres. Ledelsen avklarer håndtering av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle.

## **8. Saksbehandling**

Skattetakstnemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Nemndmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgås spesielt i møte.

Skattetakstnemnd gjennomgår listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunlaget for eiendommene. Nemnda gjør stikkprøver for å sjekke ut at rammene angitt i dette dokumentet følges.

Administrasjonen viser temakart som viser sonefaktor, ytre faktor og indre faktor og skråfotos som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.

Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for skattetakstnemnd som enkelt saker.

## **9. Kvalitetssikring**

### **9.1. Dokumentasjon**

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

### **9.2. Kvalitetssikring av metode**

Alle må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av skattetakstnemnd. Ukentlige møter mellom besiktigere og eiendomsskattekontoret skal bidra til at eventuelle avvik fra metode og rammer håndteres.

### **9.3. Riktig skattesone**

Hele Nord-Aurdal kommune.

### **8.4 Riktig eiendomsregister**

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart. Kartet vaskes mot matrikkel-registeret for å sikre at alle eiendommene innenfor skattesonen identifiseres.

### **8.5 Riktige arealer**

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter som gis anledning til å melde eventuelle avvik.

Besiktigere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

## 8.6 Riktig kommunikasjon

Administrasjonen skal se til at takseringsarbeidet 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.

## 8.7 Riktige vurderinger

Det må legges stor innsats i kalibrering av vurderingene knyttet til taksering. Dette gjelder spesielt besiktigere og medlemmene i skattetakstnemnd og overskattetakstnemnd.

**Dokument «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt»** 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.

## 8.8 Riktig saksbehandling

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

## 9. 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 eiendomsbesitterne. Behandlingen av takster bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av skattetakstnemnd. Praktisk opplegg for klagebehandling kan kommunen ta stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn foreligger.

### 9.4. Feil og feiloppretting

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

### 9.5. Behandling av klager

Det finnes flere metoder for praktisk 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 og skanne alle klager og henvendelser om feil
- Kategorisere klager og henvendelser om feil



## 10. Milepæler i framdriften

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

Administrasjonen bes om å utarbeide planer og rapporter for arbeidet der disse rammene inngår:

- Alle rammeavklaringer og all tilrettelegging skal være gjennomført innen utgangen av mai år 2019.
- Innmåling av bygninger i terrenget skjer i forbindelse med besiktigelse.
- Det sendes ut informasjon med faktagrunnlag fra matrikkelen om eiendomsskatt og alminnelig taksering til eiendomsbesitterne i løpet av mai år 2019.
- Faktagrunnlaget for den enkelte takst sendes ut til eiendomsbesitter i forbindelse med offentlig ettersyn og utsending av melding om skatt og takst innen februar år 2020.
- Foreløpig behandling av takster i skattetakstnemnd behandles fortløpende etter hvert som takstforslag foreligger. Endelige vedtak av takster skjer innen utgangen av desember 2020.
- Melding om skatt og takst og utlegging av takster til offentlig ettersyn skjer i januar 2020.
- Behandling av klager på takst skjer i perioden februar - mai 2020.
- Første utsending av faktura for eiendomsskatt skjer i februar 2020.

## 11. Vedlegg.

- Kart som viser soneinndeling på:
  - Aurdal
  - Aurdalsåsen
  - Fagernes og Leira
  - Gomobu
  - Sanderstølen
  - Skrautvål
  - Ulnes