

2013/456 - 81
233
ANPA



FET KOMMUNE

Takseringsregler

Rammer og retningslinjer for taksering i medhold av Lov om eiendomsskatt

Vedtatt av sakkyndig eiendomsskattenemnd, 26.6.2014.

Dette dokumentet inneholder rammer og retningslinjer og danner grunnlaget for all taksering som utføres i Fet kommune i perioden 2014 - 2023.

Fetsund, 26. juni 2014



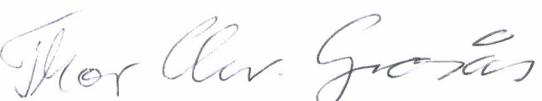
Yngve Lofthus Teigen

Leder sakkyndig eiendomsskattenemnd



Nicolai Jakhelln

Medlem sakkyndig nemnd



Thor Grosås

Thor Grosås

Varamedlem sakkyndig nemnd

Innholdsfortegnelse

Juridiske og politiske rammer	4
Sammenhengen med andre lover	4
Takseringsmetode	5
Fakta om eiendommen	5
Vurdering av eiendommen	5
Gruppering av eiendommer.....	6
Sjablongverdier	6
Kvadratmeterbestemmelser	7
Fritidseiendom.....	7
Boliger og boliger på landbrukseiendom	7
Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker.....	7
Indre faktor.....	7
Aldersfaktor for boliger	8
Aldersfaktor for fritidsbolig	8
Ytre faktor.....	8
YF landbrukseiendom.....	9
YF fritidseiendom	9
Sonefaktor	9
Sonefaktor bolig- og landbrukseiendommer.....	9
Sonefaktor fritidsboliger	9
Næringseiendommer, verk og bruk.....	9
Vedlegg - Sonekart	10

Juridiske og politiske rammer

Kommunestyret har med hjemmel i eiendomsskattelova §§ 3a og 4 vedtatt å innføre eiendomsskatt på alle eiendommer i hele kommunen fra 1. januar 2014.

Taksten skal, slik det går fram av eiendomsskattelovens § 8 A-2 avspeile markedsverdi. Kommunestyret har utpekt en sakkyndig eiendomsskattenemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet.

§ 8 A-2 Verdet

(1) *Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut fra at eigedomen 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 hører til anlegget og er nødvendig for å oppfylle formålet med anlegget. Arbeidsmaskiner med tilhørsle og liknande, som ikke er ein integrert del av anlegget, skal ein ikke ta med*

Det er sakkyndig eiendomsskattenemnd som gjør vedtak om rammer og regler som skal benyttes for takseringen.

I tillegg blir også andre relevante lover og rettskilder benyttet som direkte eller indirekte får innvirkning på takseringsarbeidet. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig eiendomsskattenemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Fet kommune. Det er også et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2013/14 - og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering 10 år etter innføring.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2014-2023. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da. Det er viktig at alle som er i involvert i eiendomsskatt i Fet kommune kjenner til dette dokumentet. Det vil også være det viktigste arbeidsdokumentet for besiktigerne.

Lovverket, høyesterettspraksis, uttaler fra finansdepartementet og praksis bestemmer de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til loven om eiendomsskatt.

Frist for utlegging av skattelister for 2014 er innen utgangen av juni, siden det er første året skatten skrives ut. For alle andre år vil frist for utlegging av skattelister være 1. mars.

Sammenhengen med andre lover

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven og offentlighetsloven.

§ 29. Forvaltningslova gjeld for førehaving av eigedomsskattesaker med dei særskilde reglane som er gitt i denne lova.

Forvaltningslova § 11 d andre ledd andre punktum gjeld ikke for tenestemenn som tar del i synfaring i samband med taksering.

Forvaltningslova § 24 gjeld ikke for den årlege utskrivinga av eigedomsskatt.

Forvaltningslova § 25 gjeld ikke for vedtak om takst eller overtakst. Istadenfor gjeld eit krav om stutt grunngjeving for avgjerala.

Forvaltningslova § 36 gjeld ikke i eigedomsskattesaker. Reglane om dekning av sakskostnader i likningslova § 9-11 gjeld på tilsvarende måte i eigedomsskattesaker.

Offentleglova vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør unntas offentlighet.

Reglane i likningslova § 3-13 om teieplikt gjeld på tilsvarende måte for tenestemenn og nemndmedlemmer som er med på å skriva ut eigedomsskatt istadenfor reglane om teieplikt i forvaltningslova.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er søkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

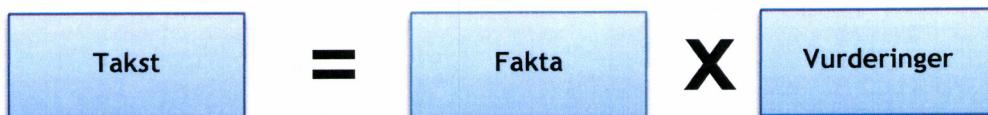
Takseringsmetode

Sakkyndig nemnd har valgt å taksere etter en metode som er utviklet i et samspill mellom Hamar og Trondheim kommuner, Norkart Geoservice AS og ESKAN AS. Metoden benyttes nå i stadig flere kommuner.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Faste installasjoner
- 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 en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Dette er samme gruppering som Matrikkel-registeret benytter.

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

Vurdering av eiendommen

For å sikre mest mulig likebehandling, har sakkyndig eiendomsskattenemnd utarbeidet rammer og retningslinjer for befaring og taksering av enkelte eiendommer.

Alle eiendommer skal befares fra utsiden.

Rammene er retningsgivende. Befaringsmennene kan avvike fra rammene ved befaringen. Avvik skal alltid begrunnes.

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt *indre faktor*)
- Forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt *ytre faktor*)
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen (såkalt *sonefaktor*)

Gruppering av eiendommer

Eiendommene er gruppert med utgangspunkt i bygningstypene i Matrikkelen, dvs. etter funksjon til bygningene. Listen er ikke ment å være uttømmende om bygningstypene i matrikkelen endres eller tilføyes.

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

Sjablongverdier

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig eiendomsskattenemnd sjablonverdier, etasjefaktorer og sonefaktorer til de ulike eiendomsgruppene som vist nedenfor.

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, våningshus	kvm	15 000
Enebolig med hybel/sokkelleilighet	kvm	15 000
Tomannsbolig	kvm	15 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	kvm	15 000
Terrassehus og blokker	kvm	20 000
Fritidsboliger	kvm	13 000
Garasjer og uthus til bolig	kvm	0
Garasjer og uthus til fritidsbolig	kvm	2 000
Verk og bruk	Egen takseringsmetode	
Næring	Egen takseringsmetode	

Eiendommer med bygg har tomteverdien innbakt i bygningssjablongen.

Kvadratmeterbestemmelser

Fritidseiendom

For at store fritidsboliger ikke skal få en uforholdsmessig stor eiendomsskattetakst gis fritidsboliger over 70 kvadratmeter en reduksjon i sjablonverdi med 50 % fra og med 70 kvadratmeter.

Bestemmelsen gjelder for fritidsbolig, helårsbolig som benyttes som fritidsbolig og våningshus som benyttes som fritidsbolig.

Boliger og boliger på landbrukseiendom

For at store boliger ikke skal få en uforholdsmessig stor eiendomsskattetakst gis boliger over 200 kvadratmeter en reduksjon i sjablonverdi med 50 % fra og med 200 kvadratmeter. Fra og med 350 kvadratmeter gis sjablonverdi kr 0.

Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker

Etasje	Etasjefaktor
Hovedetasje (H1, H2...)	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,6
Kjeller	0,2

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

Unntak:

- Integrert garasje i boligens hovedetasje/underetasje skilles ut fra boligarealet

Indre faktor

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

Eksempler på lav funksjonalitet kan være store våningshus med lite utnyttbare arealløsninger i forhold til dagens bruk. Ett annet eksempel er gamle driftsbygninger i landbruket m.m. 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 etc.

- Bygningsmasse under 15 m² er ikke registreringspliktig i Matrikkelen, og har lav eller ingen takstverdi, og settes til verdi null. Det kan likevel finnes bygningsmasse som åpenbart har en verdi. Slike tilfeller identifiseres under befaring, og legges frem for sakkyndig nemnd.
- Bolig- og fritidsbygg med spesielt høy standard, og geografisk plassering kan få IF inntil 1,2 (for eksempel arkitekttegnet bygning, spesielle materialvalg, panoramautsikt etc.).
- Faktor kan økes for restaurerte bygg og/eller ved nyere større tilbygg.
- Rivningsobjekter settes til verdi 0.

Er bygningsmassen på eiendommen av sterkt varierende standard, så interpolerer man indre faktor for å finne felles indre faktor.

Ved utrekning av IF benyttes følgende aldersfaktortabell som utgangspunkt:

Aldersfaktor for boliger

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

Aldersfaktor for fritidsbolig

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

For fritidseiendom tas det i tillegg hensyn til:

- Reduksjon med 0,1 per stk. for manglende strøm og vann.
- Enkle bryggeanlegg gir et tillegg i verdien på 50 000 kroner, og mer avanserte anlegg tillegges 100 000 kroner.

Ytre faktor

Ytre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold rundt eiendommen.

Eksempler kan være plassering, veiadkomst, trafikale forhold, spesielle naturgitte forhold eller andre spesielle forhold.

Sakkyndig nemnd mener at de aller fleste beboelige hus og eiendommer i Fet kommune har stort sett samme ytre faktor, og velger derfor å sette denne faktoren til 1,0. Avvik fra denne regelen skal begrunnes og dokumenteres.

YF landbrukseiendom

Landbrukseiendommer underlagt konsesjonsplikt får en reduksjon med 0,25.

YF fritidseiendom

Fritidseiendommer som ikke har bilvei i rimelig og gangbar avstand fra hytta gis en reduksjon med 0,1.

Sonefaktor

Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fast eiendom i Fet kommune.

Sonefaktor bolig- og landbrukseiendommer

Kommunen er inndelt i soner som følger postnummernørsensene. Eiendommer med postnummer 2000 Lillestrøm tilhører sone 1 - Fetsund.

Sone	Område	Faktor
1	Fetsund	1,0
2	Gan	0,9
3	Enebakkneset	0,8

Sonefaktor fritidsboliger

Én sone for hele kommunen med sonefaktor 1,0.

Næringseiendommer, verk og bruk

Ved taksering av næringseiendommer, verk og bruk åpner sakkyndig nemnd for bruk av andre metoder og hjelpeparametere.

For næringsbygg legges sjablongverdier og/eller leiepriser til grunn. For eiendommer og bygninger med blandet bruk, benyttes sjablong for den enkelte delen etter faktisk funksjon. Indre faktor (IF) følger tabellen for bolig, så langt det er mulig. Hjelpeparameterne benyttes i den grad det er nødvending.

For verk og bruk skal en i tillegg til vurdering av tomt og bygninger, foreta en vurdering av produksjonsutstyret. Hvilken del av produksjonsutstyret som skal inngå i taksten framgår av rettspraksis. Hva som er hensiktsmessig metode vurderes i det enkelte tilfellet. Dog slik at likebehandlingen ivaretas.

Vedlegg - Sonekart

