

Prestfoss 18.02 2016



Sigdal kommune

Takseringsregler - rammer og retningslinjer - i forbindelse med innføring av eiendomsskatt for alle eiendommer i Sigdal kommune med virkning fra 1. januar 2016.

Innføring av eiendomsskatt for alle eiendommer i Sigdal kommune ble vedtatt av kommunestyret 25.09.2014

Vedtatt sakkyndig nemnd, 18.02.2016 ,Revidert 13.05.2016

Sigdal, 2016.

Helge S. Danielsen

Medlem sakkyndig nemnd

Anders Flågan

Medlem sakkyndig nemnd

Ole Helgerud

Leder sakkyndig nemnd

INNHALDSFORTEGNELSE

1. Juridiske og politiske rammer.....	4
1.1 SAMMENHengen MED ANDRE LOVER	5
2. Takseringsmetode	5
Fakta om eiendommen	6
Vurdering av eiendommen.....	6
Generelt	7
Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:	7
Indre faktor.....	8
Ytre faktor.....	8
Sonefaktor	8
3. Eiendomstyper.....	9
Generelt.....	10
Landbrukseiendommer og Næringseiendommer.....	10

1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Kommunestyret har med hjemmel i eiendomsskattelova §§ 3 a og 4 vedtatt å utvide virkeområdet for eiendomsskatt til å omfatte 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 nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet.

Fra 01.01.2013 er det foretatt lovtekniske endringer i eiendomsskatteloven. Byskattelovens § 5 er erstattet av:

§ 8 A-2 Verdet

(1) Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen 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 tilhørsle og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.

Det er sakkyndig takstnemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen. Sakkyndig ankenemnd vil så langt det er mulig bli tatt med på arbeidet med retningslinjene for den alminnelige 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 takstnemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Sigdal kommune. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2015 – 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 2015-2025. 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 Sigdal 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 2016 er i utgangspunkt 1. mars. Dersom det benyttes bunnfradrag er fristen 1. april 2016.

1.1 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 eiendomsskattesaker med dei særskilde reglane som er gitt i denne lova.

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

Forvaltningslova § 24 gjeld ikkje for den årlege utskrivinga av eiendomsskatt.

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

Forvaltningslova § 36 gjeld ikkje i eiendomsskattesaker. Reglane om dekning av sakskostnader i likningslova § 9-11 gjeld på tilsvarande måte i eiendomsskattesaker.

Offentlighetsloven 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 tilsvarande måte for tenestemenn og nemndmedlemmer som er med på å skriva ut eiendomsskatt 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 omsøkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

2. TAKSERINGSMETODE

Sakkyndig nemnd har valgt å taksere etter en metode som er utviklet i et samarbeid 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:

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

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 bygninger hentes fra Matrikkel-registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkel 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

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*)

GENERELT

Følgende gjelder alle typer eiendommer.

Sjablonverdier på boliger og tomter:

Bygninger og tomter med bygningskoder	Pris (kr/m2)
Enebolig, våningshus og tomannsbolig (111-113, 121-124)	8000
Rekkehus, Kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	8000
Store Boligbygg (141-146)	8000
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)	8000
Bolig som benyttes som fritidsbolig (162,163)	8000
Fritidsbolig/koie/seterhus og lignende (161-163)	14000
Garasje/uthus/carport/anneks til bolig (181-183)	2000
Bebygget og ubebygget tomt for bolig (alle soner)	Stk. 50000
Tomt bebygget med fritidsbolig (alle soner)	Stk. 50000
Ubebygde fritidstomt (og ikke ferdigstilt bygg på tomt)	
Sone 1.3	Stk. 500000
Sone 1.2	Stk. 300000
Sone 1.0 og 0.85	Stk. 100000

DER SÆRLIGE FORHOLD TILSIER DET, KAN SAKKYNDIG NEMND ETTER SKJØNN ENDRE VERDIENE FOR UBEBYGDE TOMTER

IKKE OMSATTE TOMTER TAKSERES TIL 50% AV NOMINELL VERDI I DE RESPEKTIVE SONER

ETASJEFAKTORER FOR BOLIGER, FRITIDSBOLIGER, TERRASSEHUS, BOLIGBLOKKER:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje (H1, H2...)	1,0
Loft	0,7
Underetasje	0,8
Kjeller	0,3

Unntak:

- Garasje med hybler/bolig takseres etter faktisk bruk av arealet og sjablonverdier.
- Integriert garasje i H1 eller U1 takseres etter garasjepris ved hjelp av korreksjonsprotokoll.
- Carport: Defineres som garasje uten port og min. 2 vegger som ikke er omsluttende

INDRE FAKTOR (IF)

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

For indre faktor gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Alder
- Standard
- Kvalitet/tilstand
- Store/små arealer
- Innlagt strøm/vann og avløp

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

YTRE FAKTOR (YF)

For ytre faktor gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Støy
- Utsikt/solforhold
- Andre verdipåvirkende faktorer

Våningshus på konsesjonspliktige landbrukseiendommer får en **YF max** = 0,8 (i tråd med landbruksdepartementets anbefaling)

SONEFAKTOR

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

Sonefaktor bolig og landbrukseiendommer

Sted

Sonefaktor

Sonekart er vedlagt bakerst i dokumentet

Prestfoss sentralt og syd (fra midt på Sonern mot kommunegrense)	1,0
Resten av Sigdal kommune utenfor sonegrense	0,85

Sonegrensen går i rette linjer mellom Nattjennåsen, Berganvarden, Flåganflaget Grågalten og veikryss Greenskogveien/Nævraveien.

Sonefaktor fritid

Sted	Sonefaktor
------	------------

Sonekart er vedlagt bakerst i dokumentet

Norefjell (Haglebu, Sandvasseter, Markeli, Tempelseter, Bjertnesseter, Djupsjøen)	1,3
Sloko, Buin, Vestbygda/Søtelifjellet	1,2
Resten av kommunen	0,85

3 EIENDOMSTYPER

I kommunen finnes disse typer eiendommer:

Type eiendom	Kriterium
Bolig	Boligbygg (111-150) samt garasjer/uthus/anneks (181) på eiendom
Fritid	Fritidsbygg (161-163) samt garasje/uthus/anneks (181) på eiendom
Landbruk	Kun landbruksbygg på eiendommen
Landbruk – fritid	Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon
Landbruk – bolig	Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124)
Landbruk – næring	Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet
Næring	Minst ett næringsbygg på eiendommen
Verk og bruk	Næringseiendom der det foregår produksjon eller bearbeiding
Blanda bruk - næring	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen
Blanda bruk – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen

Pr type eiendom kan det være spesielle forhold som det tas hensyn til under taksering. Disse presiseres nedenfor.

LANDBRUKSEIENDOMMER.

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt. Fritaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje inkludert tomt som for boligeiendom, som helt eller delvis blir benyttet til bolig.

Med gårdsbruk i drift ("eiendom som vert dreven som gardsbruk") menes gårdsbruk som mottar produksjonstilskudd og/eller inngår i samdriftsforetak. For våningshus og kårboliger

på landbrukseiendommer benyttes samme m² pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktig landbrukseiendommer verdsettes etter skjønn. Taksten på driftsbygninger vil da fremkomme som protokolltakst.

GENERELT

- Bygninger under 15m² registreres hovedsakelig ikke, men medtas i taksten hvis de er registrert i Matrikkelen
- Registrerte tilleggsarealer under 1 da takseres til Kr. 0,-

NÆRINGSEIENDOMMER

Næringseiendom takseres av besiktigelsesmann etter en antatt omsetningsverdi. Dette utføres på bakgrunn av tekniske verdier og kapitalisering av leiepriser i området. Tomteverdi verdsettes etter hva som er normalt i området. Kapitaliseringsrente på den enkelte eiendommen fastsettes av nemnda etter skjønn.

- For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §5 og §7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.
- Ubebygde næringstomter takseres basert på størrelsen av tomten, og vil normalt ikke besiktiges.

Juridiske avklaringer

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Sigdal 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 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 privatrettslige avtaler, som for eksempel festetomter eller bruksrett, skal ikke vurderes.



