

Rammer og retningslinjer

for

fastsettelse av

eiendomsskattetakst

i

Lurøy kommune

for

perioden

2012 – 2022.

VEDTATT AV SAKKYNDIG NEMND FOR SKATTETAKST I MØTE DEN 25.06.12

Innledning

Sakkyndig nemnd, sakkyndig ankenemnd og administrasjonen i Lurøy kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til grunnlag og rammer for gjennomføring av enkelttakseringer i Lurøy kommune.

Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen og danner grunnlaget for alminnelig taksering i 2012 og for takseringer som skjer i perioden 2013 – 2022.

Lurøy, 25.06. 2012

Sakkyndig nemnd

Leder: Siw Moxness
Nestleder: Lorents Pettersen
Medlem: Roy Johansen

Sakkyndig ankenemnd

Leder: Jacob Iversen
Nestleder: Kjell Gunnar Mortensen
Medlem: Aslaug Selnes Frogner

Vedtak og gyldighet

Foreløpig vedtatt: 20/2-2012 av sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd.
Endelig vedtatt: 25/6-2012 av sakkyndig nemnd

Gjelder i perioden fra taksering 2012 og frem til 2022

INNHALDSFORTEGNELSE

Innledning.....	2
Innholdsfortegnelse	3
1) Rammer og retningslinjer for kommunikasjon	3
Om Rammer og retningslinjer	4
Hva rammer og retningslinjene omfatter	4
Takseringsmetode.....	4
Opplysninger i matrikkelen	4
Sjabloner.....	4
Bygning	4
Grunn.....	4
Generelle korreksjonsfaktorer	4
Sonefaktor	4
Aldersfaktor.....	4
Besiktigelse	4
Indre faktor.....	4
Ytre faktor	4
Ytre rammer og forutsetninger	5
1) De juridiske rammene for takseringsarbeidet.	5
2) De politiske rammer gitt av kommunestyret i Lurøy.....	5
3) Teknologiske rammer	5
4) Skattetakstnemndenes overordnede ramme for takseringen	6
Eiendommene som skal takseres	6
Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”	6
Fastsetting av eiendomsskattetakster etter omtakseringen.....	6
Nytaksering	6
Retaksering av eiendommer	6
Gyldighet for takster etter ny - og retakseringer	6
Indre rammer og retningslinjer.....	7
Rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet satt av skattetakstnemndene	7

Vedlegg

- 1) [Rammer og retningslinjer for kommunikasjon](#)
- 2) [Rammer og retningslinjer for behandling og utlevering av informasjon om eiendommer og eiendomsskattetakst](#)
- 3) [Rammer og retningslinjer for takseringsmetode](#)
- 4) [Rammer og retningslinjer for fastsettelse av sjabloner](#)
- 5) [Rammer og retningslinjer for fastsettelse og bruk av Korreksjonsfaktorer og korreksjonsprotokoller](#)
- 6) [Rammer og retningslinjer for besiktigelse](#)
- 7) [Rammer og retningslinjer for oppdatering av matrikkelen – Lokal matrikkelinstruks](#)
- 8) [Rammer og retningslinjer for føring av informasjon i KomTek eiendomsskatt - Registreringsinstruks KomTek E-skatt](#)
- 9) [Rammer og retningslinjer for kvalitetssikring](#)
- 10) [Rammer og retningslinjer for saksbehandling](#)
- 11) [Informasjonsplan](#)
- 12) [Sjabloner](#)
- 13) [Korreksjonsfaktorer](#)
- 14a) [klagebehandling.doc](#)
- 14b) [Retningslinjer for e-skattekontoret.doc](#)
- 15) [Andre viktige dokumenter - Vedtekter for eiendomsskatt i Lurøy](#)

OM RAMMER OG RETNINGSLINJER

Dette dokumentet er resultatet fra en prosess der Sakkyndig nemnd, sakkyndig ankenemnd og administrasjonen har drøftet grunnlaget for alminnelig taksering i Lurøy kommune 2012 og enkelttakseringer i perioden fram til neste alminnelig taksering kan foretas i 2022.

Retningslinjene er formelt vedtatt i skattetakstnemndene, og danner grunnlaget for besiktigelsesmedarbeiderne når de skal lage forslag til takster på enkelteiendommer.

Retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir riktige og at skattetakstnemndene sikrer likebehandling av eiendomsbesittere.

I dette dokumentet benyttes begrepet kalibrering i den betydning at alle bidragsyttere i prosjektet (prosjektmedarbeidere, medlemmer i nemnda, underleverandører etc.) likerettes og samkjøres på en slik måte at alle praktiserer rammene og retningslinjene for takseringen på en ensartet måte som igjen sikrer likebehandling i alle ledd.

HVA RAMMER OG RETNINGSLINJENE OMFATTER

Retningslinjene tar stilling til følgende elementer:

Takseringsmetode

Ved valg av takseringsmetode har et viktig valg vært å velge løsninger som påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet. Takseringsmetoden som er valgt baserer seg på følgende elementer:

Opplysninger i matrikkelen

Registrerte opplysninger om bygninger og eiendommer i det sentrale eiendomsregisteret – Matrikkelen.

Sjabloner

BYGNING

Gjennomsnitts omsetnings-/fullverdi for bygninger ut fra bygningsklasse

GRUNN

Gjennomsnitts omsetnings-/fullverdi for grunn ut fra bruk

Generelle korreksjonsfaktorer

SONEFAKTOR

Avvik i omsetningsverdier ut fra geografisk definerte områder og egen soner for eiendommer som benyttes til fritidsformål

ALDERSFAKTOR

Avvik i omsetningsverdi ut fra når bygget er oppført/renovert

Besiktigelse

Alle eiendommer skal besiktiges og gis en vurdering etter faste kriterier for bruk av korreksjonsfaktorer.

INDRE FAKTOR

Forhold internt på eiendommen som for eksempel beliggenhet, anvendelighet og slitasje samt vurdering av alderskvalitet på bygget for korreksjon av aldersfaktor

YTRE FAKTOR

Forhold utenfor eiendommen som utsikt, strandlinje, tilrettelegging av trafikale forhold støy, forurensing mm.

YTRE RAMMER OG FORUTSETNINGER

Det foreligger fire sett med ytre rammebetingelser som prosjektet må overholde. Disse er:

1) *De juridiske rammene for takseringsarbeidet.*

De juridiske rammene er satt av:

- Eiendomsskatteloven m/tilleggslover og forskrifter
- Rettsavgjørelser
- Uttalelser og avgjørelser fra Ombudsmannen for sivile saker (Sivilombudsmannen)
- Vedtak og uttalelser fra fylkesmannsembetene
- Uttalelser og rundskriv fra finansdepartementet

2) *De politiske rammer gitt av kommunestyret i Lurøy.*

Kommunestyrets vedtak påvirker takseringsarbeidet.

▪ **Politiske rammer**

Kommunestyrets vedtak om innføring av generell eiendomsskatt

- Kommunestyrets vedtak om avgrensning av eiendomsskatteområdet er hele kommunen, Alle eiendomsobjekter og verk og bruk skal takseres for eiendomsskatt

Vedtekter

- Kommunestyret har vedtatt vedtekter som fastsetter nemndstruktur og bruk av besiktigelsesmenn. Vedtektene er tatt inn som vedlegg til dette dokumentet.

Fritak

- Eiendommer som faller inn under eiendomsskattelovens § 5 skal fritas. Eiendommer som har fritak etter § 5 skal ikke takseres. Administrasjonen skal holde en ajourført oversikt over disse eiendommene.
- Kommunestyret foretar årlig en vurdering av hvilke eiendommer som skal innvilges fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 7. Fritaket gjelder for ett år av gangen. Eiendommer som fritas med hjemmel i Esl. § 7 skal takseres på linje med øvrige eiendommer.
- Sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd innstiller overfor kommunestyret om hvilke eiendommer som skal fritas for eiendomsskatt etter Esl. § 7.

Bunnfradrag

- Kommunestyret tar hvert år i eiendomsskattevedtaket stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt.
- Bunnfradragets størrelse påvirker **ikke** takseringsarbeidet og er unntatt behandling i sakkyndige nemnder.
- Administrasjonen skal holde en ajourført oversikt over selvstendige boenheter i kommunen. Bunnfradrag forutsetter at det foreligger en godkjent boenhet med eget kjøkken og bad etter plan og bygningslovens bestemmelser.
- Bunnfradrag gis ikke til bygninger som har verdi kr. 0,-

3) *Teknologiske rammer*

Teknologiske rammer settes i matrikkelen og ved valg av dataverktøy for besiktigelse, registrering og bearbeidelse av informasjon for beregning av eiendomsskattetakst

De teknologiske rammene i digitale verktøy

- Opplysninger fra matrikkelen skal danne grunnlaget for all faktainformasjon om eiendommene.
- Det skal benyttes både digital og analog registrering under besiktigelse.
- Lurøy kommune benytter programvaren KomTek eiendomsskatt som digitalt verktøy for registrering og bearbeidelse av data for beregning av takstgrunnlag og eiendomsskatt
- Verktøyet benytter opplysninger registrert i matrikkelen samt registreringer fra besiktigelse og sjabloner for takst og takstkorrigeringer.
- Verktøyet har mulighet for mottak av digitale og analoge data og kan nyttiggjøre seg skannede analoge data.

4) Skattetakstnemndenes overordnede ramme for takseringen

Eiendommene som skal takseres

- Alle faste eiendommer i Lurøy kommune skal takseres.
- Verk og bruk skal takseres så langt det følger av eiendomsskatteloven.
- Alle eiendommer skal besiktiges. Tekniske installasjoner og – utstyr innefor verk og bruk besiktiges så langt dette er praktisk gjennomførbart og har en verdi for fastsettelse av eiendomsskattetakst.
- Sakkyndige nemnder vil ikke takser eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje når eiendommene av ulike årsaker faller utenfor alternativene i § 5.
- Sakkyndige nemnder skal takser alle eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskatteloven.

Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”

Eiendommene som skal takseres kan bestå av et eller flere av tre hovedelementer:

Tomt:

- Eiendommen gis verdi etter beregnede areal i matrikkelen. Verdien baseres på sjablon korrigert for indre-, ytre- og sonefaktor. For tomt til bolig begrenses takserbart areal til maksimalt 1000 m² pr. registrert boenhet på eiendommen og For tomt til fritidsbolig begrenses takserbart areal til maksimalt 1000 m² registrert fritidsboligenhet på eiendommen. (jf. kommuneplanens arealdel)

Bygninger:

- Alle bygninger gis verdi etter areal registrert i matrikkelen. Verdien baseres på sjablon for bygningstype korrigert for indre-, ytre- og sonefaktor.

Faste anlegg og installasjoner:

- Faste anlegg og installasjoner finnes innenfor det som benevnes verk og bruk og kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veier, parkeringsplasser og lignende. Disse anleggene skal besiktiges av sakkyndige besiktigelsesmenn med særskilt kompetanse.

Fastsetting av eiendomsskattetakster etter omtakseringen

- Det systemet som etableres for taksering av eiendommer for eiendomsskatt i omtakseringsprosjektet skal være av en slik kvalitet at det enkelt kan videreføres inn i en driftsfase
- De rammer og retningslinjer, med sjabloner korreksjonsfaktorer og vurderingskriterier som etableres, skal være uavhengig av eiendomsskatteområdets størrelse og kunne benyttes på alle typer eiendommer innenfor hele kommunen.
- Rammer og retningslinjer for taksering skal benyttes ved ny - og retakseringer i hele eiendomsskatteperioden.

Nytaksering

- Nye eiendommer skal takseres fortløpende etter hvert som de etableres.

Revisjonstaksering av eiendommer

- Eiendommer skal gjennomgå revisjonstaksering når :
 - det har skjedd bygningsmessige endring (nybygg/tilbygg/påbygg) som medfører endringer i bruksareal på bygninger på eiendommen
 - og/eller - at det foretas fradeling eller justeringer av tomtearea på en eiendom
 - det gjennomføres funksjonsendring på bygget eller deler av bygget.
- Besiktigelse skal gjennomføres ved revisjonstaksering når sjablongverdi for endring i bruksareal eller tomteareal overstiger kr. 100.000 eller når det er gjennomført søknadspliktig vedlikehold på eksisterende bygninger.
- Ved mindre justeringer i takst som følge av endringer i bygnings/tomteareal gjennomføres ikke besiktigelse.

Gyldighet for takster etter ny - og retakseringer

- Ved nytaksering og revisjonstaksering kreves eiendomsskatt etter nytt takstgrunnlag fra 1. januar i påfølgende år.

INDRE RAMMER OG RETNINGSLINJER

Indre rammer og retningslinjer er gitt av skattetakstnemnda for å sikre at takseringen foregår på en effektiv og god måte samtidig som kravet til likebehandling og integritet ivaretas både av skattetakstnemnda og de som skal gjennomføre det praktiske takseringsarbeidet.

Indre rammer og retningslinjer er gitt gjennom selvstendige dokumenter (vedlegg) som enkeltvis kan tas opp til revisjon.

Rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet satt av de sakkyndige nemndene

De sakkyndige nemndene for eiendomsskatt i Lurøy har fastsatt følgende rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet

- 1) ~~Rammer og retningslinjer for kommunikasjon.~~
- 2) ~~Rammer og retningslinjer for behandling og utlevering av informasjon om eiendommer og eiendomsskattetakst.~~
- 3) Rammer og retningslinjer for takseringsmetode
- 4) Rammer og retningslinjer for fastsettelse av sjabloner
- 5) Rammer og retningslinjer for fastsettelse av korreksjonsfaktorer
- 6) Rammer og retningslinjer for besiktigelse
- 7) ~~Rammer og retningslinjer for oppdatering av matrikkelen med informasjon fra besiktigelse~~
- 8) ~~Rammer og retningslinjer for føring av informasjon i KomTek eiendomsskatt~~
- 9) ~~Rammer og retningslinjer for kvalitetssikring~~
- 10) ~~Rammer og retningslinjer for saksbehandling~~
- 11) Informasjonsplan
- 12) Sjabloner
- 13) Korreksjonsfaktorer
- 14a) Rammer og retningslinjer for Klagebehandling

Dersom disse rammene og retningslinjene må avvikes, skal dette behandles særskilt av sakkyndig nemnd.