



Åmli kommune

Takseringsregler - rammer og retningslinjer - i forbindelse med innføring av eiendomsskatt for alle eiendommer i Åmli kommune med virkning fra 1. januar 2013.

Taksering av alle eiendommer i Åmli kommune er vedtatt av kommunestyret 26.april 2012, sak 061/12.

Vedtatt sakkyndig nemnd, 7. mars 2013.

Åmli, 7. mars 2013

Ole Martin Retterholt

Medlem sakkyndig nemnd

Ann Karla Kristiansen

Medlem sakkyndig nemnd

Sigurd Kløvfjell

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
Aldersfaktor for bolig.....	8
Aldersfaktor for fritidsbolig.....	9
Ytre faktor.....	9
Sonefaktor.....	9
3. Spesielt per type eiendom.....	10
Generelt.....	10
Fritid.....	10
Næringseiendommer og verker & bruk.....	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 01. januar 2013.

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 tilhøyrslø 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 Åmli kommune. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2012 – 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 2013-2023. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da. Det er viktig at alle som er involvert i eiendomsskatt i Åmli 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 2013 er i utgangspunkt 1. mars. Dersom det benyttes bunnfradrag er fristen 1. april 2013. Er det første gang kommunen innfører eiendomsskatt, er fristen 30. juni.

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 søkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

2. 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
- Tomtestørrelse i m²
- 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 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.

Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning)

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig + 162, 163	kvm	8 000
Enebolig med sokkelleilighet (112)	kvm	8 000
Rekkehus, kjedehus	kvm	8 000
Andre småhus (bygningstype 136)	kvm	8 000
Terrassehus, blokker (leiligheter)	kvm	8 000
Fritidsboliger (type 161)	kvm	12 000
Boliggarasjer og uthus	kvm	2 000
Carport, parkeringsanlegg under tak	kvm	500
Lagerbygning (isolert)	kvm	2 000
Uisolert lager (kaldt lager)	kvm	1 000
Industri (verk og bruk)	Egen takseringsmetode	
Kontor- og forretningsbygg	kvm	3 000
Hotell, restaurant	kvm	3 000
Utleiehytter	kvm	6 000
Enkle campinghytter	kvm	2 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	kvm	3 000
Kultur og forskningsbygninger	kvm	3 000
Helsebygninger	kvm	3 000
Landbruksbygninger	kvm	0
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	kvm	3 000
Tomt bolig begrenset oppad til 2 daa	kvm	50
Tomt fritidsbolig begrenset oppad til 1 daa	kvm	50
Tomt næring	kvm	50

ETASJEFAKTORER FOR BOLIGER, FRITIDSBOLIGER, TERRASSEHUS, BOLIGBLOKKER:

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

Unntak:

- Bolig med ekstra leilighet i sokkel, bygningsgruppe (112) i Matrikkel, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.
- Garasjer har etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Garasje med hybler/bolig takseres etter faktisk bruk av arealet og sjablongverdier.
- Integrert garasje i H1 eller U1 takseres etter garasjepris ved hjelp av korreksjonsprotokoll.

INDRE FAKTOR

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom. Det kan være åpenbare skader eller feil ved bygget. I slike tilfeller kan indre faktor settes ned til 0,4 for renoveringsobjekter. Rivningsobjekter fjernes fra takstgrunnet.

Det gis trekk for eternittvegger (-0,1) og/eller tak (-0,1).

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

ALDERSFAKTOR FOR BOLIG

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1967	0,8-0,9	0,7	0,5-0,6
1967 - 1985	0,9-1,0	0,8	0,6-0,7
1986 - 1997	1,0-1,1	0,9	0,7-0,8
1998 - 2011	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9
2012 eller senere	1,2-1,3	1,1	0,9-1,0

Med **høy standard** menes:

Bygg som er oppført etter høyere standard (hvor det er benyttet materialer av høyere kvalitet) enn etter Teknisk forskrifts krav for byggeår.

Med **normal standard** menes:

Bygg som er oppført etter standard definert i Teknisk forskrift for byggeår. Husbankhus eller sammenlignbare hus.

Med **lav standard** menes:

Redusert kvalitet på grunn av manglende vedlikehold, skader etc.

ALDERSFAKTOR FOR FRITIDSBOLIG

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1967	0,5-0,6	0,4	0,2-0,3
1967 - 1985	0,7-0,8	0,6	0,4-0,5
1986 - 1997	0,9-1,0	0,8	0,6-0,7
1998 - 2011	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9
2012 eller senere	1,3-1,4	1,2	1,0-1,1

Med **høy standard** menes:

Bygg som er oppført etter høyere standard (hvor det er benyttet materialer av høyere kvalitet) enn etter Teknisk forskrifts krav for byggeår.

Med **normal standard** menes:

Bygg som er oppført etter standard definert i Teknisk forskrift for byggeår. Husbankhus eller sammenlignbare hus.

Med **lav standard** menes:

Redusert kvalitet på grunn av manglende vedlikehold, skader etc.

YTRE FAKTOR

Sakkyndig nemnd mener at de aller fleste beboelige hus og eiendommer i Åmli 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.

SONEFAKTOR

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

Sonefaktor bolig:

Åmli sentrum	1,0
Resterende del av kommunen	0,9

Sonefaktor fritidsboliger:

Regulerte hyttefelt med veg, vann og kloakk	1,3
Regulerte hyttefelt	0,9
Øvrige	0,7

Sonefaktor næring:

1,0

3. SPESIELT PER TYPE EIENDOM

I kommunen finnes disse typer eiendom:

Type eiendom	Kriterium
Bolig	Kun boligbygg (111-150) eller boliggarasjer (181) på eiendommen
Fritid	Fritidsbygg (161-163) på eiendommen
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 produseres eller bearbeides noe
Blanda bruk - næring	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen
Blanda bruk – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen
Tomt – LNF	Eiendom uten bygg i kommunens LNF-område
Tomt – bolig	Eiendom uten bygg regulert til bolig
Tomt – landbruk	Eiendom uten bygg utmark/innmark/skog
Tomt – fritid	Eiendom uten bygg regulert til fritid
Tomt – næring	Eiendom uten bygg regulert til næring

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

GENERELT

- Bygninger under 15 kvm får en takst lik 0.

FRITID

- Dersom det dokumenteres utleievirksomhet på eiendommen betegnes eiendommen som næringseiendom. I andre tilfeller betegnes eiendommen som fritidseiendom.
- Alle skogskoier og setre takseres som hytte.
- Punktsteder blir taksert med 1 daa tomt.

NÆRINGSEIENDOMMER OG VERKER & BRUK

Ved taksering av næringseiendommer og verk og bruk åpner skattetakstnemnda for bruk av andre metoder og hjelpeparametere.

For næringsbygg legges sjablongverdier 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 nødvendig.

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.