

Øyer kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt i Øyer kommune

Dokumentet inneholder rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet og danner grunnlaget for all taksering som utføres i Øyer kommune i perioden 2018-2027.


Leder sakkyndig nemnd


Leder klagenemnda

Innholdsfortegnelse

1. Juridiske og politiske rammer	3
1.1 Sammenheng med andre lover	3
2. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen	4
2.1 Hovedretningslinjer	4
2.2 Eiendommene som skal takseres	4
2.3 Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»	4
2.3.1 Tomt	4
2.3.2 Bygninger	5
3. Takseringsmetode	5
3.1 Fakta om eiendommen	5
3.2 Vurdering av eiendommer	5
3.3 Sjablongpriser	6
3.4 Etasjefaktor	7
3.5 Ytre faktor	7
3.6 Indre faktor	8
3.7 Bruk av protokolltakst	8
3.8 Fritak etter §5h	9
3.9 Sonefaktor	9
Vedlegg 1: Øyer sør	
Vedlegg 2: Øyer Midt	
Vedlegg 3: Øyer Nord	
Vedlegg 4: Tretten	
Vedlegg 5: Musdalsæter hyttegrend	

1. Juridiske og politiske rammer

Kommunestyret har med hjemmel i Eiendomsskattelova § 8 A-3 vedtatt å gjennomføre en ny allmenn taksering for alle eiendommer i hele kommunen med virkning fra 01. januar 2018.

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

Det er sakkyndig nemnd som gjør endelig vedtak av Rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen. Klagenemnda 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 nemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Øyer kommune. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2018 – og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering om 10 år.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2018-2027. 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 Øyer kommune kjenner til Rammer og retningslinjer.

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

Frist for utlegging av skattelister til offentlig ettersyn for 2018 og de etterfølgende år er 1. mars.

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, offentlighetsloven og likningsloven. Forvaltningsloven gjelder ved saksbehandlingen etter eiendomsskatteloven, med visse unntak som er satt opp i loven.

Offentlighetsloven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som er unntatt offentlighet.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplaner og 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 sett i forhold til taksering av bygningsmasse.

2. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

2.1. Hovedretningslinjer

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Øyer 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 sakkyndig nemnd om at administrasjonen sørger for fortløpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger deltar.

2.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste bebygde eiendommer i Øyer 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.

2.3. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler for verk og bruk. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet. Det vil si at tomteprisen som benyttes ikke skal gjenspeile verdien av tomta, men være et element for å komme fram til takst for hele eiendommen inkludert tomt og bygninger.

2.3.1 Tomt

- Tomter bebygde med bolig, fritidsbolig eller næringsbygg blir i utgangspunktet taksert etter reell tomtestørrelse hentet fra Matrikkelen. For bolig- og fritidseiendommer med uforholdsmessig stort areal takseres inntil tre mål tomt.
- For landbrukseiendommer takseres ett mål tomt pr. våningshus/fritidsbolig.
- Festetomter med punktfaste og med langsiktige festekontrakter takseres med ett mål tomt. I områder med tett bebyggelse hvor det er mindre enn 1 mål tomt pr. fritidsbolig, justeres tomtearealet for punktfaste etter totalarealet på området.
- Festetomter med langsiktige festekontrakter takseres med reell tomtestørrelse.
- Ubebygde tomter takseres ikke, men tilleggstomter som inngår i det naturlige tomtearealet for en bolig/fritidsbolig tas med i taksten.

2.3.2. Bygninger

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. Etsjene grupperes i:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

For Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks føringsinstruks for Matrikkelen.

Boliger/fritidsboliger/våningshus som er under renovering/ombygging tas med i takstgrunnlaget som de står før endringen. Vurderes på nytt i forhold til takstgrunnlag ved ferdigstillelse av bygget. Kun bygninger som er revet tas ut av Matrikkelen.

Boliger/fritidsboliger/våningshus som ikke er i bruk, tas med i takstgrunnlaget, men tilstand på bygning vurderes inn i den totale indre faktorberging for eiendommen.

3. Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



3.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold
- Type eiendom
- Tomtestørrelse i m²
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om eierforhold, tomt og bygninger hentes fra Matrikkel-registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger.

3.2. 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)

3.3. Sjablongpriser

Følgende gjelder alle typer eiendommer.

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

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig, enebolig benyttet som fritid	kvm	12000
Enebolig med sokkelleilighet	kvm	12000
Hus i kjede, rekkehus	kvm	15000
Leilighet	kvm	15000
Våningshus, våningshus benyttes som fritid	kvm	9000
Landbruksbygninger, seterhus	kvm	0
Fritidsboliger, vertikaldelt fritidsbolig	kvm	18000
Fritidsleiligheter	kvm	20000
Garasjer og uthus	kvm	2000
Anneks til fritidsbolig	kvm	18000
Anneks til bolig	kvm	12000
Båtnaust i Statsallmenningen	kvm	0
Industri/Verksted	kvm	2500
Lagerbygning isolert	kvm	1500
Lagerbygning uisolert	kvm	1000
Kontor og forretningsbygg	kvm	5600
Hotell, restaurant/kafe, campinghytter	kvm	5600
Skole/barnehage/helse/omsorg	kvm	5600
Plasthall	kvm	800
Åpent lager/takoverbygg næring	kvm	500
Annen idrettsbygning	kvm	2500
Bebygd tomt	kvm	200

- Carporter og takoverbygg på bolig- og fritidseiendommer takseres ikke.
- Frittstående garasjer, uthus og anneks under 15 kvm i tilknytning til bolig eller fritidsbolig tas ikke med i eiendomsskattetaksten. Frittstående fritidsboliger og boliger tas med i eiendomstaksten uansett størrelse.
- Vinterhager/ innglasset veranda takseres til kr 2000,- pr kvm.
- Alle boliger og fritidsboliger takseres som bolig/fritidsbolig, uavhengig om de leies ut. Dette gjelder også seksjonerte fritidsleiligheter med bygningskode appartement.
- Store leilighetsbygg med bygningskode appartement som ikke er seksjonert takseres som næringseiendom med samme kvm pris som hotell.

3.4. 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 og leilighetsbygg:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1
Loft	0
Underetasje	0,6
Underetasje leilighetsbygg	1
Kjeller	0,2

Etasjefaktorer for næringsbygg, verk og bruk:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1
Loft	1
Underetasje	1
Kjeller	1

- Garasjer, uthus og anneks har samme etasjefaktor som boliger.
- Parkeringskjeller på seksjonerte leilighetsbygninger takseres med samme sjablongverdi som resten av bygningen, men med etasjefaktor 0,2.
- For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Ved taksering av seksjonerte eiendommer fordeles i utgangspunktet alt fellesareal, inkludert garasjeplass, boder og lignende i henhold til seksjonsbrøken.

3.5. Ytre faktor

- Boligeiendommer og våningshus som har privat atkomst over 200m får reduksjon 0,1 i ytre faktor.
- Eiendommer som ikke er knyttet til offentlig vannforsyning og avløp, får en reduksjon i ytre faktor på 0,1.
- Fritidseiendommer uten innlagt strøm får en reduksjon i ytre faktor på 0,1.

3.6. Indre faktor

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

Faktor for alder:

Ferdigstillelsesdato	Faktor
Bygninger ferdigstilt etter 2007	1
Bygninger ferdigstilt 1997-2006	0,9
Bygninger ferdigstilt 1987-1996	0,8
Bygninger ferdigstilt 1970-1986	0,7
Bygninger før 1970	0,6

Generell standard og kvalitet vil innvirke på indre faktor:

- 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.
- Er bygningsmassen på eiendommen av sterkt varierende standard, så interpoleres indre faktor for å finne felles indre faktor.
- Bygninger som er totalrenovert kan maksimalt få en faktorheving på 0,2 og ikke overstige 1,0.
- Bygninger med dårlig vedlikehold kan få en reduksjon i indre faktor med 0,1-0,2.
- Fremskredet forfall vurderes som renoveringsobjekt som får faktor ned til 0,2-0,4.
- For rivningsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm settes indre faktor til 0,1-0,2.

3.7. Bruk av protokolltakst

Sjablongtaksten kan endres eller erstattes av en korreksjonsprotokoll enten for deler eller hele eiendommen.

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon.
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn.
- For eiendommer med flere funksjoner registreres det korreksjoner for de forskjellige funksjonene.

Eksempler på bygninger med flere funksjoner:

- Garasje/uthus/anneks i landbruksbygning.
- Integrert garasje i fritidsbolig/bolig.
- Garasje/uthus/anneks til fritidsbolig/bolig.
- Næringsbygg med verksted-, kontor og lagerfunksjon.

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

Årsak til fravik fra sjablongtakst skal **alltid** begrunnes.

3.8. Fritak etter §5h

Landbruksbygninger fritas etter §5 i eiendomsskatteloven.

Her inngår:

- Setrer med seterløkke.
- Kvilebuer bygget i forbindelse med nydyrking.
- Andre driftsbygninger.

Definisjon av landbrukseiendommer avklares i samarbeid med landbrukskontoret og Statskog.

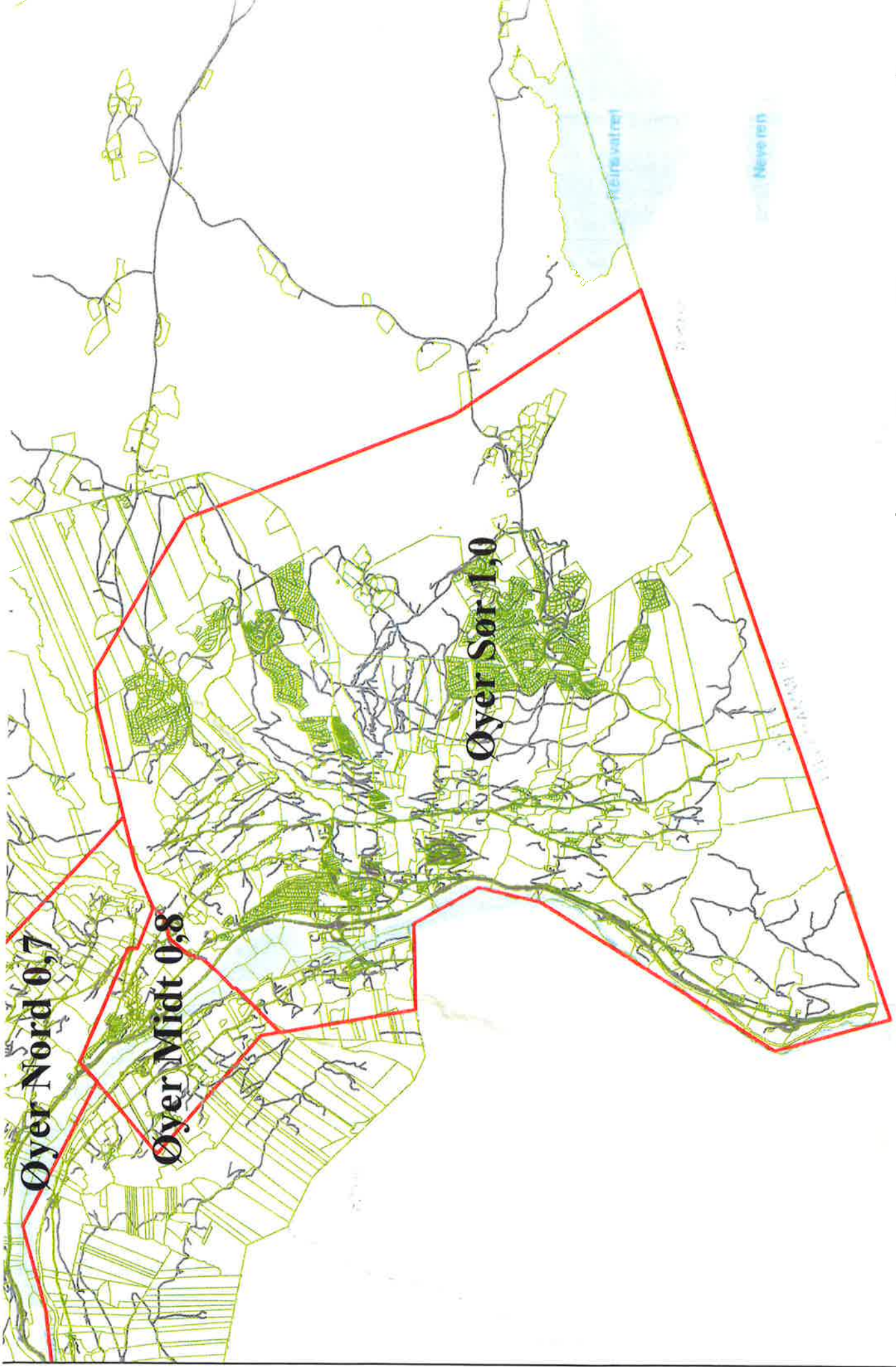
3.9. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda å benytte sonefaktorer slik:

Sted	Sonefaktor
Øyer sør	1
Øyer Midt (Tingberg)	0,8
Øyer Nord (Midt- og Nordbygda)	0,7
Tretten Sentrum	0,8
Musdalssætra hyttegrend	0,8
Øvrige områder	0,6

Det vises til **egget kartvedlegg** som spesifiserer soneinndelingene.

Overføringsanlegg, kraftverk og teleanlegg har sonefaktor 1,0.



Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

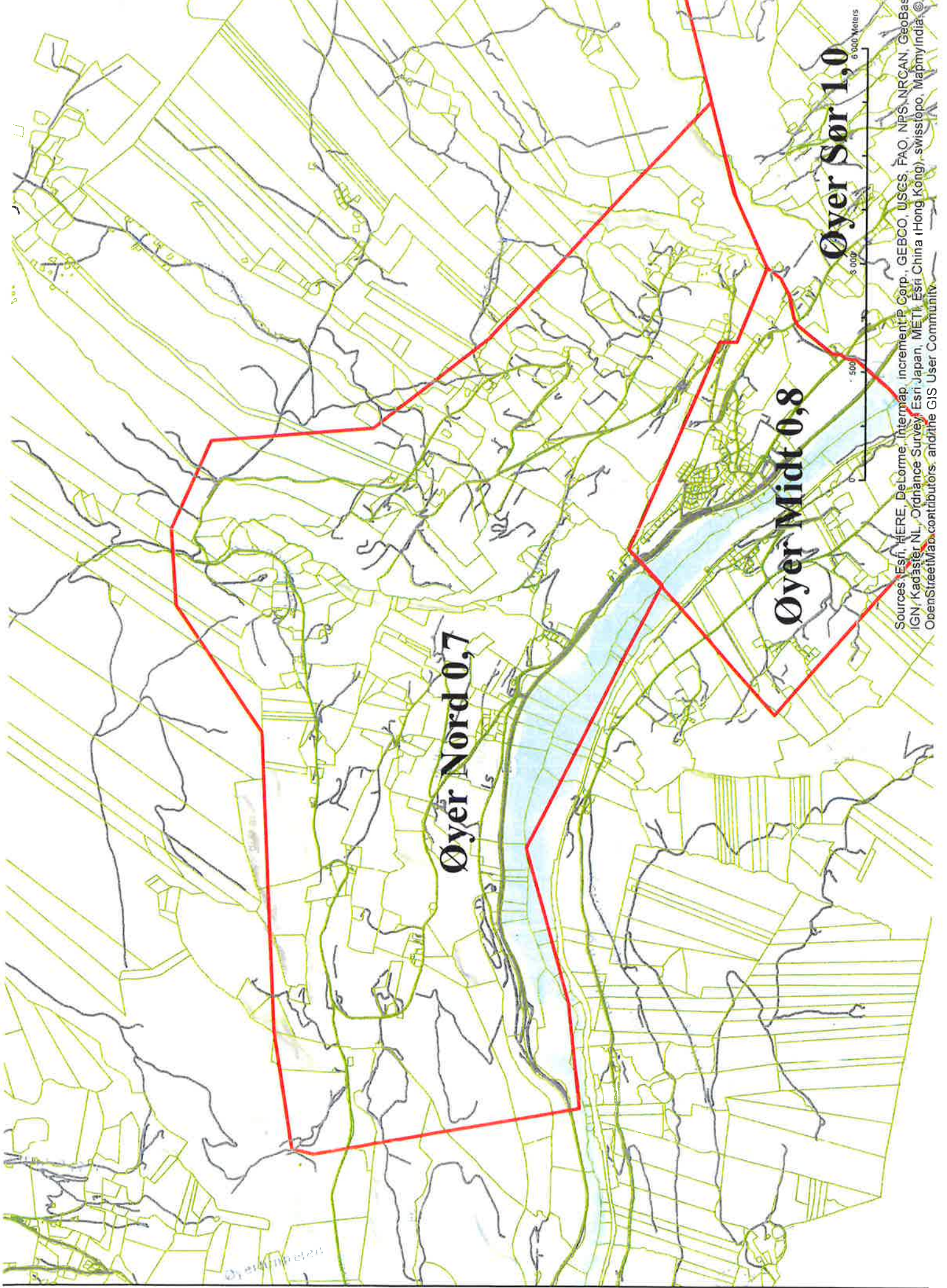
Øyer Nord 0,7

Øyer Midt 0,8

Øyer Sør 1,0



Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

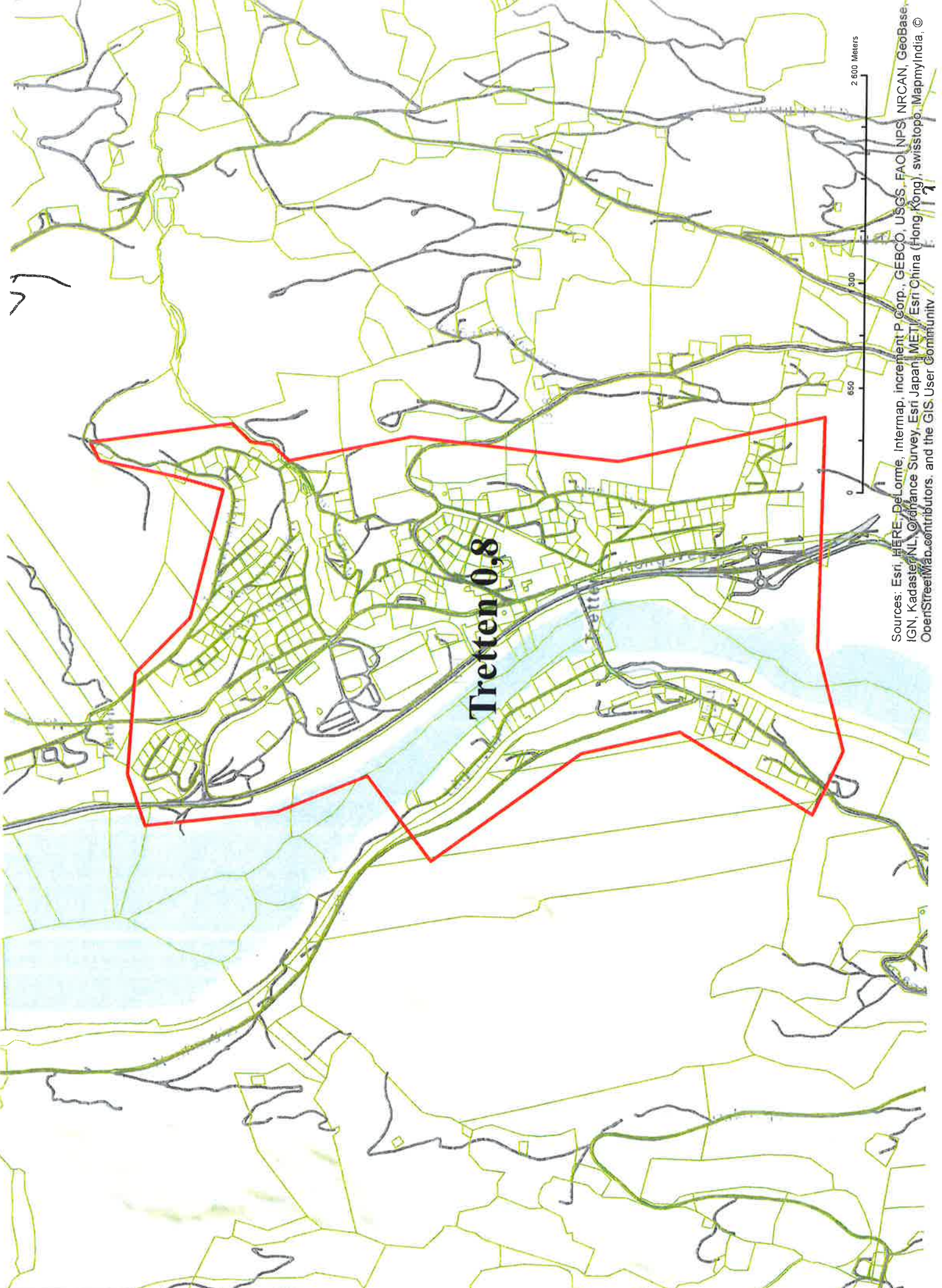


Øyer Nord 0,7

Øyer Midt 0,8

Øyer Sør 1,0

Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USCS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swiss topo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Musdalsæter hyttegrend 0,8



Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

