

---

# **Engerdal kommune**

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om  
eiendomsskatt

Vedtatt av sakkyndig nemnd eiendomsskatt 23. februar 2010

Sakkyndig nemnd eiendomsskatt i Engerdal kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til rammer og retningslinjer for gjennomføring av enkelttakseringer i Engerdal kommune. Dette dokumentet, "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til eiendomsskatt", gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Dokumentet skal danne grunnlaget for taksering som gjennomføres i 2009, og for enkelttakseringer som skjer i perioden 2009 - 2018.

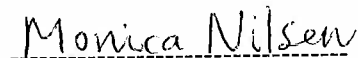
Engerdal, 23. februar 2010.



Odd Gisle Heggeriset  
Leder sakkyndig nemnd



Svein Joten  
Nestleder sakkyndig nemnd



Monica Nilsen  
Medlem sakkyndig nemnd

<b>1. OM DETTE DOKUMENTET .....</b>	<b>4</b>
1.1. HVA DOKUMENTET OMFATTER .....	4
<b>2. TAKSERINGSMETODE .....</b>	<b>5</b>
2.1. FAKTA OM EIENDOMMEN.....	5
2.2. VURDERING AV EIENDOMMEN .....	6
2.3. HÅNDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM.....	7
<b>3. YTRE RAMMEBETINGELSER .....</b>	<b>7</b>
3.1. JURIDISKE RAMMER .....	7
3.2. POLITISKE RAMMER.....	7
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER .....	8
<b>4. SAKKYNDIG NEMND: HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN.....</b>	<b>8</b>
4.1. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES .....	8
4.2. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM" .....	8
4.3. GRUPPERING AV EIENDOMMER.....	8
4.4. SJABLONVERDIER SOM GJENSPEILER GJENNOMSNITTSVERDI FOR EIENDOMSGRUPPENE .....	9
4.5. SONEFAKTORER.....	11
<b>5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER.....</b>	<b>11</b>
5.1. OVERORDNEDE KRAV .....	11
5.2. AREALSTØRRELSER .....	11
5.3. BRUK AV FAKTORER.....	11
5.4. BRUK AV PROTOKOLLTAKST .....	13
5.5. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING.....	13
5.6. DOKUMENTASJON AV FAKTA FEIL.....	15
5.7. JURIDISKE AVKLARINGER .....	15
<b>6. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE .....</b>	<b>16</b>
6.1. ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON .....	16
6.2. KRAV TIL KUNNSKAP.....	16
6.3. KOMMUNIKASJONSATFERD .....	16
<b>7. SAKSBEHANDLING .....</b>	<b>17</b>
<b>8. KVALITETSSIKRING .....</b>	<b>17</b>
8.1. DOKUMENTASJON .....	17
8.2. KVALITETSSIKRING AV METODE.....	17
8.3. RIKTIG SKATTESONE.....	17
8.4. RIKTIG EIENDOMSREGISTER .....	17
8.5. RIKTIGE AREALER .....	17
8.6. RIKTIG KOMMUNIKASJON .....	18
8.7. RIKTIGE VURDERINGER .....	18
8.8. RIKTIG SAKSBEHANDLING .....	18
<b>9. OPPLÈGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL.....</b>	<b>18</b>
9.1. FEIL OG FEILOPPRETNING.....	18
9.2. BEHANDLING AV KLAGER.....	18
<b>10. MILEPÆLER I FRAMDRIFTEN .....</b>	<b>19</b>
<b>VEDLEGG .....</b>	<b>20</b>

# 1. Om dette dokumentet

Dette dokumentet er resultatet fra en prosess der sakkyndig nemnd og administrasjonen har drøftet grunnlaget for alminnelig taksering i Engerdal i 2009.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i byskattelovens §5:

*"Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avheendes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg."*

Dette dokumentet, "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til eiendomsskatt", beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme fram til en takst som samsvarer med byskattelovens §5. Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til den sakkyndige nemndas vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne når taksering gjennomføres i løpet av 2009, samt når enkelttakseringer gjennomføres fram til ny alminnelig taksering.

Rammene og retningslinjene er formelt vedtatt av sakkyndig nemnd.

## 1.1. Hva dokumentet omfatter

Dokument om rammer og retningslinjer for takseringen tar stilling til følgende elementer:

### Takseringsmetode

Valg av takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

### Ytre rammebetingelse

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

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- De politiske rammene kommunestyret i Engerdal har trukket opp
- De mulighetene og begrensningene teknologien gir

### Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd

Gjennom dette dokumentet trekker sakkyndig nemnd opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering.

Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablonverdier)
- Verdiforskjeller i ulike deler av skattesonene (sonefaktorer)

Dersom rammene avvikes ved enkelttakseringer, må dette begrunnes særskilt når takstforslaget legges fram for den sakkyndige nemnda.

Retningslinjer for bruk av indre faktor, ytre faktor og kommentarer ved besiktigelse av enkelte eiendommer. Dette dokumentet trekker opp retningslinjer for vurdering av den enkelte eiendom. Dersom disse retningslinjene fravikes, må dette begrunnes særskilt.

## **Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne**

Dette dokumentet tar stilling til opplegget for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser i kommunen. Utvalgene mener at god kommunikasjon med eiendomsbesitterne kan bidra til riktige takster, likebehandling, bedre forståelse for takseringsarbeidet og lavere total kostnader for prosjektet.

## **Kvalitetssikring**

En viktig del av arbeidet en står overfor, er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. I dette dokumentet tar en stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

## **Praktisk behandling i sakkyndig nemnd**

I dokumentet skisseres opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i sakkyndig nemnd. Arbeidsopplegg for sakkyndig ankenemnd tar en stilling til når klager på takst er kommet inn etter offentlig ettersyn.

## **Behandling av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget**

Det vil komme inn klager pga uenighet i takst som følge av feil eller som følge av uenighet i vurderingene som er gjort. I dette dokumentet skisseres rammene og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

## **Framdriftsplan**

Dokumentet tar stilling til viktige milepæler i arbeidet.

# **2. Takseringsmetode**

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

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

## **2.1. Fakta om eiendommen**

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offisielt register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger. Registreringer i Matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Vi grupperer etasjene i:

- Kjelleretasje

