

Engerdal kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt for perioden 2021 til 2030

Vedtatt av sakkyndig nemnd 22. februar 2021
Revisjon 1 vedtatt av sakkyndig nemnd 23. mars 2021

Sakkyndig nemnd for 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 gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Dokumentet gjelder for taksering som gjennomføres i 2020 og for enkelttakseringer som skjer i perioden 2021 til 2030.

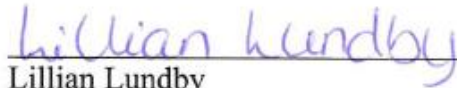
Engerdal, 22. februar 2021



Roald Andersen
Leder sakkyndig nemnd



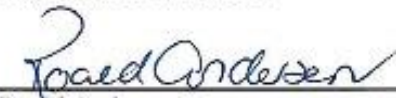
Halvard Flobak
Nestleder sakkyndig nemnd



Lillian Lundby
Medlem sakkyndig nemnd

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt for perioden 2021 til 2030 - Revisjon 1

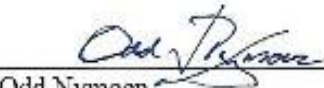
Engerdal, 23. mars 2021



Roald Andersen
Leder sakkyndig nemnd



Halvard Flobak
Nestleder sakkyndig nemnd



Odd Nymoen
Vararepresentant for medlem Lillian Lundby

1. OM DETTE DOKUMENTET	4
2. TAKSERINGSMETODE	5
3. YTRE RAMMEBETINGELSER	7
4. SAKKYNDIG NEMND: HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN	8
5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER	12
6. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE.....	17
7. SAKSBEHANDLING	18
8. KVALITETSSIKRING.....	19
9. OPPLGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL	20

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 2020.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er eiendomsskattelovens § 8 A-2: *«Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda dor under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»*

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 2020, 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 enkelteiendommer. Dette dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger 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 klagenemnd 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 takserer 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)
- Tomtestorrelse, m²
- 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

- Kjelleretasje
- Underetasje/sokkeletasje
- Hovedetasje
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i Matrikkel-instruksen.

2.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom dette rammedokumentet og ved besiktigelse.

Dokument "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt":

Gjennom dette dokumentet vurderer vi og tar stilling til:

- en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen
- **gjennomsnittsverdier** for eiendomsgrupper. Kombinasjonen mellom arealstørrelser fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.
- eventuelle **sonevise forskjeller** på verdinivået for eiendomsgruppene. Valgte sonefaktor korrigerer sjablontaksten sammen med faktor for forhold rundt eiendommen (ytre faktor) og faktor for forhold på eiendommen (indre faktor).

Besiktigelse:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er

- lokale forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten.

Vurderingene ved befaring skal følge de rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp.

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Engerdal 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 løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som

arbeider med vurderinger, deltar. Det legges opp til et systematisk takseringsopplegg der kalibrering av medarbeiderne blir viktig for å sikre kvalitet i arbeidet.

2.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunen har anskaffet et fagsystem for håndtering av eiendomsskattelig informasjon (KomTek Eskatt). I dette systemet håndteres alle fakta og vurderinger om den enkelte eiendom innenfor de juridiske rammene som finnes, rammene som kommunestyret og sakkyndig nemnd trekker opp og i henhold til informasjon fra eiendomsbesittere og besiktigelsesmedarbeidere.

3. Ytre rammebetingelser

3.1. Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Området er komplekst da lov av 1975 bare delvis er vedtatt tatt i bruk.

3.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet.

Skattesone

Alle eiendommer innenfor kommunen skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5.

Vedtekter

Engerdal kommune har i kommunestyremøte 10.2.2021 vedtatt vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om at nye takster skal benyttes som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt for 2021, medfører at sakkyndig nemnd skal være ferdig med alminnelig taksering slik at eiendomsskatten kan være utskrevet før 1 mars i skatteåret, eller før 1 april i det året det innføres bunnfradrag.

Fritak

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelte eiendommer som skal ha fritak etter §5 og §7 i eiendomsskatteloven. Administrasjonen kan legge listene fram for sakkyndig nemnd til kvalitetssjekk for listene behandles formelt i kommunestyret.

Bunnfradrag

Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved b eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesatsene for eiendomsskatt i samsvar med Stortingets beslutning. For skatteåret 2021 skal skattesatsen ikke overstige 4 promille på bolig- og fritidseiendommer og 7 promille for øvrige eiendommer.

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen benytter KomTek eiendomsskatt, et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikelen og som samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

4. Sakkyndig nemnd: Hovedrammer for takseringen

4.1. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer innenfor kommunens grenser skal takseres. Kommunen vil ikke takserer eiendommer som har fritak etter §5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt.

4.2. 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 i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veger, parkeringsplasser etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

4.3. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig nemnd i Engerdal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig, rekkehus, kjedehus (111, 113, 131-135, 199)
Enebolig med sokkelleilighet (112)
Flermannsboliger (121-124, 136, 151-159)
Fritidsbolig (161-171)
Garasjer, uthus etc (også carport) (181-183)
Industri/verksted/bruk (211-219, 221-229, 441, 449)
Lagerbygning og lignende (231-239, 431-439)
Forretning/kontor (311-330, 411-429, 529-539)

Hotell (511-523)
Kultur og forskningsbygninger (611-679)
Helsebygninger (719-739)
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (819-840)
Camping-/utleiehytter (524)
Gartneri/drivhus (243)
Brakkerigger/boligbrakker (193)

Tallene i parentesene refererer til ID på bygningstypene i Matrikkelen.

Flere eiendommer i Engerdal har blandet bruk. I registeret blir slike eiendommer lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen. Det betyr eksempelvis at et forretningsbygg der 49 % av bruksarealet er boliger og 51 % av arealet er forretning, blir gruppert under kategori "forretning og kontor". Tilsvarende bygning med 51 % bolig og 49 % forretning blir gruppert under kategori "bolig". I tilfeller der bygninger har ulike funksjoner, takseres hver funksjon for seg.

4.4. Sjablonverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier siste omsetningsår.

Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablonverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablonverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

Gjennomsnittsverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal + åpent areal på bygning):

Tomter og bygninger	Verdi (kr pr m ²)	
Enebolig, rekkehus, kjedehus (111, 113, 131-135, 199)	9000	Kr 3000 for areal over 200 m ²
Enebolig med sokkelleilighet (112)	9000	Kr 3000 for areal som overstiger 200 m ²
Flermannsboliger (121-124, 136, 151-159)	14000	
Fritidsbolig (161-163)	19000	Kr 6000 for areal over 100 m ²
Garasjer, uthus etc (også carport) (181-182)	5000	
Innredet anneks, som bolig (181-182 etter vurdering)	9000	
Innredet anneks, som fritidsbolig (181-182 etter vurdering)	19000	
Hotell, restaurant (511-523)	6000	Kr 3000 for areal over 200 m ²
Annet bygg for overnatting (529)	3000	Kr 1500 for areal over 200 m ²
Kultur og forskning, samfunnshus (611-690)	1000	
Helsebygninger (719-790)	5000	

Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (819-840)	5000	
Camping-/utleiehytter (524)	3000	
Leilighet i leilighetsbygg (131-146)	14000	
Leilighet i seksjonert næringsbygg (131-146)	16000	
Gartneri/drivhus, ikke del av gårdsdrift (243)	2000	
Brakkerigger/boligbrakker (193)	4000	
Tomt pris per m2	50	Kr 10 for areal over 5000 m2
For tomt som punktbeste eller med fiktive grenser, skal tomtas størrelse settes til 1000 m2 til kr 50 per m2.		
Forretning, kontor (311-390)	5000	Kr 2500 for areal over 200 m2
Industri, verksted (flyttbare maskiner takseres ikke) (211-219)	4500	Kr 2250 for areal over 200 m2
Lagerbygning o.l. (231-239)	2500	Kr 1250 for areal over 200 m2
Plasthall (231-239)	1500	Kr 750 for areal over 200 m2
Barnehage (611-612)	1000	
Idrettsbygning (651-659)	1000	
Rorbu, båthus, naust, driftsbygn for fiske/fangst/oppdrett (183. 244. 245))	3000	
Gatekjøkken, kiosk (533)	3000	
Helsebygg, bygg med helsetjeneste	3000	
Sanitæranlegg på campingplass (840)	5000	
Hus for landbruk, gjenstående etter deling o.l.	2500	Kr 1250 for areal over 200 m2
Sæter som ikke er i aktiv drift prissettes av sakkyndig nemnd i 2021 med virkning fra 2022 etter nærmere utredning.		
Masseuttak takseres individuelt som bestemt av sakkyndig nemnd i 2021 med virkning fra 2022 etter nærmere utredning.		

Når det gjelder takstpliktig areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) slik det defineres i Matrikkelen samt åpent areal (OPA) der det ikke er omsluttende vegger.

For bolighus på landbrukseiendommer (våningshus, enebolig etc) takseres maks 120 m² BRA pr. boenhet og 1000 m² tomt pr. boligbygg. For driftsbygninger medregnes ikke bruksarealet tilknyttet kjørebroer og gjødselkjeller.

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 eneboliger/rekkehus, fritidsbolig, garasjer/uthus/carport:

Etasje	Faktor
Første hovedetasje	1,0
Øvrige hovedetasjer	0,5
Loft	0,4
Underetasje	0,4
Kjeller	0,2

Etasjefaktorer enebolig med sokkel/hybelleilighet (112):

Etasje	Faktor
Første hovedetasje	1,0
Øvrige hovedetasjer	0,5
Loft	0,3
Underetasje	1,0
Kjeller	0,2

Etasjefaktorer for boligblokker og flermannsboliger:

Etasje	Faktor
Første hovedetasje	1,0
Øvrige hovedetasjer	1,0
Loft	0,3
Underetasje	1,0
Kjeller	0,2

Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper (næringseiendommer):

Etasje	Faktor
Første hovedetasje	1,0
Øvrige hovedetasjer	0,5
Loft	0,3
Underetasje	0,6
Kjeller	0,5

4.5. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger nemnda å benytte slike faktorer for **alle** eiendommer:

Sone	Faktor
Haugen, Sylen, Femundshytten	0,5
Sorken, Elgå, Sømådalen, Elvdalen	0,7
Hyttefelt med HA/HB standard *	0,7
Hyttefelt med HC standard *	1,0
Resterende i kommunen, fritid	0,7
Resterende kommunen	1,0

* Se vedlegg for standard på hyttefelt

På øvrige eiendommer benyttes sonefaktor 1,0. Det lages kart som forklarer hvor disse sonene er inndelt.

5. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteieendommer.

Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse.

Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når eiendomsbesitter ber om det.

5.1. Overordnede krav

Rammer

De politiske, juridiske og teknologiske rammene må overholdes.

Metode

Metoden som sakkyndig nemnd har vedtatt i dette dokumentet, skal benyttes. Dersom annen metode benyttes, må dette begrunnes.

Framdrift

Vedtatt framdriftsplan skal holdes. Dersom en får avvik her, bes sakkyndig nemnd om å bli varslet om dette.

5.2. Arealstørrelser

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens Matrikkel. Arealet på tomter hentes fra kommunens Matrikkel evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK)

5.3. Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet.

Ytre faktor:

Dersom sakkyndig nemnd finner grunn til det, kan besiktiger benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen. Eksempler her kan være:

- Atkomst/tilgjengelighet
- Trafikksikkerhet
- Spesielle sol og vindforhold
- Spesiell utsikt
- Forurensing (lyd, luft, grunn)
- Randbebyggelse mot trafikkå'rer

Retningsgivende for bruk av ytre faktor er:

- Bruk fra 0,8 til 1,4. Bruken skal begrunnes.
- På grunn av at landbrukseiendom har konsesjonsplikt, delingsforbud og fordi boligen ligger i et produksjonsområde får de ytre faktor på 0,6.

Indre faktor:

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen.

Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

- **Eksempler på lav funksjonalitet** kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk. Et annet eksempel er gamle driftsbygninger i landbruket, fiskebruk etc. som har fått ny funksjon.
- **Eksempler på lav standard** kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.
- **Eksempler på lav kvalitet** kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament.

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens standard og kvalitet:

A) Bygningens alder (byggeår)

Byggeår	Faktor (Standard)
Byggeår etter 2010	1,1
Byggeår 1990 – 2010	1,0
Byggeår før 1970 ikke modernisert	0,7
Byggeår før 1970 men restaurert	1,0
Byggeår 1970-1990 ikke modernisert	0,8
Byggeår 1970-1990 men restaurert	1,0

B) Bygningsmessig tilstand

Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4

- Rivningsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm settes til faktor 0

Meget dårlig standard	(-0,2 til -0,4)
Dårlig standard	(-0,1)
Normal standard	1
Oppgradert	(+0,1 til +0,4)

C) Bygninger med eternittkledning og eternittak

Bygninger med eternittkledning som ikke har kvalitetsavvik, reduseres med 0,05 i indre faktor. Dersom bygningen i tillegg har eternittak reduseres indre faktor med ytterligere 0,05. Dersom eternitten i tillegg er skadet (kvalitetssvikt), vurderes et fratrekk tilsvarende hva det koster å utbedre skaden på samme måte som en vurderer andre kvalitetsavvik i forhold til gjennomsnittseiendommene.

Punktene A-C gjelder alle typer bebyggelse, inkludert næringsbygg og fritidsboliger.

D) Fritidsboliger

Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.

E) Leiligheter Leiligheter med høy standard kan gis inntil 3.0 som indre faktor.

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker. Årsak til fravik fra sjablontakst skal begrunnes.

5.4. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og utsikt, solforhold etc. (ytre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablontaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. Tårn, spesielle industrianlegg etc (erstatningsprotokoll).
- Bygningstyper eller tomt hvor sakkyndig nemnd spesifikt har bestemt at arealer over en viss størrelse skal ha nedsatt pris per m², og hvor terskelverdien må regnes ut spesielt for bygningen eller tomta.

Det skal også benyttes protokolltakst for alle eiendommer som har såkalt blandet bruk, dvs. både bolig- og næringsfunksjon. Mer om slike eiendommer i pkt 5.5

5.5. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer:

Eiendomsskatteloven, sist endret fra 01.01.2019, foreskriver i § 5 under strekpunkt h at «Fri for eigedomsskatt er eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytta slik drift.»

Fritaket gjelder likevel ikke for våningshus med høvelig tuft, kårboliger, garasjer eller andre utleieenheter i regulerte områder for bolig/fritid. Kravet for å bli vurdert som landbrukseiendom i Engerdal kommune er at eiendommen er underlagt

- Jordloven
- Odelsloven
- Konesesjonsloven.

Eiendommer som ikke drives som landbruk og som kun benyttes til fritidsformål defineres som fritidseiendom.

Eiendom som etter kommunens retningslinjer er landbrukseiendommer, takseres særskilt.

Arealer (BRA) som skal inngå i takstgrunnlaget er:

- Våningshus med inntil 120 m². Areal over dette tas ikke med i takstgrunnlaget.
- Kårboliger med inntil 120 m². Areal over dette tas ikke med i takstgrunnlaget.
- Garasjer til personbil inntil 50 m² pr boenhet.
- Utleieenheter som ikke er tilknyttet driften på eiendommen (regulerte områder).
- På eiendommer med fritidsboliger uten registrerte våningshus beskattes minst en av fritidsboligene som våningshus.

Øvrige landbruksbygninger som driftsbygninger, setrer, skogskoier, våningshus på fellesbeite etc. skal ikke være med i takstgrunnlaget.

Tilhørende tomt settes til 1 daa pr boligbygning, se «høvelig tuft» foran, hvis tomtestørrelsen overstiger 1 daa.

Verdien på areal som takseres fastsettes i hht sonetabell for øvrige eiendommer i kommunen.

Verdien justeres for standard og alder på samme måte som øvrige eiendommer i kommunen.

Vurderinger som gjøres i forbindelse med skjønnnet:

- Eiendommer under 5daa vurderes som boligeiendom/fritidseiendom.
- Hvis grunneier bor i regulert boligområde, men eier landbrukseiendom annet sted i kommunen, eller eier andel i sameieskog, skal eiendommene takseres hver for seg etter tilhørende reglement.
- Bygg som er registrert i Matrikkelen som fritidsbolig vil bli beskattet som fritidsbolig.

Eiendommer innenfor LNF-områder (Landbruk, Natur og Friluftsområder):

All bygningsmasse på slike eiendommer takseres ut fra funksjon (slik det gjøres på andre bolig-, fritids- og næringseiendommer), mens tomteareal vurderes som for landbrukseiendommer.

Seksjonerte eiendommer:

Eiendommen takseres i sin helhet, verdien fordeles på boenhetene i forhold til andelsbrøken.

Eiendommer med både bolig og næringsfunksjon (blandet bruk):

For å kunne håndtere differensiert skattesats på bolig og næringseiendom, fastsetter skattetakstnemnda separate takster for hhv bolig- og næringsdelen for de eiendommer som har begge funksjoner (såkalt blandet bruk).

Verdien av tomten er i slike tilfeller tillagt den delen som har størst andel av bruksarealet på bygningene.

Loft:

Loft skal takseres når disse har måleverdi. Matrikkelinstruksen for måling av areal benyttes. Loft som ikke har takhøyde på minimum 1,9 m i minst 0,6 meters bredde, har ikke måleverdi. Kaldloft vurderes klart lavere enn innredete loft. Dette justeres med indre faktor. Loft som pga sin størrelse er registrert som hovedetasje, justeres etter funksjon vha endringsprotokoll.

5.6. Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besiktiger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal besiktiger måle inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

5.7. Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Engerdal kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Taksten skal gjenspeile gjeldende verdinivå

Sakkyndig nemnd skal takserer med dette som utgangspunkt.

For å komme frem til riktig takst, kan nemnda støtte seg til ulike beregningsmetoder:

- Sjablontakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper
- Gjenanskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

Likebehandling er grunnleggende for takseringen

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom utarbeidelse av skriftlige rammer for takseringen, vurdering av indre og ytre faktor ved befaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 2020, som 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 private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt.

Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eide AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskattelovens § 5, er ikke gjenstand for politisk vurdering

Administrasjonen setter opp liste som sakkyndig nemnd vurderer. Listen legges fram for kommunestyret til orientering.

6. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Sakkyndig nemnd eiendomsskatt er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen. Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

6.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjabloner og vurderinger.
- Informer med sikte på å skape bred forståelse for takseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter.

- Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring vet eiendomsbesitterne spør om. Dette skal bidra til at eiendomsbesitterne får informasjon de etterspur og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

6.2. Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum skal kalibreres slik at de kan informere om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkyndig nemnd trekker opp, herunder
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eiendommer
 - Metode for arealberegning
 - Sjabloner som benyttes
 - Metode for vurderinger av eiendommene

Administrasjonen bes se til at alle som skal kommunisere med eiendomsbesitterne har kunnskap om taksering som spesifisert ovenfor.

6.3. Kommunikasjonsatferd

Prosjektet vil få mange typer henvendelser. Viktige rammer for atferden er:

- Skill klart mellom takseringsfaglige henvendelser og politiske henvendelser. Henvis politiske henvendelser til politisk ledelse.
- Vær vennlig, presis, imøtekommende og fast. Henvendelser som avviker fra vanlig høflighet, henvises til prosjektleder eller til rådmannen.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

7. Saksbehandling

Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Nemndmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgå spesielt i møte.

Sakkyndig nemnd gjennomgår listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda gjør stikkprøver for å sjekke ut at rammene angitt i dette dokumentet følges.

Enkeltsaker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

8. Kvalitetssikring

8.1. Dokumentasjon

Dokumentasjon av virksomheten er viktig. Det gjelder både dokumentasjon av grunnlag for takseringen og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen.

8.2. Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av sakkyndig nemnd. Det arrangeres jevnlig møter i prosjektet som skal bidra til at evt. avvik fra metode og rammer håndteres.

8.3. Riktig skattesone

Skattesonene er digitalisert. Administrasjonen kvalitetssikrer soneavgrensningen slik at denne er i samsvar med gjeldende inndeling i dette dokument.

8.4. Riktig eiendomsregister

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart. Kartet vaskes mot Matrikkelen for å sikre at alle eiendommene innenfor skattesonene identifiseres.

8.5. Riktige arealer

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter som gis anledning til å melde eventuelle avvik.

Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

8.6. Riktig kommunikasjon

Administrasjonen skal se til at prosjektmedarbeidere følger opp kommunikasjonen i henhold til rammer gitt i dette dokumentet. Gjennom jevnlig møter skal administrasjonen se til at administrasjon, politisk ledelse og de sakkyndige nemndene til enhver tid er kalibrert mht kommunikasjon med eiendomsbesittere og media.

8.7. Riktige vurderinger

Det må legges stor innsats i kalibrering av vurderingene knyttet til taksering. Dette gjelder spesielt mellom besiktigelsesmedarbeidere og medlemmene i sakkyndig nemnd.

Dokument "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt" skal bidra til riktig taksering gjennom riktig

- gruppering av eiendommer
- fastsetting av gjennomsnittsverdier på eiendomsgrupper (sjabloner)
- valg av sonefaktorer
- retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved besiktigelse

Besiktigelse og kommunikasjonen med eiendomsbesitterne skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

8.8. Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil sakkyndig nemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametere

og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Sakkyndig nemnd kan nå justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

9. Opplegg for behandling av klager på takst og feil

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne. Behandlingen av takster bør få sterkt kvalitetsfokus.

9.1. Feil og feiloppretting

Dersom sakkyndig nemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes ikke fram for sakkyndig ankenemnd. Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye tre ukers klagefrist på ny takst.

9.2. Behandling av klager

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Det praktiske behandlingsopplegget kan nemndene ta stilling til seinere i prosessen.

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling, journalføre og kategorisere alle klager og henvendelser om feil.

9. Milepæler i framdriften

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp.

Administrasjonen bes om å utarbeide planer og rapporter for arbeidet der disse rammene inngår:

- Behandling av takster i sakkyndig nemnd ferdig 22.1.2021
- Offentlig ettersyn av vedtatte takster skjer 1. mars 2021

På de neste sidene følger som vedlegg

- 1) Oversikt over hyttefelt
- 2) Skattesoneonekart

Standard hyttefelt:

Hyttefelt	Kode	Standard
Engerdal Østfjell	1001	HC
Engerdal Østfjell	1002	HC
Engerdal Østfjell	1003	HC
Engerdal Østfjell	1004	HC
Engerdal Østfjell	1005	HC
Engerdal Østfjell	1006	HC
Engerdal Østfjell	1007	HC
Engerdal Østfjell	1008	HC
Engerdal Østfjell	1009	HC
Engerdal Østfjell	1010	HC
Engerdal Østfjell	1011	HC
Engerdal Østfjell	1012	HC
Engerdal Østfjell	1013	HC
Engerdal Østfjell	1014	HC
Engerdal Østfjell	1015	HC
Engerdal Østfjell	1016	HC
Engerdal Østfjell	1017	HC
Engerdalssetra	1301	HB
Heggeriset	1201	HB
Heggeriset	1202	HB
Heggeriset	1203	HB
Hyllsjøen sør	1204	HB
Hyllsjøen sør	1205	HB
Hyllsjøen sør	1206	HB
Hyllsjøen øst	1207	HB
Hyllsjøen øst	1208	HB
Hyllsjøen øst	1209	HB
Lisetra	1210	HA
Blakkneset	1211	HB
Røa	1101	HA
Lilleråsen	1102	HB
Lilleråsen	1103	HB
Gammelsetra	1111	HB
Snerta	1401	HB
Volbrenna	1501	HB
Ulvåberget	1502	HB
Ulvåberget sør	1503	HC
Ulvåberget	1504	HC
Ulvåberget	1505	HC
Kvernvika	2701	HB
Nålodden	2702	HB
Gloføkli	2703	HB
Gloføkli	2704	HC
Svartodden	2401	HB
Veslebuvik	2402	HB
Femund Villmarksgrend	2403	HB
Fjellgutusjøen	2504	HB

Fjellgutusjøen	2505	HB
Fjellgutusjøen	2506	HB
Fjellgutusjøen	2507	HB
Tjønnodden	2608	HC

