

Rammer og retningslinjer for taksering

Ballangen kommune

Sakkyndig nemnd

Vedtatt den 4.11.2015 under sak 5/15



Avsnitt	Innholdsfortegnelse	Side
---------	---------------------	------

Innhold

1.	Taksering av eiendommer i Ballangen kommune.....	4
2.	Politiske vedtak	4
3.	Rammer for takseringen.....	4
3.1	Juridiske rammer	5
3.2	Politiske rammer	5
3.3	Teknologiske rammer	5
4.	Takseringsmetode	6
4.1	Fakta om eiendommen.....	6
4.2	Vurdering av eiendommen	6
5.	Skattetakstnemndas hovedrammer for takseringen.....	7
5.1	Hovedretningslinjer:	7
5.2	Eiendommer som skal takseres	7
5.3	Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”.....	8
5.4	Gruppering av eiendommer	8
6.	Skjønnsmessige bestemmelser for eiendomsgrupper	9
6.1.	Bolig	9
6.2	Skjønnsmessige faktorer for boliger og fritidseiendommer:	10
6.2.1	Bygningens alder/ byggeår, indre faktor: (Skala 1,1 - 0,0).....	10
6.2.2	Bygningsmessig tilstand/ skjønnsvurdering, indre faktor:(Skala 1,0 – 0,0)	10
6.2.3	Fritidseiendommer uten strøm og innlagt vann, indre faktor.....	10
6.2.4	Beliggenhet, ytre faktor: (Skala 1,0- og 0,8)	10
6.3	Landbrukseiendommer	11
6.4	Våningshus, bolighus på landbrukseiendom.....	11
6.5.	Garasjer, naust, forsamlingshus og andre typer bygninger	11
6.6	Næringseiendommer	12
6.6.1	Beregningsparametre	12

6.6.2	Kapitalisering.....	12
6.7	Regulerte utbyggingsområder som ikke er bebygd	12
6.8	Festeeiendommer og punktfester	12
6.9	Håndtering av avvik.....	13
7.	Sjablongverdier for eiendomsgrupper.....	14
7.1	Gjennomsnittsverdier på hovedetasjer på bygninger (pris pr kvm)	14
7.2	Etasjefaktorer	15
7.3	Bygningens alder (byggeår)	15
7.4	Verdier på tomt til bolig og fritidsboliger/hytter	15
7.5	Arealstørrelser og arealmåling	15
7.6	Bruk av skjønnsfaktor	15
7.7	Sonefaktorer (områdefaktor)	16
7.7.1.	Bolig	16
7.7.2.	Fritidseiendommer	16
8.	Spesielle retningslinjer for enkelttakseringer	17
8.1	Innledning.....	17
8.2	Protokolltakst	17
8.3	Andre bygninger og tomter med avvikende kvm-pris.....	17
8.4	Andre rammer for taksering	17
9.	Fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven	18
10.	Bunnfradrag	18
11.	Skattesats	18
12.	Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne.....	18
12.1	Åpen og proaktiv kommunikasjon.....	18
12.2	Krav til kunnskap	19
12.3	Kommunikasjonsatferd.....	19
13	Saksbehandling av takstforslag.....	20
14	Saksbehandling av klager på takst	20
15	Sonekart:.....	21

1. Taksering av eiendommer i Ballangen kommune

Dette dokumentet omhandler rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer i Ballangen kommune, jf. eiendomsskattevedtekter for Ballangen kommune § 3-2. Retningslinjene skal medvirke til likebehandling i takseringsarbeidet. Takseringsreglene skal også legges til grunn for nytakseringer og omtakseringer av eiendommer i skatteperioden til og med skatteåret 2025.

2. Politiske vedtak

Ballangen kommunestyre har vedtatt:

- Sak 6/15 - med hjemmel i eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 for å innføre eiendomsskatt i hele kommunen fra 2016.
- Sak 58/15 - Fastsettelse av eiendomsskattevedtekter.
- Sak 3/15 - Opprettelse av sakkyndig nemnd.
- Sak 38/15 - Opprettelse av sakkyndig klagenemnd.
- Sak 46/14 - med hjemmel i eiendomsskatteloven § 8 C-1 å bruke formuesgrunnlag ved utskrivning av eiendomsskatt på boliger i kommunen.
- Sak 6/15 - med hjemmel i eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 å innføre eiendomsskatt for skatteåret 2016 på fritidsboliger/hytter i kommunen.
- Sak 6/15 - med hjemmel i eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 å innføre eiendomsskatt for skatteåret 2016 på verker og bruk i kommunen.
- Sak 6/15 - med hjemmel i eiendomsskatteloven §§ 2 og 3 å innføre eiendomsskatt for skatteåret 2016 på næringseiendommer i kommunen.
- Sak 46/14 - med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7 bokstav b om fritak for bygninger som har historisk verdi.
- Sak 46/14 – med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7 bokstav c om fritak for bolig.

3. Rammer for takseringen

Retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir riktige og at eiendomsbesitterne sikres likebehandling når alminnelig taksering gjennomføres. Ut fra gjeldende regelverk skal takstene gjelde i 10 år (unntatt takster etter formuesgrunnlag). Nytakseringer og omtakseringer skal følge de prinsipper som legges til grunn første året. Det vil si at nye takseringer i 10 års perioden skal ha samme takstnivå som ved den alminnelige takseringen i 2015, så fremt ikke endring i lovgivning eller andre forutsetninger tilsier noe annet.

3.1 Juridiske rammer

Loverket, uttalelser fra Finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Det er to overordnede prinsipper som juridisk sett er ufravikelige:

- Legalitetsprinsippet (at beskatning krever klar lovhjemmel)
- Likhetsprinsippet (at like faktiske omstendigheter må tillegges likeartede skattemessige virkninger)

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i eiendomsskatteloven § 8-2 (1):

”Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseiegenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal.”

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved takseringen, da det er eiendom som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

Utredninger og anbefalinger utarbeidet av KSE (Kommunenes Sentralforbunds Eiendomsskatteforum) er viktige hjelpemiddel.

3.2 Politiske rammer

- ”Eiendomsskattevedtekter for Ballangen kommune” gir bestemmelser som sakkyndig nemnd, klagenemnd og andre aktører må forholde seg til.

3.3 Teknologiske rammer

For å effektivisere arbeidet og for å få loggført endringer i forbindelse med eiendomsskattetakseringen benytter kommunen et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt. Systemet henter faktainformasjon fra Matrikkelen og gir mulighet for registrering av analyseresultater. Systemet samhandler videre med kommunens faktureringsystem. I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

4. Takseringsmetode

Taksten skal bygge på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av forhold på og rundt eiendommen

4.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse m².
- Faste installasjoner, (identifiser installasjoner som skal tas med i taksen)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offentlig register over grunneiendommer, adresser og bygninger som er tilknyttet det elektroniske kartverk for Ballangen kommune.

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

Etasjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Det er samme gruppering som Matrikkel-registeret benytter. Registreringer i matrikkelen skjer i samsvar med registreringsinstruksen fra Statens Kartverk.

4.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ut fra retningslinjer som trekkes i dette dokument, og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

Generelle vurderinger:

- Hva er hensiktsmessig gruppering av eiendommer i skattesonen?

- Hvilke sjablongverdier velges for eiendomsgruppene? Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster for eiendommene.
- Hvilke sonevise forskjeller på verdinivået velger en for eiendomsgruppene? Valgte sonefaktorer korrigerer sjablongtakstene for eiendommen.

Spesielle vurderinger:

Gjennom takseringen/besiktigelsen vurderer en 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 rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp. Ved besiktigelse vurderes hvilken anvendelse den enkelte etasje har (underetasje med kjellerfunksjon, loft med hovedetasjefunksjon etc.)

5. Skattetakstnemndas hovedrammer for takseringen

5.1 Hovedretningslinjer:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipp som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Akseptér grovkornet**. Befaringen vil i hovedsak være en utvendig befaring som gir grovkornet vurdering.
- **Vær varsom**. Utvendig befaring gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomshaver 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.

5.2 Eiendommer som skal takseres

Alle faste eiendommer i Ballangen kommune skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5, og eiendommer som kommunestyret gir fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt.

5.3 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 i industrieiendommer (herunder svak- og sterkstrømsinstallasjoner, data, tele og kringkastingsinstallasjoner med mer) og spesielle anlegg som kaier, veger, parkeringsplasser etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle og behandles spesielt.

Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser antatt markedsverdi for eiendommen som helhet.

5.4 Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres er bygningstypene i Matrikkelen, det vil si bygningenes funksjon. Eiendommer i Ballangen kan ha flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

Eiendommene inndeles i følgende hovedgrupper

- Boligeiendommer
- Fritidseiendommer
- Næringseiendommer
- Landbrukseiendommer
- LNF-områder
- Verk og bruk
- Tomt

6. Skjønnsmessige bestemmelser for eiendomsgrupper

6.1. Bolig

Som bolig defineres alle bygninger som opprinnelig har vært bygget og brukt til permanente boliger.

Formuesgrunnlag som grunnlag for taksering av boliger i Ballangen

Finansdepartementet har åpnet for at kommuner som ønsker det fra skatteåret 2014, som et alternativ til kommunal taksering, kan benytte *formuesgrunnlag for boligeiendom* som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt på boliger. Med boliger menes også tomannsbolig, rekkehus, leiligheter etc. Dette er et alternativ hvor kommunen i stedet for taksering ved besiktigelse av eiendommen, kan skrive ut eiendomsskatten på grunnlag av justerte ligningsverdier fra skattemyndighetene. Formuesgrunnlaget gir uttrykk for eiendommens antatte markedsverdi.

Ref. Ballangen kommunestyresak 46/14

Takseringsalternativet formuesgrunnlag gjelder ikke for boliger som ikke klassifiseres som boligeiendom etter skattelovens § 4-10. Eksempelvis gjelder dette boliger tilhørende ikke skattepliktige organisasjoner/institusjoner, våningshus på gårdsbruk, boligdel i kombinasjonsbygg og sekundærboliger som skatteetaten har definert som fritidsbolig. Det samme gjelder for boliger som skulle vært skattet ut fra formuesgrunnlag, men som mangler formuesgrunnlag på skatteleggingstidspunktet. Disse må takseres av kommunen (sakkyndig nemnd).

Som utgangspunkt for takseringen av boliger som ikke takseres etter formuesgrunnlag, gjelder de sjablongverdier som fremkommer i kapittel 7.

Ut fra likhetsprinsippet i eiendomsskatteloven er det viktig at boliger som takseres av kommunen ikke får store avvik ved takseringen sammenlignet med boliger som takseres etter formuesgrunnlag innenfor samme område i kommunen.

6.2 Skjønnsmessige faktorer for boliger og fritidseiendommer:

6.2.1 Bygningens alder/ byggeår, indre faktor: (Skala 1,1 - 0,0)

- Nye boliger med spesiell høy standard (bygget etter 1997) (1,1)
- Nye boliger (bygget etter 1997) har i utgangspunktet normal+ standard (1,0)
- Boliger fra perioden 1978-1997 har i utgangspunktet normal standard (0,9)
- Bygninger fra perioden 1967-1978 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lav standard (0,8)
- Bygninger fra perioden 1945-1967 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lav standard (0,7)
- Bygninger fra før 1945 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lav standard (0,6)
- Bygninger som i utgangspunktet er eldre bygninger, men som er restaurert/standardhevet, får opptil 0,9
- Bygninger som er totalrenovert kan maksimalt få en faktor heving på 0,2

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 i fra dette foreta en faktorjustering.

6.2.2 Bygningsmessig tilstand/ skjønnsvurdering, indre faktor: (Skala 1,0 – 0,0)

- Normalt vedlikeholdte bygninger får faktor 1,0
- Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4
- For rivingsobjekter settes bygningsverdi til kr 30.000,- (Kfr 7.4)

6.2.3 Fritidseiendommer uten strøm og innlagt vann, indre faktor

- Fritidseiendommer uten fast strøm, reduseres med 0,10 i indre faktor
- Fritidseiendommer uten innlagt, vann reduseres med 0,10 i indre faktor

6.2.4 Beliggenhet, ytre faktor: (Skala 1,0- og 0,8)

- De fleste boliger i Ballangen har god beliggenhet og får faktor 1,0. (Kfr også 6.4)

NB! Anførte verdier avstemmes ved prøvetaksering.

Bygninger som er bygget og brukt som fritidsbolig/hytte defineres som fritidsbolig/hytte.

Fritidsbolig/hytte som er blitt tatt i bruk som permanent bolig defineres fortsatt som fritidsbolig/hytte i eiendomsskattesammenheng. Som utgangspunkt for takseringen gjelder de sjablongverdier som er gitt i kapitel 7.

6.3 Landbrukseiendommer

Eiendomsskatteloven § 5 h, sier at "eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytt slik drift", er fritatt for eiendomsskatt. Gårdsbruk som mottar produksjonstilskudd defineres som gårdsbruk i drift.

Grunneiendom innenfor LNF-områder som defineres som landbruk/skogbruksområde, med unntak av bolig- og fritidsbolig/hyttetomter som enten er bebygget eller regulert til bolig eller fritidsformål, skal fritas. Næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruk eller skogbruk, unntas også fra fritaket. Deler av landbrukseiendom som nyttes til, eller kan benyttes til fritidsformål eller annet formål enn gårdsbruk/skogbruk (eget bruk eller til utleie), takseres ut fra de formål eiendommen benyttes til.

Eksempel: Deler av en driftsbygning som brukes til fritidsformål takseres som ordinær fritidsbolig. Deler av driftsbygning som brukes til næringsformål takseres som næring.

6.4 Våningshus, bolighus på landbrukseiendom

Taksten for de skattepliktige bygninger til landbrukseiendommer med konsesjonsplikt settes lavere enn ordinære eiendommer på grunn av konsesjonsplikten. Dette er i samsvar med Finansdepartementets anbefalinger, jf. blant annet brev til Norges Bondelag den 10. mars 2006. Taksten på skattepliktig del av landbrukseiendommer justeres ved å redusere valgt ytre faktor for eiendommen med 0,2 til 0,8 som følge av at konsesjonsbestemmelsene medfører lavere omsetningsverdi.

6.5. Garasjer, naust, forsamlingshus og andre typer bygninger

Garasjer, naust og andre typer bygninger kan ha variabel standard og størrelse, og kan være vanskelig å takserer etter sjablong. Bygninger mindre enn 15 m² skal ikke takseres.

Bygninger som ikke har omsluttete vegger, for eksempel carporter, takseres som garasjer. Denne type bygninger takseres etter pris pr m² og skjønnsmessige faktorer. Vedlikehold: Normalt vedlikeholdte bygninger får faktor 1,0. Bygninger som er dårlig vedlikeholdt eller er sterkt forfalt kan få faktor ned til 0,2. (Jr avsnitt 6.2)

Bygningstype	Pris pr m2
Garasje – frittliggende	1 500
Naust, brukt som naust	1 500
Uthus	1 500

6.6 Næringseiendommer

Takseringsnemnda anbefaler at næringseiendommer som hovedregel takseres av godkjent takstmann etter reglene for kapitalisering.

Næringseiendommer takseres ut fra forretningsverdi, som er en avkastningsverdi eller verdi som fremkommer ved at man dividerer en årlig avkastning eller inntekt av en eiendom med en prosentsats (kapitaliseringsrente). Kapitalisering er en verdsettelsesmetode som baserer seg på en vurdering av en investerings fremtidige avkastning.

6.6.1 Beregningsparametre

Kapitaliseringsrente/-faktor

6.6.2 Kapitalisering

Kapitaliseringsrenten settes sammen av realrente + risikotillegg. Realrente pr 01.01.15 eller nyere legges til grunn. Risikotillegget, ansettes på bakgrunn av byggets karakter, eiendommens beliggenhet, antatt leiepris og risiko for ledighet.

Kapitaliseringsrente/-faktor varierer etter hvor i kommunen eiendommen befinner seg.

6.7 Regulerte utbyggingsområder som ikke er bebygd

Regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført, takseres etter tomtepris. Veiledende tomtepris er kr. 30 000. Prisen kan vurderes høyere evt. lavere.

6.8 Festeiendommer og punktfester

Tomtefesteloven gir fester av bolig- og fritidseiendommer en ensidig rett til å forlenge festetiden, og skal derfor anses som eier av slike eiendommer. Gjennom rettsavgjørelser er det ellers avklart at festeiendommer og punktfeste skal takseres som ordinære eiendommer så fremt det foreligger festekontrakter som er langsiktige eller som kan fornyes.

For bygninger der det ikke er tinglyst festekontrakt, blir eiendomsskatten pålagt grunneier dersom annen eierforhold ikke er dokumentert. Bygningen takseres etter retningslinjene for bolig- og fritidseiendommer der tomtepris er inkludert i tomteprisen.

6.9 Håndtering av avvik

Eventuelle avvik fra disse retningslinjene vurderes i forbindelse med besiktigelse og behandling av enkeltsaker. Eksempler her kan være bygninger med klar funksjon som fritidsanlegg for utleie. Slike anlegg vurderes som næringsbygg på lik linje med andre utleiebygg for fritidsformål.

7. Sjablongverdier for eiendomsgrupper

Sjablongverdier for eiendomsgrupper er valgt etter at det er innhentet informasjon om omsetningspris for bygninger de siste år og antatt omsetningsverdi for noen utvalgte bygninger.

For næringseiendommer se 6.6. Nemnda i Ballangen har en valgt å ikke benytte fastlagte sjablongverdier på næringseiendommer da verdiutviklingen på disse eiendommene er usikre.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

Om en eiendom betegnes som bolig- eller fritidsbolig avhenger av vedtak gjort av bygningsmyndigheten, byggesaks- eller planvedtak. Dersom byggets opprinnelse ikke er avklart, vektlegges hvilken bebyggelse som er utbredt i nabolaget, samt forhold som vei, vann og kloakktilknytning til eiendommen.

7.1 Gjennomsnittsverdier på hovedetasjer på bygninger (pris pr kvm)

Bygninger	Bygningstype (matrikkelen)	Enhet	Faktor	Enhetspris Kr
Enebolig	111	Pr. m ²	1,00	9 000
Enebolig med hybel/sokkelleilighet	112	Pr. m ²	1,00	9 000
Tomannsbolig horisontaldelt	121	Pr. m ²	1,00	9 000
Tomannsbolig vertikaldelt	122	Pr. m ²	1,00	9 000
Våningshus	113, 123, 124	Pr. m ²	1,00	9 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	131, 133, 136	Pr. m ²	1,00	9 000
Terrassehus	135	Pr. m ²	1,13	10 000
Store bolighus, blokker	141-159	Pr. m ²	1,13	10 000
Fritidsboliger	161- 163	Pr. m ²	0,88	8 000
Boliggarasjer/uthus/naust*	181-183	Pr. m ²	0,19	1 500
Koie, seterhus, o.a.	171-172	Pr. m ²	0,10	900

Såkalte spikertelt, som står i tilknytning til campingvogn, regnes ikke som fast installasjon, og takseres ikke. *Gjelder naust med naust funksjon.

Boliger i kombinerte nærings- og boligbygg, som ikke kan omsettes enkeltvis, takseres ut fra enhetspris for enebolig bygningstype 111.

7.2 Etasjefaktorer

Ved hjelp av etasjefaktor settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjefaktor

Loft	0,3
Hovedetasje	1,0
Underetasje m/ sokkelleilighet	0,8
Underetasje u/ sokkelleilighet	0,7
Kjeller	0,3
Uthus /garasje/carport	1,0

Store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller korrigeres ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygninger med mange funksjoner beregnes ved hjelp av takstmatrise. (5.4)

7.3 Bygningens alder (byggeår)

Se avsnitt 6.2.

7.4 Verdier på tomt til bolig og fritidsboliger/hytter

Verdien på tomt inngår i verdiene i gjennomsnittsverdiene for hovedetasjer. Se tabell 7.1. For rivingsobjekt settes bygningsverdi til kr 30.000,- som hovedsakelig utgjør tomteverdien.

7.5 Arealstørrelser og arealmåling

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes, dette kan grovt sies å være arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Dette arealet hentes fra kommunens Matrikkel-register. Ved behov hentes arealet på tomter fra kommunens Matrikkel-register evt. fra digitale eiendomskart.

7.6 Bruk av skjønnsfaktor

Takstutvalget benytter Sonefaktorer (Områdefaktor) (Jf. 7.7), samt faktorer for Vedlikehold, Standard og beliggenhet. Disse også benevnt som Indre faktor og Ytre faktor. (Se 6.2).

7.7 Sonefaktorer (områdefaktor)

På grunnlag av en totalvurdering benyttes følgende sonefaktorer:

7.7.1. Bolig

Sone	Beskrivelse – beliggenhet	Faktor
B1	Ballangen	1,0
B2	Ballangen øst	0,9
B3	Ballsnes	0,9
B4	Ballangsmarka	0,7
B5	Bøstrand – Pundsvik – Kjeldebotn- Hamnesstranda	0,9
B6	Karihaugen	0,5
B7	Efjorden	0,8
B8	Ejord vest med øyene	0,7
B9	Efjorden indre	0,5
B10	Restkommune	0,5

For ytterligere informasjon om sonefaktorer, vises til vedlagte sonekart 15.2

7.7.2. Fritidseiendommer

Sone	Beskrivelse – beliggenhet	Faktor
F1	Efjorden	1,0
F2	Efjorden vest med øyene	0,8
F3	Efjorden indre	0,5
F4	Kjeldebotn – Hamnesstranda	0,8
F5	Karihaugen	0,6
F6	Bøstrand – Pundsvik	0,8
F7	Ytre Råna	0,8
F8	Stor Ballangen	0,8
F9	Restkommune	0,8

For ytterligere informasjon om sonefaktorer, se kartutsnitt i avsnitt 15.

8. Spesielle retningslinjer for enkelttakseringer

8.1 Innledning

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

Alle eiendommer unntatt eiendommer som er taksert ut fra formuesgrunnlag (boliger) 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. For å gjennomføre innvendig besiktigelse bør det foreligge helt spesielle forhold for at ikke dette skal medføre forskjellsbehandling. Innvendig besiktigelse foretas sammen med eier av eiendommen. Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

8.2 Protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten av andre årsaker enn standard, vedlikehold eller beliggenhet, takseres særskilt av sakkyndig nemnd. Årsak til fravik fra sjablongtakst skal alltid begrunnes. Sakkyndig nemnd i Ballangen benytter retningslinjer fra KS.

8.3 Andre bygninger og tomter med avvikende kvm-pris

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som spesielle saker.

8.4 Andre rammer for taksering

Seksjonerte eiendommer: For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt, og taksten fordeles etter sameiebrøken. Alternativt kan sameiet be om felles takst for hele eiendommen, og selv fordele etter annen brøk. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

Campinghytter tilkoblet campingvogner etc. (spikertelt): Disse anleggene takseres ikke.

9. Fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven

Kommunestyret tar ved de årlige budsjettbehandlingene stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt.

10. Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendige boenheter i kommunen som kan få bunnfradrag. Det gis maksimalt et bunnfradrag for hver bolig/skatteobjekt. En bolig skal ha egen inngang, bad/toalett og kjøkken, og skal være godkjent for varig opphold.

11. Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Det legges opp til en taksering som gjør det mulig for kommunestyret å velge differensierte skattesatser for bolig- og næringseiendommer.

12. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

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

12.1 Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonger 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 informasjonen de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.

- Vi krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Vi godtar muntlige henvendelser når det gjelder henvendelser om å delta ved besiktigelse.
- Vi utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn.
- Kommunen bør informere sine innbyggere om § 7 i lov om eiendomsskatt, og hva kommunestyret har vedtatt om bruk av § 7.
- Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

12.2 Krav til kunnskap

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

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

12.3 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 vanlig høflighet, henvises til prosjektleder eller til rådmannen.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

13 Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får framlagt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, formuesgrunnlag, sjablongtakst, valg av faktorer for den enkelte eiendom, og forslag til takst.
- Sakkyndig nemnd gjennomgår alle eiendommene i plenum der nemndas medlemmer får anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene.
- Eiendomsskattekontoret utarbeider kart som viser sonefaktor og foto av den enkelte eiendom. Unntatt er eiendommer som er taksert ut fra formuesgrunnlag. Kart og foto benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.

14 Saksbehandling av klager på takst

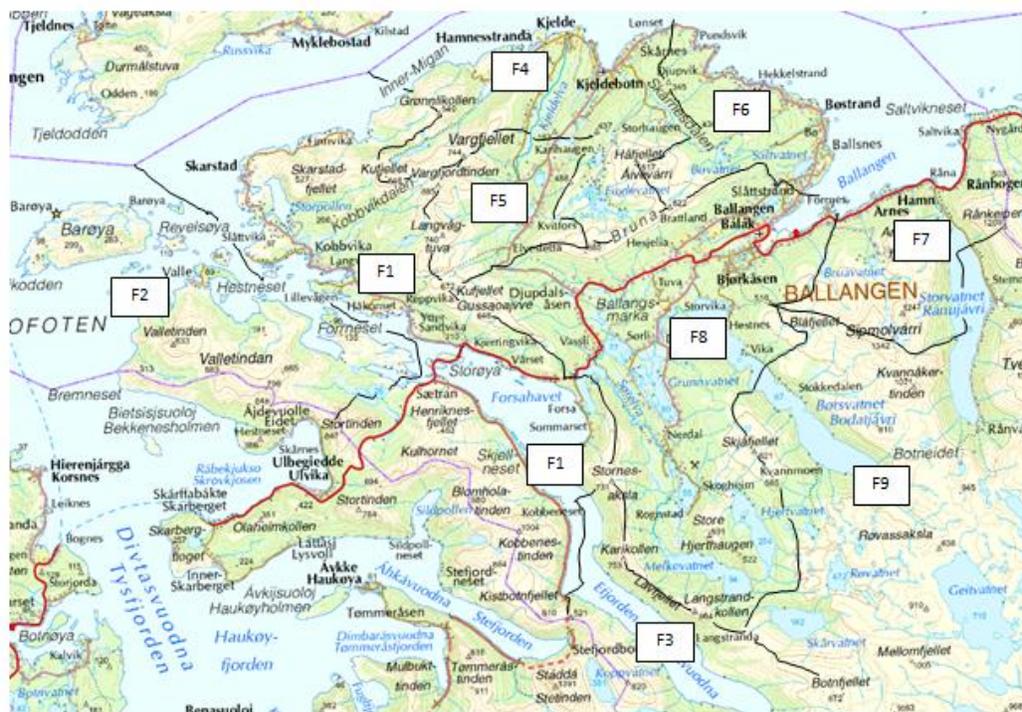
Klager på takster fastsatt av kommunen:

- Klager som gjelder kurante forhold som takstgrunnlag om areal og etasje behandles av eiendomsskattekontoret som gir svar til klager. Dersom klager gis medhold korrigeres grunnlaget i Matrikkelen og takst korrigeres. Klager får likevel ny frist for å klage på den korrigerede takst. Sakkyndig nemnd informeres om slike klager.
- Andre klager behandles av sakkyndig nemnd som gjør ny vurdering.
- Klager der sakkyndig nemnd ikke gir helt medhold eller kun delvis medhold, oversendes til klagenemnd til endelig behandling.
- Klagenemnd behandler klager etter forutgående befaring.

Klager på takster fastsatt ved hjelp av formuesgrunnlag (boligverdi)

- Klager som mener boligverdien er feil, må først kontrollere de opplysningene Skatteetaten har om boligen (areal, byggeår, boligtype). Opplysningene finnes i selvangivelsens "Grunnlag for ligningsverdi". Dersom boligverdien er feil, kan Skatteetaten kontaktes. Klage på feil boligverdi (ligningsverdi) sendes til Skatteetaten.

15 Sonekart:



15.1 Sonekart for Fritidseiendommer/ Hytter i Ballangen kommune



15.2 Sonekart for Boliger i Ballangen kommune