

# RØMSKOG KOMMUNE



Rammer og retningslinjer for taksering  
i medhold av Lov om eideomsskatt

Vedtatt av sakkyndignemnd og klagenemnd  
i møte 7.9.16

## **Om dette dokumentet**

Dette dokument inneholder rammer og retningslinjer og danner grunnlaget for all eiendomstaksering som utføres i Rømskog kommune i perioden 2016-2025. Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til sakkyndignemndas vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne når takseringen gjennomføres. Takstene skal inneholde en viss grad av forsiktighet ved spesielle forhold.

Alle takstforslag gjøres foreløpige inntil sakkyndig nemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, kan rammer og retningslinjer justeres ved nytt vedtak i fellesmøte for sakkyndig nemnd og klagenemnd. Sakkyndig nemnd gjør i så fall etter dette endelig takstvedtak.

## **Hovedrammer for takseringen**

Kommunestyret vedtok i sak 33/16 med hjemmel i eieendomsskattelova §§ 2 og 3 g) innføring av eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt på verker og bruk og annen næringseiendom.

Lovverket, Høyesterettspraksis, uttalelser fra Finansdepartementet og forvaltningspraksis bestemmer de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til Lov om eiendomsskatt.

Kommunestyret har vedtatt eiendomsskattevedtekter for sakkyndig takstnemnd og klagenemnd. Vedtektene regulerer oppnevning av nemndene og organisering av arbeidet mv.

Det er sakkyndig takstnemnd, eventuelt i samarbeid med klagenemnda som fastsetter takseringsnivå og sjablonger mv, og fatter vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes ved takseringen.

Kommunestyret har bestemt at Rømskog kommune i 2017 skal bruke det formuesgrunnlaget som er fastsatt av skattemyndighetene som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt på boliger. Hjemmel er eiendomsskatteloven § 8 C-1.

Øvrige eiendommer verdsettes av sakkyndig nemnd som fastsetter takstene på grunnlag av forslag fra besiktigelsesmenn. Øvrige eiendommer vil være fritidsboliger, ubebygde tomter for boliger og fritidseiendom, og de boligeiendommene som ikke får formuesgrunnlag fra skattemyndighetene. Dette gjelder bl a bolighus på gårdsbruk.

Taksten skal, slik det fremgår av eiendomsskatteloven § 8 A-2, avspeile markedsverdi. I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Kommunens arealplan/reguleringsplaner vil kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil vil det også være aktuelt å se hen til hvilket bruksformål eiendommen er godkjent for av bygningsmyndighetene. Fester av bolig og fritidseiendom anses som rett debitor også for grunnens verdi.

## **Sammenheng med andre lover**

### Forvaltningsloven

Forvaltningsloven gjelder ved behandling av eiendomsskattesaker, med følgende uttrykkelige unntak, fastsatt i eiendomsskatteoven § 29:

§11d gjelder ikke for tjenestemenn som deltar i besiktigelse i forbindelse med taksering  
§24 gjelder ikke for den årlige utskrivningen av eiendomsskatt  
§25 gjelder ikke for vedtak om takst eller overtakst. I stedet gjelder et krav om kort begrunnelse for vedtaket.  
§ 36 gjelder ikke i eiendomsskattesaker. Reglene om dekning av sakskostnader i likningsloven § 9-11 gjelder.

### Offentleglova

Styrer hvilke dokumenter som er offentlige.

### Ligningsloven

§3-1 om taushetsplikt gjelder for tjenestemenn og nemndmedlemmer.

## **Takseringsmetode**

### Gruppering av eiendommer etter bygningstype

Grupperingen tar utgangspunkt i bygningstypene i Matrikkelen. Listen er ikke uttømmende om typene i Matrikkelen endres eller tilføyes.

Enebolig, våningshus (111,113)
Enebolig med hybel/sokkelleilighet (112)
Tomannsbolig (121-124)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131,133, 136)
Terrassehus og blokker (135, 140, 141-146,150)
Fritidsbolig (160,161-163, 170, 171, 172)
Garasjer, uthus og anneks til bolig/fritidsbolig, naust (181-183)
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)
Annen boligbygning (193, 199)
Tomt

Taksten skal bygge på:

- Fakta om eiendommen
- Vurdering av eiendommen

### Fakta om eiendommen

- Eierforhold (type eierforhold, eiendomsidentifikasjon)
- Type eiendom
- Faste installasjoner og anlegg
- Bygningstyper og størrelser med arealtall for hver etasje

Fakta om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelregisteret. Matrikkelregisteret er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringene skjer i henhold til instruks fra Kartverket.

Bygningsmasse under 15 m<sup>2</sup> er ikke registreringspliktig i Matrikkelen, og har normalt lav eller ingen takstverdi, Takstverdien på slike eiendomsobjekter settes som hovedregel til 0. Det kan likevel finnes små objekter som åpenbart har en verdi. Slike tilfeller identifiseres under befaring og legges frem for sakkyndig nemnd. Rivningsobjekter settes til verdi 0.

For areal på bygninger tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene. Det måles for hver etasje.

Etasjene grupperes i:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

For nærmere beskrivelser vises til Kartverkets instruks.

#### Vurdering av eiendommen

Alle eiendommer besiktiges fra utsiden. Følgende forhold skal vurderes:

- Indre faktorer: forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon i forhold til sjablong
- Ytre faktorer: forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon
- Sonefaktor: Geografisk beliggenhet innenfor kommunen

#### Særskilt om landbrukseiendommer

Bolig og arrondert tomt takseres. Naturlig arrondert tomt settes i utgangspunktet til 1 daa per eiendom. Taksten (summen av bygning og tomt) på boliger på konsesjonspliktige landbrukseiendommer reduseres med 30 %.

### **Sjablongverdier**

På grunnlag av omsetningsdata, andre fakta og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablongverdier, etasjefaktorer og sonefaktorer til de ulike eiendomsgruppene som vist nedenfor.

<b>Tomter og bygninger</b>	<b>Enhet</b>	<b>Pris (kr)</b>
Enebolig, våningshus	m <sup>2</sup>	10 000
Fritidsbolig helårsstandard inkl anneks og naust	m <sup>2</sup>	10 000
Fritidsbolig normal god standard inkl anneks og naust	m <sup>2</sup>	7 000
Fritidsbolig eldre, enkel standard	m <sup>2</sup>	4 000
Tomt bolig bebygd	pr stk	300 000
Tomt fritidseiendom bebygd	pr stk	200 000
Garasje/uthus	pr m <sup>2</sup>	2 000
Ubebygd tomt regulert til bolig eller fritidsformål	pr stk	250 000

For boligeiendommer med frittliggende bebyggelse som eneboliger, rekkehus og lignende deles takstobjektet i to deler; en for bygningsmessig verdi og en for tomt, som til sammen gir eiendommens samlede takstverdi.

Faktor for aldersmessig standard (ytre faktor) er 1,0 (denne kan bli justert opp) for boliger fra 2005 og nyere, og en gjennomsnittlig normal standard. Faktor trappes gradvis nedover ut fra bygningens aldersmessige standard og besiktigelsesmannens skjønn og veiledende tabell. For bygninger/eiendom med åpenbar høyere standard kan faktor økes opp mot 1,5 før aldersreduksjon.

Faktor for boligens størrelse, arealfaktor (indre faktor) er satt til 1,0 for en bolig med veiet areal på 120 kvm. Faktor øker med synkende areal og minker med stigende areal. Korrigeres i henhold til veiledende tabell. Verdi for tomt, strøk og beliggenhet vurderes av besiktigelsesmannen som en samlet verdi med grunnlag i eget skjønn og veiledende tabell.

Standardklasse fritidsbolig bestemmes av besiktigelsesmenn ved befaring.

Faktor for aldersmessig standard (ytre faktor) er 1,0 (denne kan bli justert opp) for hytter fra 2005 og nyere, og en gjennomsnittlig normal standard. Faktor trappes gradvis nedover ut fra bygningens aldersmessige standard og besiktigelsesmannens skjønn og veiledende tabell. For bygninger med åpenbart høyere standard kan faktor økes opp mot 1,5 før aldersreduksjon.

Faktor for hyttens størrelse, arealfaktor (indre faktor) er satt til 1,0 for en hytte med veiet areal på 70 kvm. Faktor øker med synkende areal og minker med stigende areal. Korrigeres i henhold til veiledende tabell. Verdi for tomt, strøk og beliggenhet vurderes av besiktigelsesmenn som en samlet verdi med grunnlag i eget skjønn og veiledende tabell.

#### Etasjefaktor bolig og fritidseiendom

<b>Etasjer</b>	<b>Etasjefaktor</b>
Hovedetasjer (H1, H2..)	1,0
Loft (2.etg med skråtak/knevegg)	0,3
Underetasje	0,6
Kjeller	0,2

Unntak: Boliger med egen leilighet i underetasje får etasjefaktor 0,8

#### **Borettslag**

For borettslag er ”borettslaget” den juridiske eier av eiendommen og hver andelseier har leie- og bruksrett til sin leilighet. Eiendommens verdi inkluderer således alle leilighetene i borettslaget. Verdien av borettslagseiendommen er samlet sum for dagens innskuddsverdi for den enkelte leilighet tillagt borettslagets fellesgjeld. Eiendommens tomteverdi er inkludert.

### **Gjennomføring av taksering**

Alle eiendommer besiktiges og vurderes av besiktigelsesmenn oppnevnt av kommunen. Disse utarbeider forslag til takstverdi for hver enkelt eiendom. Endelig takstverdi ansettes av sakkyndig nemnd.

Egen veiledning for besiktigelsesmennene for hver eiendomstype er utarbeidet. Ved klage og overtakst vurderes den aktuelle eiendom av ny besiktigelsesmann som utarbeider nytt takstforslag basert på ny besiktigelse og eventuell ny tilleggsinformasjon. Klagenemnda foretar i tillegg egen befaring og fastsetter endelig takstverdi.

### **Indre faktor (IF)**

Indre faktor brukes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Her brukes graderinger fra 1,0 og ned til 0,6. Funksjonalitet, standard og kvalitet varierer fra eiendom til eiendom.

bruk.

Eksempler på lav standard kan være enkle vinduer.

Eksempler på lav kvalitet kan være råtne vinduer, setningsskader.

Er bygningsmassen på eiendommen av sterkt varierende standard, fastsette en felles indre faktor. For fritidseiendommer tas det i tillegg hensyn til:

- Reduksjon med 0,1 for manglende innlagt strøm
- Reduksjons med 0,1 for manglende vann/avløp

Enkle bryggeanlegg gir et tillegg i verdien på kr 50 000, mer avanserte anlegg tillegges kr 100 000 i verdi.

### **Ytre faktor (YF)**

Denne benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **rundt** eiendommen med faktor 0,5 – 1,5.

Eksempler kan være plassering, veiadkomst, trafikale forhold, naturgitte forhold.

Sakkyndig nemnd mener de aller fleste våningshus i Rømskog stort sett har samme ytre faktor og setter denne til 1,0. Avvik skal dokumenteres og begrunnes.

Fritidseiendommer som ikke har bilvei i rimelig og gangbar avstand fra hytta, gis en reduksjon med 0,2.

### **Sone faktor boliger**

Sone	Område	Faktor
1	Uttoa/Trosterud	0,8
2	Resterende del av kommunen	1,0

### **Sonefaktor fritidseiendommer**

En sone for hele kommunen

