



LILLEHAMMER KOMMUNE

RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR FASTSETTING AV EIENDOMSSKATTETAKSTER

**Revidert 13.02.2017
Vedtatt av Skattetakstnemnda 13.02.2017**

Innhold	Side
1. Vedtak mm	3
1.1. Hva dokumentet omfatter	3
2. Ytre rammebetingelser	4
2.1. Juridiske rammer	4
2.2. Politiske rammer	4
2.3. Teknologiske rammer	5
3. Takseringsmetode	5
3.1. Fakta om eiendommen	5
3.2. Vurdering av eiendommen	6
4. Takstnemndas hovedrammer for takseringen	6
4.1. Hovedretningslinjer	6
4.2. Eiendommene som skal takseres	6
4.3. Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»	6
4.4. Gruppering av eiendommer	6
4.5. Sjablongverdier Bolig- og fritidseiendommer samt næring	7
4.6. Taksering av næringseiendommer	11
4.7. Taksering av verker og bruk	11
5. Rammer for enkelttakseringer	11
5.1. Ytre og indre faktor	11
5.2. Bruk av protokolltakst	12
5.3. Dokumentasjon av faktafeil	12
5.4. Juridiske avklaringer	12

Vedtak om taksering mm.

Kommunestyret har den 10.12.2015 i sak 0100/15 vedtatt ny alminnelig taksering av alle eiendommer, inkludert næring, og verker og bruk i henhold til eiendomsskatteloven. Kommunestyret har den 26.05.2016 i sak 0047/16 vedtatt bla finansiering av dette arbeidet. Kommunestyret har den 22.06.2016 i sak 0058/16 vedtatt eiendomsskattevedtekter. Disse vedtak danner grunnlaget for kommunestyrets utskrivning av eiendomsskatt. Grunnlaget for takseringen er også eiendomsskatteloven §8 A-2:

(1): *Verdet av eiedommen skal setjast til det beløp ein må gå ut i frå at eiedommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanleg salgstilhøve ved fritt sal.*

(2) *Ved taksering av fabrikkar og andre industrielle anlegg, skal ein ta med maskiner og anna som høyrer til anlegget og er nødvendig for å oppfylle formålet med anlegget. Arbeidsmaskiner med tilhøyrslø og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.*

1.1 Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

Takseringsmetode

Valg av takseringsmetode påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

Ytre rammebetingelser

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som Skattetakstnemnda og Overskattetakstnemnda må forholde seg til.

Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet, se pkt. 2.1.
- De politiske rammene kommunestyret i Lillehammer har trukket opp, se pkt. 2.2.
- De teknologiske rammer, se pkt. 2.3.

Overordnede rammer satt av skattetakstnemnda

Gjennom dette dokumentet trekker skattetakstnemnda opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne og administrasjonen skal holde seg innenfor ved taksering. Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer, se pkt. 4.4
- Sjablongverdier for eiendomsgrupper, se pkt. 4.5
- Verdiforskjeller i ulike deler av kommunen (sonefaktorer), se pkt. 4.5

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen), ytre faktor (forhold rundt eiendommen) og kommentarer ved besiktigelse av enkelte eiendommer

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom.

Kvalitetssikring

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

Praktisk behandling av takstforslag i skattetakstnemnda

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i skattetakstnemnda.

Behandling av klager på takst

Det vil komme inn klager på takst der en peker på feil i takseringsgrunnlaget eller der en er uenig i vurderingene som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

2 Ytre rammebetingelser

2.1 Juridiske rammer

Lovverket, rettsavgjørelser, uttalelser fra finansdepartementet og andre trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Juridiske problemstillinger som spesielt er vurdert i dette dokumentet er:

- Fritak fra eiendomsskatt (Se kapittel 2.2)
- Taksering av våningshus og boliger på gårdsbruk (Se kapittel 4.5)
- Taksering av seksjonerte eiendommer (se kapittel 4.5)

2.2 Politiske rammer

Skattesone

Alle eiendommer beskattes, med unntak av eiendommer som er fritatt etter lov eller vedtak.

Vedtekter

Lillehammer kommunestyre har 22.06.2016 vedtatt eiendomsskattevedtekter. Vedtektene avklarer blant annet at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere som besiktiger alle eiendommer og administrasjon som legger fram forslag til takster på eiendommene til skattetakstnemnda.

Tidsrammer

Innen 01.03.2017 skal Lillehammer kommune gjennomføre ny alminnelig taksering i hele kommunen og skrive ut eiendomsskatt for skatteåret 2017.

Fritak fra eiendomsskatt

Eiendommer som beskrevet i eiendomsskatteloven §5 skal fritas fra eiendomsskatt. I tillegg skal kommunestyret 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 lister over enkelteiendommer som skal ha fritak i henhold til eiendomsskattelovens §5 og §7. Listene legges fram for Skattetakstnemnda til orientering. Lista etter §7 skal godkjennes av kommunestyret.

Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag og størrelse på dette ved beregning av eiendomsskatt.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen kan settes fra 2‰ til 7‰. Skattesatsen kan maksimalt økes med 2‰ årlig.

2.3 Teknologiske rammer

Kommunen har et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt. Verktøyet tar utgangspunkt i Matrikkelen (se pkt. 3.1) og samspiller med andre systemer kommunen benytter. I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

3 Takseringsmetode

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Skjønnsmessige vurderinger av eiendommen

3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold, type eiendom og eiendomsidentifikasjon.
- Tomtestørrelse, m².
- Faste installasjoner på næringseiendommer.
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om eiendommen hentes fra Matrikkelen som er landets offisielle eiendomsregister. Registrering i Matrikkelen skjer i samsvar med instruks utgitt av Statens kartverk.

Arealberegning

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje og bygningen følger den samme etasjeinndelingen som Matrikkelen benytter:

- Kjelleretasje. Et plan der underkant dekke eller himling er høyst 0,75 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Underetasje. Et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 0,75 m, men høyst 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Hovedetasje. Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m.
- Loftsetasje. Et tilgjengelig rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.

3.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom generelle vurderinger som framgår i dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

Generelle vurderinger:

Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier for kvadratmeterpris gir sjablongtakster for eiendommene. Valgt sonefaktor korrigerer sjablongtaksten for eiendommen utfra hvor i kommunen eiendommen ligger.

Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er: Lokale forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (Ytre faktor). Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (Indre faktor).

Vurderingene ved besiktigelse skal følge rammer og retningslinjer skattetakstnemnda har trukket opp.

4 Skattetakstnemndas hovedrammer for takseringen

4.1 Hovedretningslinjer

Taksten for eiendommen skal gjenspeile omsetningsverdien i området.

Skattetakstnemnda legger i tillegg føringer til grunn for vurderingene ved besiktigelse og taksering. Det er å være prinsipiell (likebehandling). Rammer og retningslinjer trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir beslutningsgrunnlaget.

4.2 Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Lillehammer 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 dersom kommunestyret ikke har gjort vedtak om at de skal fritas.

For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §§ 5 og 7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.

4.3 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 og spesielle anlegg som kaier, veger, parkeringsplasser etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men resultatet er takst for eiendommen som helhet.

4.4 Gruppering av bygninger

Utgangspunktet for taksering av bygninger er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningens anvendelse. De vanligste bygningstyper som benyttes er :

Enebolig (111-113)
Tomannsbolig (121-124)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131, 133, 135, 136)
Store boligbygg (141-146)

Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)
Fritidsbolig (161-163)
Koie, seterhus og lignende (171, 172)
Garasje og uthus til bolig (181-183)
Annen boligbygning (193, 199)
Industribygning (211, 212, 214, 216, 219)
Energiforsyningsbygning (221, 223, 229)
Lagerbygning (231-233, 239)
Kontorbygning (311-313, 319)
Forretningsbygning (321-323, 329, 330)
Ekspedisjonsbygning, terminal (411,412, 415, 146, 419)
Telekommunikasjonsbygning (429)
Garasje- og hangarbygning (431, 439)
Veg- og trafikktilsynsbygning (441, 449)
Hotellbygning (511, 512, 519)
Bygning for overnatting (521-524, 529)
Restaurantbygning (531-533, 539)

Enkelte eiendommer i Lillehammer kommune har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

4.5 Sjablongverdier bolig-, fritids-, landbruks- og næringseiendommer.

Det gis ingen automatisk reduksjon på grunn av alder på bygning, men en skjønnsmessig reduksjon i taksten på grunn av standard, alder, tilstand etc.

Sjablongverdier:

Bygninger bolig, fritid, landbruk	Pris (kr./m²)
Enebolig og tomannsbolig (111-113, 121-124)	20 000
Rekkehus, kjedehus og andre småhus (131,133,135,136)	22 000
Store boligbygg (141-146)	25 000
Bygning for bofellesskap (151,152,159)	25 000
Våningshus (111-113, 121-124)	15 000
Fritidsboliger/koie/seterhus og lignende (161-163)	20 000
Garasjer, carport, uthus til bolig (181-183)	4 000
Garasje i bolig* (Integrerte garasjer, uisolerte vinterhager, utvendige boder)	4 000
Næring/ verk og bruk	Pris (kr./m²)
Forretning/kontor	9 400
Bankbygg/offentlig bygg	9 400
Hotell	9 400
Industri/verksted/bruk	4 700
Varmtlager	4 700
Kaldt lager	2 820
Carport/takoverbygg	2 820
Bebygde tomter	Pr. stk
Bolig, fritid og landbruk	200.000

*Mange boliger har garasjer, isolerte vinterhager eller utvendige boder som inngår i bruksarealet. Det være seg garasje i underetasjen, eller der hvor garasjen er bygget inntil boligen. I disse tilfellene vil arealet av garasjen inngå i arealet til boligen i kommunens skjema og multipliseres med samme m²- pris som for bolig. Garasjearealet vil da fremkomme som et minusareal som reduserer verdien på arealet til tilsvarende pris som for garasjer. (Pris bolig – Differanse mellom bolig og garasje = Garasjeverdi).

Andre sjablonverdier

Verker og bruk	Enhet	Lillehammer
Rågrus	Pr m ³	Kr 12, -

For areal som omfattes av beregnet rågrusmasse, beregnes ikke verdi på tomta i tillegg til verdien av grusen. Grusmassene takseres ikke før uttak er godkjent.

Etasjefaktorer	Bolig/ fritidsbolig	Leilighet	Kontor/ forretning
Hovedetasje (H01)	1,0	1,0	1,0
Hovedetasje (H02 osv.)	1,0	1,0	1,0
Underetasje (U01, U02 osv.)	0,7	1,0	1,0
Kjelleretasje (K01, K02 osv.)	0,3	0,3	0,5
Loftsetasje (L01, L02 osv.)	0,7	0,7	0,5

Taksering av seksjonerte eiendommer

Utfra gjeldende lovverk og praksis er det anledning til å velge mellom 2 alternativer:

- Hver seksjon behandles som et eget skatteobjekt (oftest for nybygg). Her gjennomføres det taksering for hver seksjon. Vanlig praksis er da at man takserer eiendommen samlet og fastsetter taksten på den enkelte seksjon gjennom en forholdsmessig fordeling, basert på eierbrøker som er registrert i Matrikkelen. Tomtepris på kr. 200 000,- pr. seksjon tas med i taksten. Skatteavregning sendes den enkelte seksjonseier som får klagerett på taksten for sin seksjon.
- Hele eiendommen behandles som ett skatteobjekt (oftest for eksisterende bygninger). Her fastsettes det en takst for hele eiendommen. Tomtepris på kr. 200 000,- pr. seksjon tas med i grunnlaget. Skatteavregningen sendes styret for eiendommen, som får rett klagerett på den taksten som er fastsatt. Sameiestyret vil da være ansvarlige for å fordele skatten mellom eierseksjonene.

Taksering av våningshus og boliger på gårdsbruk

For våningshus bygget før 1945 takseres areal over 200 m² pr. boenhet som uthus.

For landbrukseiendommer regnes 50 m² pr. boenhet av driftsbygningen som garasje/bod for boligdelen.

Seterhus, koier mm takseres som fritidsboliger selv om de ikke er fradelt fra landbrukseiendommen.

Ubebygde tomter

Ubebygde bolig-, nærings- og fritidstomter takseres når de er byggeklare. Byggeklar betyr: Fradelt.

Godkjent for bebyggelse.

Over 500 m2. Unntak gjøres for regulerte tomter under 500 m2.

Mulighet for VA løsning, offentlig eller privat (det er ikke krav om ledninger helt fram til tomta).

Det benyttes grunnpris som gjenspeiler omsetningsverdien i området:

Område	Grunnpris	Grense kvm	Pr. kvm
Tomter for bolig			
Sentrum	1 500 000	1 000	1 500
Sentrumsnært	1 000 000	2 000	500
Øvre Ålsbygda/Kanthaugen	400 000	2 000	200
Fåberg/Jørstadmoen/Vingrom	400 000	2 000	200
Roterud	400 000	2 000	0
Saksumdalen	200 000	2 000	0
Vestsiden	200 000	2 000	0
Østsiden	200 000	2 000	0
Tomter for fritid			
Høgfjellia/Heståsen	1 000 000	2 000	500
Nordseter	500 000	2 000	250
Fåberg østfjell	500 000	2 000	0
Mesnavassdraget	500 000	2 000	0
Mjøsa sør	500 000	2 000	0
Mjøsa nord	500 000	2 000	0
Fåberg vestfjell	250 000	2 000	0
Tomt for næring opp til 5 daa	1 000 000	5 000	0
Tomt for næring 5 - 10 daa	1 000 000	10 000	500
Tomt for næring over 10 daa	1 000 000		Skjønn

Sonefaktorer

Det benyttes sonefaktorer for bolig-, fritids-, landbruks-, og næringseiendommer.

Sonefaktorer for boligeiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sentrum	1,2
Stampesletta	1,15
Nybu	1,15
Suttestad	1,15
Kringsjø	1,1
Smestadmoen	1,1
Sandheim-Rosenlund	1,1
Busmoen	1,1
Sorgendal	1,1
Berget	1,1

Hagehaugen	1,1
Holteskogen	1,1
Fagstadlia-Skårset	1,1
Lysgård	1,05
Høstmælingen	1,05
Skogen	1,05
Ekromskogen	1,0
Fagstad	1,0
Vårsetergrenda	1,0
Røyslimoen	1,0
Vingnes	1,0
Kanthaugen	0,9
Øvre Ålsbygda	0,9
Nedre Ålsbygda	0,9
Hovemoen	0,9
Nordre Ål	0,9
Fåberg	0,9
Vingar	0,9
Roterud	0,85
Korgen	0,8
Jørstadmoen	0,8
Tråsetstranda	0,8
Vingrom	0,8
Ytre områder østsida	0,8
Vingrom N	0,75
Saksumdalen	0,7
Ytre områder vestsida	0,7

Sonefaktorer for næringseiendommer:

Områder	Sonefaktor
Sentrum	1,0
Strandtorget	1,0
Rosenlund	1,0
Sentrumsnært	0,8
Resten av kommunen	0,8

Sonefaktorer for fritidseiendommer:

Områder	Sonefaktor
Høgfjellia	1,3
Lillehammer seter	1,2
Mjøsa sør	1,2
Heståsen	1,2
Nordseter	1,0
Mjøsa nord	1,0

Fåberg østfjell	0,85
Ytre områder østsida	0,8
Mesnavassdraget	0,8
Fåberg vestfjell	0,7
Ytre områder vestsida	0,6

Sonefaktor for landbrukseiendommer (Våningshus og garasje):

Hele kommunen	0,7
---------------	-----

4.6 Taksering av næringseiendommer

Næringseiendommer som ikke kommer inn under verker og bruk besiktiges og takseres etter de samme prinsipper som bolig-, fritids- og landbrukseiendommer. Det legges ikke vekt på avkastningsverdi, men at taksten gjenspeiler omsetningsverdien. Næringseiendommer takseres etter egne soner/sonefaktorer og egne kvadratmeterpriser.

4.7 Taksering av verker og bruk

Kraftanlegg takseres særskilt av Sentralskattekontoret for storbedrifter. El og teleanlegg takseres etter sin faktiske verdi med fradrag for slit og elde. Fjernvarmeanlegg og lignende takseres etter antall meter og en snittpris pr. meter.

5 Rammer for enkelttakseringer

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. Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

5.1 Ytre og indre faktor

Ytre faktor er lokale forhold rundt eiendommen, og indre faktor er forhold på eiendommen. Disse faktorene brukes for å korrigere sjablongtaksten.

For ytre faktor gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelsen, blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Forurensing
 - Støy fra samferdsel/industri
- Utsikt/solforhold

Skalaen for YF utvides for særskilte næringseiendommer.

For indre faktor gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelsen, blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Standard
- Kvalitet

5.2 Bruk av protokolltakst

Eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard kvalitet (forhold på eiendommen) og utsikt, solforhold etc. (forhold utenfor eiendommen) får egen protokolltakst. Dette gjelder bl.a. ubebygde tomter og mange næringseiendommer.

Ubebygde bolig- og fritidstomter takseres etter protokoll.

5.3 Dokumentasjon og behandling av avvik mht fakta.

Dersom besiktiger oppdager vesentlige avvik i fakta i forhold til Matrikkelen skal besiktiger måle inn riktige arealverdier. Avvik mht bruk av eiendommen skal også registreres. Dagens situasjon skal i hovedsak legges til grunn for takseringen. Avvik følges opp av Tjenesteområdet byggesak i ettertid. Protokolltakst benyttes inntil byggesaken er avklart. Når byggesaken er avsluttet takseres eiendommen på nytt.

5.4 Juridiske avklaringer

Noen juridiske avklaringer er viktig i forbindelse med alminnelig omtaksering.

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 01.01.2017 som skal takseres. En skal allikevel i visse tilfeller ta hensyn til at taksten skal stå uforandret i 10 år. Ved seinere omsøkte og godkjente endringer vil takstene bli endret.

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 privatrettslige avtaler, som for eksempel festetomter eller bruksrett, skal ikke vurderes.

Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var del av kommunen 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.