



**Rammer og retningslinjer
for
fastsettelse av
eiendomsskattetakst
i
Rana kommune
for
perioden
2010 – 2020.**





INNLEDNING

Sakkyndig nemnd, sakkyndig ankenemnd og administrasjonen i Rana kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til grunnlag og rammer for gjennomføring av enkelttakseringer i Rana kommune.

Rammene og retningslinjene er utarbeidet slik at en utvidelse av skattesonen til hele Rana kommune ikke skal medføre større endring av disse

Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen og danner grunnlaget for alminnelig taksering i 2010 og for takseringer som skjer i perioden 2010 – 2020.

Rana, juni 2010

Sakkyndig nemnd

Leder: Johan Petter Røssvoll, Saltfjellveien 470 8615 Skonseng

Nestleder: Audhild Sørfjordmo, Spælamoen 8 8614 Ytteren

Medlem: Johnny Svartkjøneng, Lerkeveien 12 8622 Mo i Rana

Varamedlem: Torild Mastermo, Lihauan 17 8615 Skonseng

Varamedlem: Bjørn Erik Jakobsen, Hammerveien 137 8626 Mo i Rana

Varamedlem: Ivar Brendberg, Nesnaveien 782 8725 Utskarpen

Sakkyndig ankenemnd

Leder: Sissel Brufors Jensen, Skogbrynet 13 8618 Mo i Rana

Nestleder: Tommy Nystad, Toraneshøgda 1B 8622 Mo i Rana

Medlem: Stein Hovind, Engveien 3, 8613 Mo i Rana

Varamedlem: June Gladis Wie, Høgåsveien 46 8616 Mo i Rana

Varamedlem: Vigdis Angelsen, Liaveien 150 8615 Skonseng

Varamedlem: Kjell Mjelle, Heiryggen 17 8614 Mo i Rana

Vedtak og gyldighet

Foreløpig vedtatt 25. mai 2010 av sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd.

Endelig vedtatt 19.01. 2011 av sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd.

REVISJON:

Rana, 17. januar 2012

Sakkyndige nemnder har revidert følgende punkter i rammer og retningslinjer for sjablonger:

Endringene gjelder i etasjefaktorer for 2-mannsboliger at urimeligheter avdekket i klagebehandling 2011 ikke gjentas ved nye takseringer og endring av beløpsgrense og når eiendoms skal besiktes ved endring av areal på bygg for tilpassning til maskinell tilrettelegging av takseringsarbeidet ved ny/omtaksering.

Sakkyndig nemnd

leder Peter Wright

Nestleder Kristin Haaland

Medlem Tommy Nystad

Varamedlem: Eldbjørg Fagerjord

Varamedlem: Peter Walseth

Varamedlem: Bjørn Erik Jakobsen

Sakkyndig Ankenemnd

Leder: Allan B. Rognan

nestleder: Anne Line Davidsen

medlem: Sissel Brufors Jensen

Varamedlem: Siv K. Hansen

Varamedlem: Kåre Hanssen

Varamedlem: Stein Hovind



REVISJON:

Rana, 7. desember 2012

Sakkyndige nemnder har revidert rammer og retningslinjer i tråd med endringer av eiendomsskatteloven.

Revisjonen berører dokumentene:

Rammer og retningslinjer - Hoveddokument

Vedlegg 10 - Rammer og retningslinjer for saksbehandling revidert.

Vedlegg 14a - Rammer og retningslinjer for ankebehandling revidert og omdøpt til klagebehandling

Sakkyndig nemnd

leder Peter Wright

Nestleder Kristin Haaland

Medlem Tommy Nystad

Varamedlem: Eldbjørg Fagerjord

Varamedlem: Peter Walseth

Varamedlem: Bjørn Erik Jakobsen

Sakkyndig Ankenemnd

Leder: Allan B. Rognan

nestleder: Anne Line Davidsen

medlem: Sissel Brufors Jensen

Varamedlem: Siv K. Hansen

Varamedlem: Kåre Hanssen

Varamedlem: Stein Hovind



Innledning.....	2
Om Rammer og retningslinjer.....	5
Hva rammer og retningslinjene omfatter	5
Takseringsmetode.....	5
Opplysninger i matrikkelen.....	5
Sjabloner.....	5
Bygning	5
Grunn.....	5
Generelle korreksjonsfaktorer	5
Sonefaktor	5
Aldersfaktor.....	5
Besiktigelse	5
Indre faktor.....	5
Ytre faktor	5
Ytre rammer og forutsetninger	6
1) De juridiske rammene for takseringsarbeidet.	6
2) De politiske rammer gitt av kommunestyret i Rana.....	6
3) Teknologiske rammer	6
4) Skattetakstnemndenes overordnede ramme for takseringen	7
Eiendommene som skal takseres.....	7
Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”.....	7
Fastsetting av eiendomsskattetakster ved nytaksering, omtaksering og revisjonstaksering	7
Nytaksering	8
Omtaksering/Revisjonstaksering av eiendommer	8
Gyldighet for takster etter nytakseringer og ved om-/retakseringer	8
Indre rammer og retningslinjer.....	8
Rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet satt av skattetakstnemndene	8

Vedlegg

- 1) [RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNIKASJON](#)
- 2) [Rammer og retningslinjer for behandling og utlevering av informasjon om eiendommer og eiendomsskattetakst](#)
- 3) [Rammer og retningslinjer for takseringsmetode](#)
- 4) [Rammer og retningslinjer for fastsettelse av sjabloner](#)
- 5) [Rammer og retningslinjer for fastsettelse og bruk av Korreksjonsfaktorer og korreksjonsprotokoller](#)
- 6) [Rammer og retningslinjer for besiktigelse](#)
- 7) [Rammer og retningslinjer for oppdatering av matrikkelen – Lokal matrikkelinstruks](#)
- 8) [Rammer og retningslinjer for føring av informasjon i KomTek eiendomsskatt - Registreringsinstruks KomTek E-skatt](#)
- 9) [Rammer og retningslinjer for kvalitetssikring](#)
- 10) [Rammer og retningslinjer for saksbehandling](#)
- 11) [Informasjonsplan](#)
- 12) [Sjabloner](#)
- 13) [Korreksjonsfaktorer](#)
- 14a) [klagebehandling.doc](#)
- 14b) [Andre viktige dokumenter - Retningslinjer for e-skattekontoret.doc](#)
- 15) [Andre viktige dokumenter - Vedtekter for eiendomsskatt i Rana](#)



OM RAMMER OG RETNINGSLINJER

Dette dokumentet er resultatet fra en prosess der skattetakstnemnda, overskattetakstnemnda og administrasjonen har drøftet grunnlaget for alminnelig taksering i Rana kommune 2010 og enkelttakseringer i perioden fram til neste alminnelig taksering kan foretas i 2020.

Retningslinjene er formelt vedtatt i skattetakstnemndene, og danner grunnlaget for besiktigelsesmedarbeiderne når de skal lage forslag til takster på enkelteiendommer.

Retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir riktige og at skattetakstnemndene sikrer likebehandling av eiendomsbesittere.

I dette dokumentet benyttes begrepet kalibrering i den betydning at alle bidragsytere i prosjektet (prosjektmedarbeidere, medlemmer i nemnda, underleverandører etc.) likerettes og samkjøres på en slik måte at alle praktiserer rammene og retningslinjene for takseringen på en ensartet måte som igjen sikrer likebehandling i alle ledd og over tid.

HVA RAMMER OG RETNINGSLINJENE OMFATTER

Retningslinjene tar stilling til følgende elementer:

Takseringsmetode

Valg av takseringsmetode har et viktig valg vært å velge løsninger som påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet. Takseringsmetoden som er valgt baserer seg på følgende elementer:

Opplysninger i matrikkelen

Registrerte opplysninger om bygninger og eiendommer i det sentrale eiendomsregisteret

Sjabloner

BYGNING

Gjennomsnitts omsetnings-/fullverdi for bygninger ut fra bygningsklasse

GRUNN

Gjennomsnitts omsetnings-/fullverdi for grunn ut fra bruk

Generelle korreksjonsfaktorer

SONEFAKTOR

Avvik i omsetningsverdier ut fra geografisk definerte områder

ALDERSFAKTOR

Avvik i omsetningsverdi ut fra når bygget er oppført/renovert

Besiktigelse

Alle eiendommer skal besiktiges og gis en vurdering etter faste kriterier for bruk av korreksjonsfaktorer.

INDRE FAKTOR

Forhold internt på eiendommen som for eksempel beliggenhet, anvendelighet og slitasje samt vurdering av alderskvalitet på bygget for korreksjon av aldersfaktor

YTRE FAKTOR

Forhold utenfor eiendommen som tilrettelegging av trafikale forhold, støy, forurensing mm.



YTRE RAMMER OG FORUTSETNINGER

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

1) De juridiske rammene for takseringsarbeidet.

De juridiske rammene er satt av:

- Eiendomsskatteloven m/tilleggslover og forskrifter
- Rettsavgjørelser
- Uttalelser og rundskriv fra finansdepartementet
- Uttalelser og avgjørelser fra Ombudsmannen for sivile saker (Sivilombudsmannen)
- Vedtak og uttalelser fra fylkesmannsembetene

2) De politiske rammer gitt av kommunestyret i Rana.

Kommunestyrets vedtak påvirker takseringsarbeidet.

▪ **Politiske rammer**

Kommunestyrets vedtak om generell omtaksering

- Kommunestyrets vedtak om avgrensning av eiendomsskatteområdet, områder som anses som helt eller delvis utbygd på byvis og verker og bruk i hele kommunen, - gir de objektene som kan belastes eiendomsskatt
- Alle eiendommer innenfor eiendomsskatteområdet skal omtakseres, inklusive verk og bruk.
- Som grunnlag skal opplysninger i matrikkelen brukes
- Eiendomsskattetaksten skal tilsvare omsetningsverdi med unntak for verk og bruk som takseres etter særskilte regler.

Kommunestyret har i sitt vedtak også vedtatt nye vedtekter for eiendomsskatt.

Skattesone

- Kommunestyrets vedtak om avgrensning av eiendomsskatteområdet, gir de objektene som kan belastes eiendomsskatt.

Vedtekter

- Utgår -

Fritak

- Eiendommer som faller inn under eiendomsskattelovens § 5 skal fritas. Eiendommer som har fritak etter § 5 skal ikke takseres. Administrasjonen skal holde en ajourført oversikt over disse eiendommene.
- Kommunestyret foretar årlig en vurdering av hvilke eiendommer som skal innvilges fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 7. Fritaket gjelder for ett år av gangen. Eiendommer som fritas med hjemmel i § 7 skal takseres på linje med øvrige eiendommer med de unntak som fremgår av eiendomsskatteloven..
- Sakkyndig nemnd innstiller til kommunestyret i når det søkes om fritak som ikke faller inn under kommunestyrets generelle fritaksvedtak.

Bunnfradrag

- Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker **ikke** takseringsarbeidet. Administrasjonen skal holde en ajourført oversikt over selvstendige boenheter i kommunen. Bunnfradrag forutsetter at det foreligger en godkjent boenhet etter plan og bygningslovens bestemmelser. Bunnfradrag gis ikke til bygninger som har verdi kr. 0,-

3) Teknologiske rammer

Teknologiske rammer settes i matrikkelen og ved valg av dataverktøy for besiktigelse, registrering og bearbeidelse av informasjon for beregning av eiendomsskattetakst



De teknologiske rammene i digitale verktøy

- Opplysninger fra matrikkelen skal danne grunnlaget for all faktainformasjon om eiendommene.
- Det skal benyttes både digital og analog registrering under besiktigelse.
- Rana kommune benytter programvaren KomTek eiendomsskatt som digitalt verktøy for registrering og bearbeidelse av data for beregning av takstgrunnlag og eiendomsskatt
- Verktøyet benytter opplysninger registrert i matrikkelen samt registreringer fra besiktigelse og sjabloner for takst og takstkorrigeringer.
- Verktøyet har mulighet for mottak av digitale og analoge data og kan nyttiggjøre seg skannede analoge data.

4) Skattetakstnemndenes overordnede ramme for takseringen

Eiendommene som skal takseres

- o Alle faste eiendommer innenfor eiendomsskatteområdene i Rana kommune skal takseres.
- o Verk og bruk skal takseres i hele kommunen så langt det følger av eiendomsskatteloven.
- o Alle eiendommer skal besiktiges. Tekniske installasjoner og – utstyr innefor verk og bruk besiktiges så langt dette er praktisk gjennomførbart og har en verdi for fastsettelse av eiendomsskattetakst.
- o Kommunen vil ikke takserer eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje når eiendommene av ulike årsaker faller utenfor alternativene i § 5.
- o Kommunen skal takserer alle eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskatteloven s[fremt taksering ikke er unntatt i loven.

Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”

Eiendommene som skal takseres kan bestå av et eller flere av tre hovedelementer:

Tomt:

- Eiendommen gis verdi etter beregnede areal i matrikkelen. Verdien baseres på sjablon korrigerert for indre-, ytre- og sonefaktor. For tomt til bolig begrenses takserbart areal til maksimalt 1500 m² pr. registrert boenhet på eiendommen og For tomt til fritidsbolig begrenses takserbart areal til maksimalt 1000 m² pr. registrert fritidsboligenhet på eiendommen. (jf. kommuneplanens arealdel)

Bygninger:

- Alle bygninger gis verdi etter areal registrert i matrikkelen. Verdien baseres på sjablon for bygningstype korrigerert for indre-, ytre- og sonefaktor.

Faste anlegg og installasjoner:

- Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veier, parkeringsplasser og lignende. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Fastsetting av eiendomsskattetakster ved nytaksering, omtaksering og revisjonstaksering

- o Det systemet som etableres for taksering av eiendommer for eiendomsskatt i omtakseringsprosjektet skal være av en slik kvalitet at det enkelt kan videreføres inn i en driftsfase
- o De rammer og retningslinjer, med sjabloner korreksjonsfaktorer og vurderingskriterier som etableres, skal være uavhengig av eiendomsskatteområdets størrelse og kunne benyttes på alle typer eiendommer innenfor hele kommunen.
- o Rammer og retningslinjer for taksering skal benyttes ved takseringer i hele eiendomsskatteperioden.



Nytaksering

- Nye eiendommer skal takseres fortløpende etter hvert som de etableres.

Omtaksering/Revisjonstaksering av eiendommer

- **Eiendommer skal gjennomgå omtaksering/revisjonstaksering når :**
 - det har skjedd bygningsmessige endring (nybygg/tilbygg/påbygg) som medfører endringer i bruksareal på bygninger på eiendommen.
 - og/eller - at det foretas fradeling eller justeringer av tomtearea på en eiendom.
- **Besiktigelse**
 - Besiktigelse skal gjennomføres ved revisjonstaksering når sjablongverdi for endring i bruksareal eller tomteareal overstiger kr. 100.000 eller når det er gjennomført søknadspliktig vedlikehold på eksisterende bygninger.
 - Ved mindre justeringer i takst som følge av endringer i bygnings/tomteareal gjennomføres ikke besiktigelse da det ikke forventes at eiendommens generelle tilstand er endret.

Gyldighet for takster etter nytakseringer og ved om-/retakseringer

- Ved nytaksering og revisjonstaksering kreves eiendomsskatt etter nytt takstgrunnlag fra 1. januar i påfølgende år.

INDRE RAMMER OG RETNINGSLINJER

Indre rammer og retningslinjer er gitt av skattetakstnemnda for å sikre at takseringen foregår på en effektiv og god måte samtidig som kravet til likebehandling og integritet ivaretas både av skattetakstnemnda og de som skal gjennomføre det praktiske takseringsarbeidet.

Indre rammer og retningslinjer er gitt gjennom selvstendige dokumenter (vedlegg) som enkeltvis kan tas opp til revisjon.

Rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet satt av skattetakstnemndene

Skattetakstnemndene har fastsatt følgende rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet

- 1) Rammer og retningslinjer for kommunikasjon.
- 2) Rammer og retningslinjer for behandling og utlevering av informasjon om eiendommer og eiendomsskattetakst.
- 3) Rammer og retningslinjer for takseringsmetode
- 4) Rammer og retningslinjer for fastsettelse av sjabloner
- 5) Rammer og retningslinjer for fastsettelse av korreksjonsfaktorer
- 6) Rammer og retningslinjer for besiktigelse
- 7) Rammer og retningslinjer for oppdatering av matrikkelen med informasjon fra besiktigelse
- 8) Rammer og retningslinjer for føring av informasjon i KomTek eiendomsskatt
- 9) Rammer og retningslinjer for kvalitetssikring
- 10) Rammer og retningslinjer for saksbehandling
- 11) Informasjonsplan
- 12) Sjabloner
- 13) Korreksjonsfaktorer
- 14a) Rammer og retningslinjer for Klagebehandling

Dersom disse rammene og retningslinjene må avvikes, skal dette behandles særskilt av sakkyndig nemnd.