



Dønna kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i medhold av lov om eiendomsskatt for Dønna kommune.

Vedtatt av sakkyndig nemnd 19.02.2018

Dokumentet inneholder rammer og retningslinjer for takseringsarbeidet og danner grunnlaget for all taksering som utføres i Dønna kommune i perioden 2018-2028.

Dønna, 19.02.2018



Leder



Medlem



Medlem

Innhold

1. Juridiske og politiske rammer.....	3
1.1 Sammenhengen med andre lover.....	3
2. Takseringsmetode.....	4
2.1 Fakta om eiendommen	4
2.2 Vurdering av eiendommen.....	4
2.3 Klassifisering av eiendomstyper.....	5
3. Generelle takseringsregler	6
3.1 Etasjefaktorer:.....	7
3.2 Indre faktor (IF).....	7
3.2.1 Praktisk bruk av indre faktor.....	7
3.3 Ytre faktor (YF)	8
3.4 Sonefaktor bolig (SF).....	8
3.5 Sonefaktor fritid og næring.....	8
3.6 Ulike bestemmelser	8
3.6.1 Tomt.....	8
3.6.2 Seksjonerte eiendommer.....	9
3.6.3 Landbruk.....	9
3.6.4 Næring, verker og bruk	9
Vedlegg 1. Kart – sonefaktor bolig.....	10

1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Kommunestyret har med hjemmel i eiendomsskattelova §§3 og 4 vedtatt retaksering av alle eiendommer i hele kommunen fra 01. januar 2018.

Det skal gjennomføres ny alminnelig taksering i hele kommunen. Taksten skal, slik det går fram av eiendomsskatteloven § 8A-2 avspeile markedsverdi. Kommunestyret har valgt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet.

Det er sakkyndig nemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen.

I tillegg til eiendomsskatteloven blir også andre relevante lover og rettskilder benyttet som direkte eller indirekte får innvirkning på takseringsarbeidet. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig nemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Dønna kommune. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2018 – og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering 10 år etter innføring.

Dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2018-2028. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da. Det vil også være det viktigste arbeidsdokumentet for besiktigerne.

Lovverket, høyesterettspraksis, uttalelser fra finansdepartementet og praksis utgjør de viktigste juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Frist for utlegging av skattelister for 2018 er i utgangspunktet 1. mars.

1.1 SAMMENHENGEN MED ANDRE LOVER

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskrivning av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven, offentlighetsloven og likningsloven. Forvaltningsloven gjelder ved saksbehandlingen etter eiendomsskatteloven, med visse unntak som er satt opp i loven.

Offentlighetsloven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør og skal unntas offentlighet.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er søkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

2. TAKSERINGSMETODE

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



2.1 FAKTA OM EIENDOMMEN

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse i m²
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen. Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tas det utgangspunkt i bruksareal (BRA), dette er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles per hver etasje, hvor etasjene grupperes slik:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkeldata.

2.2 VURDERING AV EIENDOMMEN

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten, indre faktor – IF.
- forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten, ytre faktor – YF.

2.3 KLASSIFISERING AV EIENDOMSTYPER

Eiendommene i kommunen relateres til matrikkelinformasjon, og klassifiseres i ulike eiendomstyper etter følgende kriterier:

Eiendomstype	Kriterium
Bolig	Kun boligbygg (111-150) eller boliggarasjer (181) på eiendommen
Fritid	Fritidsbygg (161-163) på eiendommen
Landbruk	Kun landbruksbygg på eiendommen
Landbruk – fritid	Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon
Landbruk – bolig	Landbrukseiendom med våningshus (113, 123, 124)
Landbruk – næring	Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet
Næring	Minst ett næringsbygg på eiendommen
Verk og bruk	Næringseiendom der det produseres eller bearbeides noe
Blanda bruk - næring	Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen
Blanda bruk – bolig	Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen
Tomt – LNF	Eiendom uten bygg i kommunens LNF-område
Tomt – bolig	Eiendom uten bygg regulert til bolig
Tomt – landbruk	Eiendom uten bygg utmark/innmark/skog
Tomt – fritid	Eiendom uten bygg regulert til fritid
Tomt – næring	Eiendom uten bygg regulert til næring

3. GENERELLE TAKSERINGSREGLER

Nedenfor følger sjablongverdier på tomter og bygninger. Prisene gjelder før korreksjon for etasjefaktor, indre faktor, ytre faktor og sonefaktor. Kvadratmeterprisene relateres til bygningstyper i matrikkelen, men kan avvike under spesielle forhold.

Tomter og bygninger (bygningstyper)	Enhet	Pris
Bolig og fritid		
Enebolig, tomannsbolig (111-124)	kvm	8 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131,133,136)	kvm	8 000
Terrassehus, store boligbygg, leiligheter (135,141-146)	kvm	10 000
Hytter (161,171,172)	kvm	15 000
Fritidsboliger – helårsbolig benyttes til fritid (162, 163)	kvm	8 000
Boliggarasjer og uthus (181-183)	kvm	2000
Næring, verker og bruk		
Industri (210-serien)	kvm	2 000
Lagerbygning (230-serien)	kvm	2 000
Uisolert lager, kaldt lager	kvm	1 000
Landbruksbygninger (240-serien)	kvm	0
Kontor- og forretningsbygg (300-serien)	kvm	4 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	kvm	4 000
Hotell, camping og restaurant (500-serien)	kvm	4 000
Kultur, forskningsbygninger, skoler (600-serien)	kvm	4 000
Helsebygninger (700-serien)	kvm	4 000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (800-serien)	kvm	4 000
Rubhall (plasthall)	kvm	500

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst. Dette gjelder blant annet ikke campinghytter.

3.1 ETASJEFAKTORER:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje øvrig	0,8
Loft	0,8
Underetasje	0,6
Underetasje med egen boenhet	0,8
Kjeller	0,3

Unntak:

- Garasjer/uthus og anneks har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Leiligheter har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Næringsbygg har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.

3.2 INDRE FAKTOR (IF)

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtakst ut fra forhold **på** eiendommen. For Dønna kommune skal bygningsmassen på eiendommen være styrende for fastsettelse av indre faktor.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere fra bygg til bygg, en tar her utgangspunkt i tabellen under. Tabellen er kun *veiledende*, hvert bygg og hver eiendom vil bli vurdert individuelt. Eiendommer med flere bygg vil bli vektet til en felles faktor.

Bygg tatt i bruk	Normal standard og vedlikehold
2010 eller senere	1,0
1998 - 2009	0,9
1986 - 1997	0,8
1968 - 1985	0,7
Før 1967	0,6

3.2.1 PRAKTISK BRUK AV INDRE FAKTOR

Generell standard og kvalitet på bygningsmassen vil innvirke på indre faktor. Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i en helhetsvurdering av indre faktor, og faktor vil da kunne avvike fra veiledende tabell.

Totalrenoverte bygg kan vurderes opp til faktor 1,0 uavhengig av opprinnelig byggeår.

Renoveringsobjekter kan vurderes ned til faktor 0,3 uavhengig av byggeår.

Rivningsobjekter kan vurderes ned til faktor 0,0 uavhengig av byggeår.

3.3 YTRE FAKTOR (YF)

Ytre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **rundt** eiendommen. En generell korrigerende av ytre faktor på dette grunnlaget er benyttet for svært få eiendommer i Dønna kommune.

Eiendommens avstand fra kjørbar vei vil kunne gi et trekk i ytre faktor på inntil 0,1 (over 200 meter). Gjelder i hovedsak fritidseiendommer.

Ikke innlagt strøm vil kunne gi et trekk på 0,1. Gjelder i hovedsak fritidseiendommer.

Ikke innlagt vann og kloakk vil kunne gi et trekk på 0,1. Gjelder i hovedsak fritidseiendommer.

3.4 SONEFAKTOR BOLIG (SF)

For nøyaktig inndeling vises det til vedlegg 1. Kart -Sonefaktor bolig.

Solfjellsjøen	1,1
Bjørn	0,9
Stavseng	0,9
Andre områder	0,8
Løkta	0,8
Vandve	0,7

3.5 SONEFAKTOR FRITID OG NÆRING

Dønna kommune har sonefaktor 1,0 for alle fritidseiendommer i kommunen med bygningstype 161 – Fritidsbolig.

Sonefaktor 1,0 for næringseiendommer.

På den enkelte eiendom kan det være spesielle forhold som det tas hensyn til under takseringen. Disse presiseres nedenfor.

3.6 ULIKE BESTEMMELSER

3.6.1 TOMT

Tomter og ubebygget grunn gis en sjablongverdi på kr 0, men tomteverdien på bebygget grunn legges inn i pris pr m² på bygningene.

Ubebygde tomter i Dønna kommune anses for ikke å ha noen verdi, og takseres derfor til kroner null.

3.6.2 SEKSJONERTE EIENDOMMER

Som et utgangspunkt vil hele den seksjonerte eiendommen bli taksert, deretter vil taksten bli fordelt etter eierbrøk og lagt på den enkelte seksjon. I de tilfeller hvor dette gir en unyansert i forhold til faktiske verdier, vil en taksere seksjon for seksjon.

3.6.3 LANDBRUK

Det er gitt en reduksjon i taksten for konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Reduksjonen er på 20%, og synliggjøres i den ytre faktor som normalt settes til 0,8 for disse eiendommene. Yttre faktor settes ikke lavere enn 0,7.

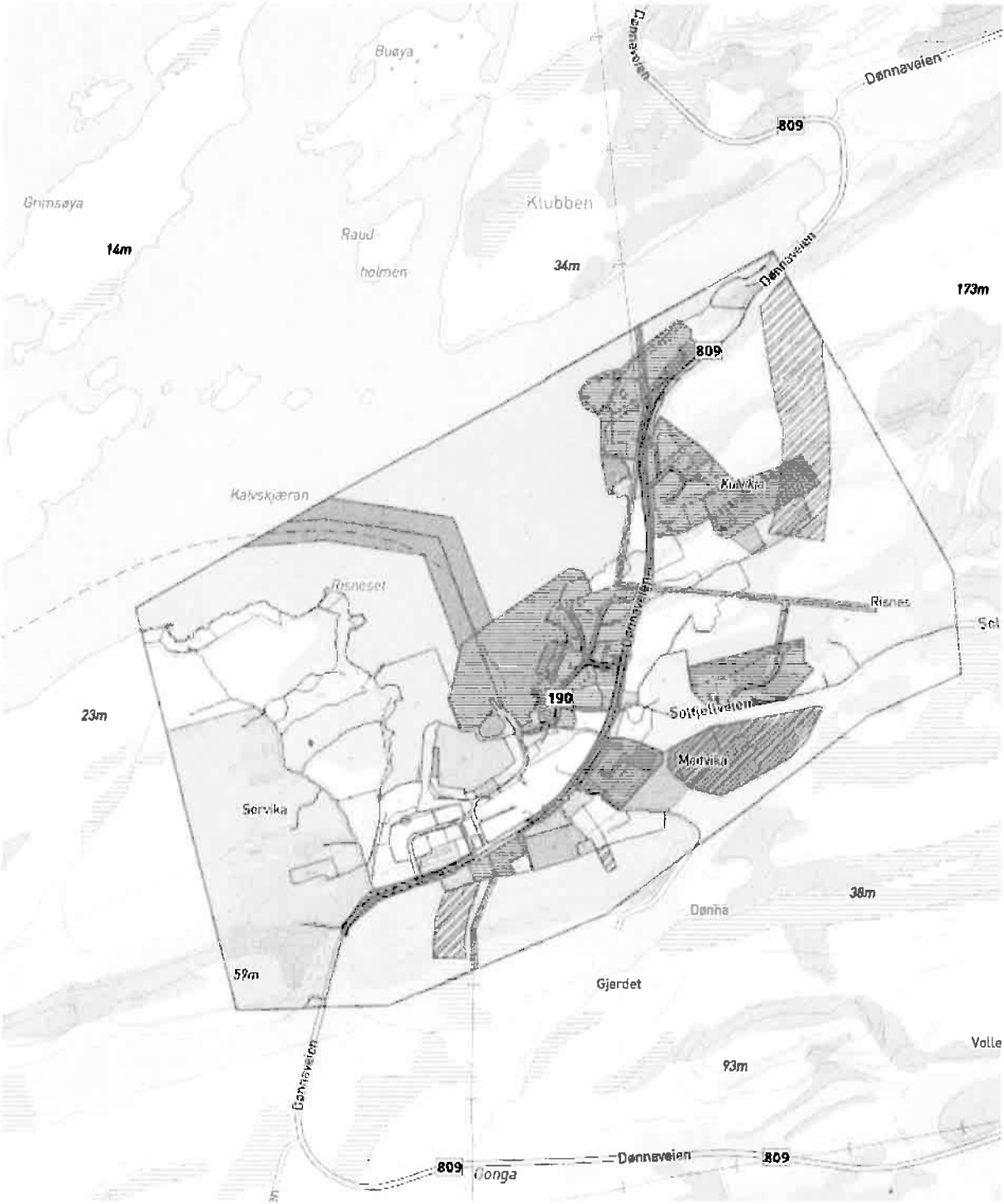
Landbruksbygg er fritatt for eiendomsskatt jfr. eiendomsskatteloven § 5 h. Landbruksbygg som er regulert til andre formål enn landbruk, vil likevel bli taksert.

Boliger, hytter, garasjer og øvrig næring som ikke har noe med landbruket vil takseres på normal måte.

3.6.4 NÆRING, VERKER OG BRUK

Næring, verker og bruk vil takseres etter de samme sjablongene. Alternativ beregningsmetode vil kunne benyttes der dette er hensiktsmessig. For verker og bruk hvor utstyr skal inngå i takst, vil dette utstyret bli taksert på bakgrunn av teknisk substansverdi.

VEDLEGG 1. KART – SONEFAKTOR BOLIG SONE SOLFJELLSJØEN



VEDLEGG 1. KART – SONEFAKTOR BOLIG SONE BJØRN



VEDLEGG 1. KART – SONEFAKTOR BOLIG SONE STAVSENG

