

NORD-ODAL KOMMUNE

RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR TAKSERING AV EIENDOMSSKATT

Vedtatt av sakkyndig nemnd i møte 27.10.2016 sak 002/16.

Innhold

Innhold	2
1 Taksering av eiendommer i Nord-Odal kommune	4
1.1 Hva dokumentet omfatter	4
1.2 Politiske og juridiske rammer	5
1.3 Sammenheng med andre lover	5
2 Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen	5
2.1 Hovedretningslinjer	5
2.2 Eiendommer som skal takseres.....	6
2.3 Grunnlaget for takseringen	6
2.4 Rammer for taksering av eiendomstyper.....	6
2.4.1 Taksering av landbrukseiendommer	6
2.4.2 Taksering av boliger og fritidsboliger	7
2.4.3 Utleid bolig og fritidsbolig	7
2.4.4 Tomteverdi	7
2.4.5 Taksering av næringseiendom.....	7
2.4.6 Taksering av verk og bruk.....	8
2.4.7 Taksering av seksjonerte eiendommer	9
3 Takseringsmetode	9
3.1 Fakta om eiendommen	9
3.1.1 Arealberegning av bygninger	10
3.2 Vurdering av eiendommen.....	10
3.3 Gruppering av eiendommer	10
3.4 Sjablongverdier på eiendommer.....	11
3.4.1 Sjablongverdier.....	11
3.4.2 Etasjefaktorer	11
3.4.3 Sonefaktorer	11
3.4.4 Spesielle vurderinger ved synfaring	12
4 Juridiske avklaringer	12
4.1 Det er eiendommen som objekt som skal takseres	12
4.2 Privatrettslige avtaler og heftelser	13
4.3 Statlige og kommunalt eide AS	13
4.4 Fritak for eiendomsskatt	13
5 Informasjon til grunneierne	13

6	Saksbehandling i klagesaker	13
6.1	Klageadgang	13
6.2	Oppgjør og innkreving	13
7	Vedlegg	14

1 Taksering av eiendommer i Nord-Odal kommune

1.1 Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

Takseringsmetode

Valg av takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen, totalkostnaden i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

Ytre rammebetingelser

Det foreligger disse ytre rammebetingelser som sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd må forholde seg til:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet.
- De politiske rammene kommunestyret i Nord-Odal har trukket opp
- De muligheter og begrensningene teknologien gir

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd

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

- Gruppering av eiendommer
- Sjablongverdier for eiendomsgrupper
- Verdiforskjeller i ulike deler av kommunen (sonefaktorer)

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

Dokumentet refererer til vedlagt dokument som omhandler kommunikasjon med eiendomsbesittere

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 sakkyndig nemnd

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i sakkyndig nemnd.

Behandling av klager på takst

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

1.2 Politiske og juridiske rammer

Nord-Odal kommunestyre har i sak 077/15 vedtatt alminnelig omtaksering av alle eiendommer, inkludert næringsseiendommer, verk og bruk i henhold til eiendomsskatteloven. Dette danner grunnlaget for kommunestyrets utskrivning av eiendomsskatt. Grunnlaget for takseringen er referert i 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 vanlege 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 tilhøyrsløse og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.»

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden fram til neste omtaksering i 2026 jfr. eiendomsskatteloven § 8 A-3 pkt 2. Eiendomsskatteloven § 8 A-4 åpner for kontorjustering av takster i inntil 3 år etter denne tiårsperioden.

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.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen kan settes fra 2 % til 7%. Det er mulig for kommunestyret å velge differensierte skattesatser for bolig-fritidseiendommer, kontra næringsseiendommer, verk og bruk.

1.3 Sammenheng med andre lover

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskrivning av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, offentlighetsloven, plan- og bygningsloven, likningsloven, matrikkelloven og tilhørende forskrifter. Eiendomsskatteloven § 29 har spesialbestemmelser for andre lover. Offentlighetsloven vil styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør og skal unntas offentlighet.

Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) gir bestemmelser om opplysninger som registreres i matrikkelen. Det er bruksarealet i bygningen som er utgangspunkt for beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt da dette er metoden for eiendomsregistrering i matrikkelen.

2 Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

2.1 Hovedretningslinjer

I sak 077/15 har kommunestyret vedtatt eiendomsskattevedtekter for Nord-Odal kommune. En sakkyndig nemnd skal fastsette takstene på eiendommene. Utgangspunktet skal være å sikre likebehandling og rett takst ut fra eiendommens innretning, bruksegenskap og lokalisering jfr. eiendomsskatteloven § 8 A-2.

Sakkyndig nemnd i Nord-Odal kommune legger til grunn følgende retningslinjer for vurderingene ved

taksering:

- Likebehandling. Rammedokumentet trekker opp prinsipper, som må følges ved forslag til enkelttakster.
- Lav detaljeringsgrad. Besiktigelse er i hovedsaken utvendig besiktigelse og gir dermed grove vurderinger.
- Kvalitetssikring. Det skal være kontinuerlig kvalitetssikring gjennom faglige møter, der aktørene som arbeider med vurderinger deltar.

Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig takstnemnd finner riktig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Nord-Odal kommune. Fremgangsmåten i takseringsarbeidet skal sikre lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2016, og ved enkelttaksering i etterfølgende år.

2.2 Eiendommer som skal takseres

Alle faste eiendommer i Nord-Odal kommune skal takseres jfr. Kommunestyrevedtak 077/15. Følgende hovedelementer inngår i begrepet «fast eiendom» jfr. eiendomsskatteloven § 4:

- Bygninger og tomt som hører til
- Verk og bruk
- Annen næringseiendom

Det tas utgangspunkt i eiendommen slik den fremstår 1. januar i skatteåret, jfr. § 4 pkt 1.

Eiendomsskatteloven § 5 lister opp hvilke eiendommer som skal være fritatt eiendomsskatt, de vanligste er:

- Kirker
- Eiendommer som staten eier, med visse forbehold
- Eiendommer som kommunen selv eier
- Eiendommer som drives som gardsbruk eller skogbruk (heretter kalt landbrukseiendommer)

Kommunestyret kan vedta fritak for eiendommer etter eiendomsskatteloven § 7, de vanligste er:

- Eiendommer eid av stiftelser med sikte på å gagne kommune, fylke eller stat
- Bygninger av historisk verdi

Det er eier av eiendommen som selv må søke fritak etter eiendomsskatteloven § 7.

2.3 Grunnlaget for takseringen

Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister) er hovedkilden som blir brukt for å finne fram til eiendomsobjekta som skal takseres. Dette registeret inneholder opplysninger om alle grunneiendommer, bygg og adresser i kommunen. I de tilfeller hvor arealstørrelser på bygninger mangler eller åpenbart er feil, vil det utføres utvendig oppmåling ved besiktigelse.

2.4 Rammer for taksering av eiendomstyper

2.4.1 Taksering av landbrukseiendommer.

En eiendom defineres som landbrukseiendom dersom den er over konsesjonsgrensa slik den til en hver tid er definert i konsesjonsloven. Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

«bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar», jf. § 4 4. ledd

Eiendommer under konsesjonsgrensa defineres som landbrukseiendommer hvis drifta på eiendommen er av et slikt omfang at foretaket som driver eiendommen er berettiget produksjonstilskudd.

Landbrukseiendommer skal ha fritak fra eiendomsskatt jf. § 5h i eiendomsskatteloven. Fritaket gjelder bygninger, dyrka mark, skog og utmark som inngår i næringsvirksomheten på landbrukseiendommen. Boliger, fritidsboliger og garasjer for privatbil er ikke fritatt og skal takseres. Det samme gjelder driftsbygninger når de er brukt til andre formål. Disse bygningene på landbrukseiendommer gis en lavere verdi enn tilsvarende bygninger på en boligeiendom. Dette gjøres ved at alle landbrukseiendommer får redusert ytre faktor med 0,3 i forhold til en tilsvarende boligeiendom.

2.4.1.1 Seterhus skogs- og utmarkskoier

Seterhus skogs- og utmarkskoier inngår som driftsbygninger i landbruket så langt bruken er nødvendig for tradisjonell drift som husdyrhold og skogsdrift. Dersom bygningen i hovedsak blir brukt til fritidsbolig eller annen virksomhet uten næringsmessig tilknytning til gården, inngår ikke dette i landbruksbegrepet og skal derfor omfattes av taksering.

2.4.1.2 Tilleggsnæringer i landbruket

Innenfor landbruket finnes i dag mange eksempel på delaktiviteter tilknyttet landbruket.

I utgangspunktet vurderes slike virksomheter som en del av landbruksdrifta dersom anlegget i hovedsak er basert på bearbeiding av råvarer eller produkt fra gården. Likeens vil hestesenter o.l. bli vurdert som ordinær landbruksvirksomhet så langt anlegget er tilpassa bruket sin størrelse og drift. Eiendom tilknytta slik virksomhet blir derfor fritatt eiendomsskatt.

Landbruksbygg med næringsfunksjon som ikke kan ses på som del av vanlig landbruksvirksomhet, blir taksert som næringseiendom, for eksempel mekanisk verksted.

2.4.2 Taksering av boliger og fritidsboliger

Sakkyndig nemnd bestemmer takseringsnivået innenfor loven sine rammer ved bruk av sjablongverdier for kvadratmeterpris, etasjefaktor samt indre og ytre faktorer. Informasjon om kvadratmeterpriser i kommunen hentes fra www.eiendomsverdi.no Vurdering av eiendommen gjøres ved synfaring. Bygg under 15 m² vil normalt ikke få takst.

2.4.3 Utleid bolig og fritidsbolig

Bygninger som er kategorisert med bygningstype bolig eller fritidsbolig i matrikkelen blir taksert som dette, uten hensyn til om det drives utleie. Utleid boligeiendom og fritidsboligeiendom faller utenfor kategorien «næringseiendom» i eiendomsskatteloven, selv om utleien ligningsmessig anses som næringsvirksomhet for eieren. Slik boligeiendom skal følge boligreglene for eiendomsbeskatning. Det vises til uttalelse fra Finansdepartementet til KS den 20.11.14 om eiendomsskatt på utleiehytter. Campingplasser takseres som andre overnattingsanlegg rettet mot reiseliv.

2.4.4 Tomteverdi

Tomteverdi på all bebygd og ubebygd grunn settes til sjablongverdi kr 0,-. Verdien på tomt er regnet inn i sjablongverdien på bygningene.

2.4.5 Taksering av næringseiendom

Næringseiendom takseres etter en antatt omsetningsverdi. Dette utføres på bakgrunn av tekniske verdier og kapitalisering av leiepriser i området. Tomteverdi verdsettes etter hva som er normalt i området. Kapitaliseringsrente på den enkelte eiendommen fastsettes av nemnda etter skjønn.

- 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.
- Ubebygde næringsstomter takseres basert på størrelsen av tomten, og vil normalt ikke besiktiges.

Kombinasjonsbygg med bolig og næringsdel takseres på samme måte som næringsbygg med protokolltakst, se Kap. 3.4.4.2

2.4.6 Taksering av verk og bruk

Takstnemnda fastsetter hvilke eiendommer som kommer inn underbegrepet verk og bruk.

Virksomhetens art er avgjørende for at et anlegg er å anse som verk og bruk. Foregår det produksjon, dvs. en eller annen form for bearbeiding av et produkt er virksomheten å anse som verk og bruk.

Eiendommen verdsettes til markedsverdi. Verdien bestemmes etter to parametere, som hovedregel, eiendommens tekniske dagsverdi (substansverdi) og evt. dens økonomiske verdi.

Teknisk dagsverdi beregnes ut fra eiendommens kostnad ved oppføring, hvorfra det trekkes for alder, slitasje, rasjonalitet og anvendelighet. Det kan også være aktuelt å beregne den økonomiske verdien ut fra kapitalisering av faktiske eller skjønsmessige leiepriser der dette er hensiktsmessig i forhold til marked/anvendelighet. Leiepriser og/eller kapitaliseringsfaktor blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og marked. Dersom deler av bygningsmassen er av en art at den enkelt kan benyttes til andre formål, vil forretningsverden kunne legges til grunn.

For verk og bruk, der det fastmonterte integrerte driftsutstyret skal tas med, er taksering etter teknisk dagsverdi (substansverdi) hovedregelen. Det er kun unntaksvis og på strenge vilkår at avkastningsverdi benyttes for verk og bruk som ellers ville fulgt hovedregelen om verdsettelse til teknisk dagsverdi/substansverdi. Dette fremgår av flere Høyesterettsdommer.

Avkastningsverdien fastsettes ut i fra faktisk og forventet inntjening i en virksomhet, først og fremst basert på regnskapsinformasjon. Fastsettelsen vil bero på en helhetlig vurdering av utviklingen i inntjening frem til beregningstidspunktet, og hvilken framtidig inntjening som er sannsynlig ut i fra markedssituasjonen, risikobetraktninger og andre forhold som kan påvirke inntjeningen.

Med hensyn til vilkårene for å benytte avkastningsverdi, er Rt 2007 side 149 (LKAB) en sentral dom. I denne dommen fremgår at følgende vilkår alle må være oppfylt:

- Avkastningsverdien må kunne beregnes med rimelig grad av sikkerhet
- Det må være en klar forskjell mellom substansverdi og avkastningsverdi, hvor avkastningsverdien ligger mye lavere enn substansverdien.
- Det må være temmelig åpenbart at det i takstperioden ikke kan regnes med lønnsom drift.

Det er eiendomsskattelovens §4 andre ledd og tredje punktum at det defineres hvilke bygninger og anlegg som skal regnes sammen med "verker og bruk"

I andre ledd fjerde punktum er det definert når maskiner og utstyr skal inngå i takstgrunnlaget:

"Bygninger og anlegg skal regnes sammen med verket eller bruket når de hører til eller er nødvendig for verksdrifta. Maskiner, utstyr og anlegg som inngår i takstgrunnlaget for verker og bruk takseres

særskilt. Arbeidsmaskiner og tilhørende ting som kan settes i klasse med slikt, skal derimot ikke regnes med uten at tingen er en part av selve foretaket."

Størrelsen på maskinen har betydning for om den skal være med, men også hvor godt denne er integrert i bygningsmassen rent fysisk.

Om maskinene skal tas med beror på en vurdering av tilknytningsforholdet etter fysiske, tekniske samt forretningsmessige kriterier.

Relevante momenter:

- Maskinens størrelse og vekt.
- Hvordan den er festet/integrert til bygningen.
- Er det enkelt å flytte maskinen, og hvilke kostnader og komplikasjoner dette vil medføre.
- I hvilken grad er det gjort bygningsmessige tilpasninger til den aktuelle driften. Er bygningen oppført med det aktuelle formål for øye?
- Bygningsmessige tilpasninger som takhøyde, rominndeling, nedfelling i gulv, støpte fundamenter osv.
- Krever maskinen særlig forsterkning av gulvet?
- Får det noen betydning for restanlegget om maskinene fjernes?
- Vil det være enkelt å finne andre egnede lokaler for maskinene slik at produksjonen kan videreføres der?
- Inngår maskinene i en sammenhengende teknisk prosess?

Det er ikke nok at maskinene er integrert i hverandre hvis det ikke foreligger bygningsmessige tilpasninger, det være seg fysiske tilpasninger ved bygningsmassen, trykkluft, strømkurser, avtrekk el. Uten en slik type integrering vil det være lett å flytte og installere hele produksjonslinjen i andre lokaler. Hvis maskinene lett kan demonteres og flyttes uten uforholdsmessig store omkostninger, produksjonen lett kan videreføres til andre lokaler, og restanlegget ikke lider noe verditap, må det vurderes hvorvidt maskinene skal medtas.

2.4.7 Taksering av seksjonerte eiendommer

På seksjonerte eiendommer takseres eiendommen som helhet og taksten blir deretter fordelt på de enkelte seksjoner etter tinglyst eierbrøk. I de tilfeller hvor dette gir en unyansert takst i forhold til de faktiske verdier, vil en taksere seksjon for seksjon. Fellesareal og tomt fordeles fortsatt etter tinglyst eierbrøk.

Fellesareal blir fordelt til de ulike seksjonene etter tinglyst eierbrøk.

3 Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

3.1

Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Type eiendom
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

- Geografisk plassering

Faktaopplysninger om bygninger hentes fra matrikkelen som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket. Der det ikke foreligger tilstrekkelig data blir det oppmålt utvendig ved besiktigelse og registrert i matrikkelen.

3.1.1 Arealberegning av bygninger

Norsk Standard (NS 3940,2007) danner grunnlaget for arealberegning av bygninger i matrikkelen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. En etasjes bruksareal deles kun i «bruksareal til bolig» og «bruksareal til annet» dersom begge formål finnes. Summen av disse to arealene utgjør en etasjes bruksareal.

Etasjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasjer
- Loftetasje

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til www.kartverket.no.

3.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene blir taksert ut fra **generelle vurderinger** som:

- Sjablongverdier for pris pr m² på bygningstype
- Etasjefaktorer for boliger og fritidsboliger
- Geografiske sonefaktorer som gjenspeiler verdinivået i ulike deler av kommunen

Spesielle vurderinger gjøres ved besiktigelse på disse punkter: (jfr. punkt 3.4.4.)

- Indre faktor: Forhold ved eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- Ytre faktor: Forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten.

3.3 Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. etter funksjonen til bygningene.

Gruppering etter bygningstyper	Tallkode i Matrikkelen
Eneboliger, våningshus, tomannsboliger	111,112, 113, 121-124, 162, 163
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	131, 133,136
Terrassehus og store frittliggende boligbygg (2,3,4 etg.)	141-144, 150-serien
Fritidsboliger, fritidsleiligheter og seterhus	161, 171,172
Garasjer, uthus, naust	181-183
Industribygninger	210-serien
Energiforsyningsbygninger	220-serien
Lagerbygninger	230-serien
Kontor – og forretningsbygninger	300-serien
Samferdsels – og kommunikasjonsbygninger	400-serien
Hotell- og restaurantbygninger	511-521 og 529-539

Appartement, camping/utleiehytter	522-524
Kultur – undervisnings- og forskningsbygninger	600-serien
Helsebygninger	700-serien
Beredskapsbygninger	800-serien

3.4 Sjablongverdier på eiendommer

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

3.4.1 Sjablongverdier

Sjablongverdier pr. kvadratmeter bruksareal:

Bygninger	Pris (kr)
Rekkehus, terrassehus, kjedehus, store frittliggende boligbygg (2,3,4 etg.) og andre småhus	12 000
Eneboliger, våningshus, tomannsboliger	12 000
Fritidsboliger	11 000
Garasjer og uthus	3 000

Tomter	Pris (stk)
Tomt	0

Ved hjelp av etasjefaktorer blir det beregnet avgiftsareal på de ulike etasjene i et boliger og fritidsboliger, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasjen.

3.4.2 Etasjefaktorer

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje(r)	1,0
Loft	0,6
Underetasje	0,6
Kjeller	0,3

Etasjefaktorer for næringsbygg blir skjønnsmessig vurdert i de tilfeller hvor dette er aktuelt i forhold til bruksegenskap, tilstand og beliggenhet.

3.4.3 Sonefaktorer

Det benyttes sonefaktorer bare for boligeiendommer, fritidseiendommer og landbrukseiendommer. Odølingen er lagt til som nytt område, de øvrige områdene er uendret.

Sonefaktor bolig-, fritids- og landbrukseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sand og Mo sentrum	1,0
Odølingen hyttefelt	1,4
Korsholen, Furuholen	0,9
Resten av kommunen	0,8

3.4.4 Spesielle vurderinger ved synfaring

3.4.4.1 Ytre og indre faktorer:

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

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

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

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

- Funksjonalitet
- Standard
- Kvalitet
- Store/små arealer

Som hovedregel benyttes det indre og ytre faktor fra 0,6 til 1,4. Besiktiger står allikevel fritt til å benytte faktorer utover dette. Bygninger med normal standard og ordinær beliggenhet skal ha faktor 1,0.

3.4.4.2 Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og plassering (ytre faktor) får egen protokolltakst som endrer sjablongtaksten (korreksjonsprotokoll). Dette gjøres for å sette en takst tilnærmet lik omsetningsverdi. Eksempel på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Bygninger der hele eller deler av bygningen har avvikende funksjon (korreksjonsprotokoll). Eksempelvis oppvarmet uthusbygning som benyttes som verksted.
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. Eksempelvis kondemnabile bygninger.

Avvik fra sjablongtakst skal alltid begrunnes av takstnemnda.

4 Juridiske avklaringer

Lovverket med tilhørende forskrifter og rundskriv, og rettspraksis bestemmer de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Nedenfor er det listet opp noen viktige juridiske avklaringer som er viktige for Nord-Odal kommune i sammenheng med normal taksering.

4.1 Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det blir ikke lagt vekt på potensialet til eiendommen. Det er eiendommen som objekt slik den framstår ved takseringen og pr 1.1.17 som skal takseres. Ved nybygg i perioden før ny allmenn taksering, skal eiendommen omtakseres jfr. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (5). Verdien fastsettes pr 1.1. i skatteåret.

4.2 Privatrettslige avtaler og heftelser

Det er eiendommen som objekt som skal takseres og verdien fastsettes jfr. eiendomsskatteloven § 8 A-2. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom f.eks. private avtaler, skal normalt ikke vurderes. For eksempel vil ikke en avtale om boretts påvirke taksten.

4.3 Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var en del av kommunal eller statlig virksomhet, men 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.

4.4 Fritak for eiendomsskatt

Eiendomsskatteloven § 5 gir oversikt over eiendommer som *skal ha* fritak fra eiendomsskatt.

Eiendomsskatteloven § 7 gir oversikt over eiendommer som *kan få* fritak fra eiendomsskatt.

5 Informasjon til grunneierne

Informasjonen skal i størst mulig grad bli gjort tilgjengelig på kommunens hjemmeside www.nord-odal.kommune.no på Servicetorget og kommunehuset. Servicetorget og administrasjonen vil gi svar på spørsmål via telefon, e-post eller brev.

Grunneierne får tilsendt informasjonsskriv om gjennomføring av besiktigelse og taksering. De har mulighet til å være tilstede under takseringen.

Kommunen kunngjør når skattelista legges ut til offentlig ettersyn.

6 Saksbehandling i klagesaker

6.1 Klageadgang

Skatteyter kan klage på taksten innen seks uker fra utsendelsen av skatteseddelen og kunngjøringen av at eiendomsskattelista er lagt ut, jfr. Eieendomsskattelova § 19. Vedtatte sjablongverdier og sonefaktorer kan ikke påklages.

I saker der det blir påvist feil faktagrunnlag, skal administrasjonen korrigere og gi svar til klager om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Eier må fremlegge godkjente og målsatte tegninger eller takstrappert fra godkjent takstmann.

Klager på fastsettelse av indre og ytre faktor må begrunnes. Det kreves skriftlig dokumentasjon fra grunneier og det bør vises til billedokumentasjon av byggets tilstand når dette er grunnlag for klage. Klage behandles av sakkyndig nemnd.

Saker der sakkyndig nemnd ikke gir klager fullt medhold, skal behandles av klagenemnd for eiendomsskatt. Kommunens klagenemnd kan opprettholde takst fra sakkyndig nemnd, eller endre skattetaksten. Vedtaket i nemnda skal ha en kort begrunnelse. Saker avgjort av klagenemnd for eiendomsskatt er endelig og kan bare prøves rettslig.

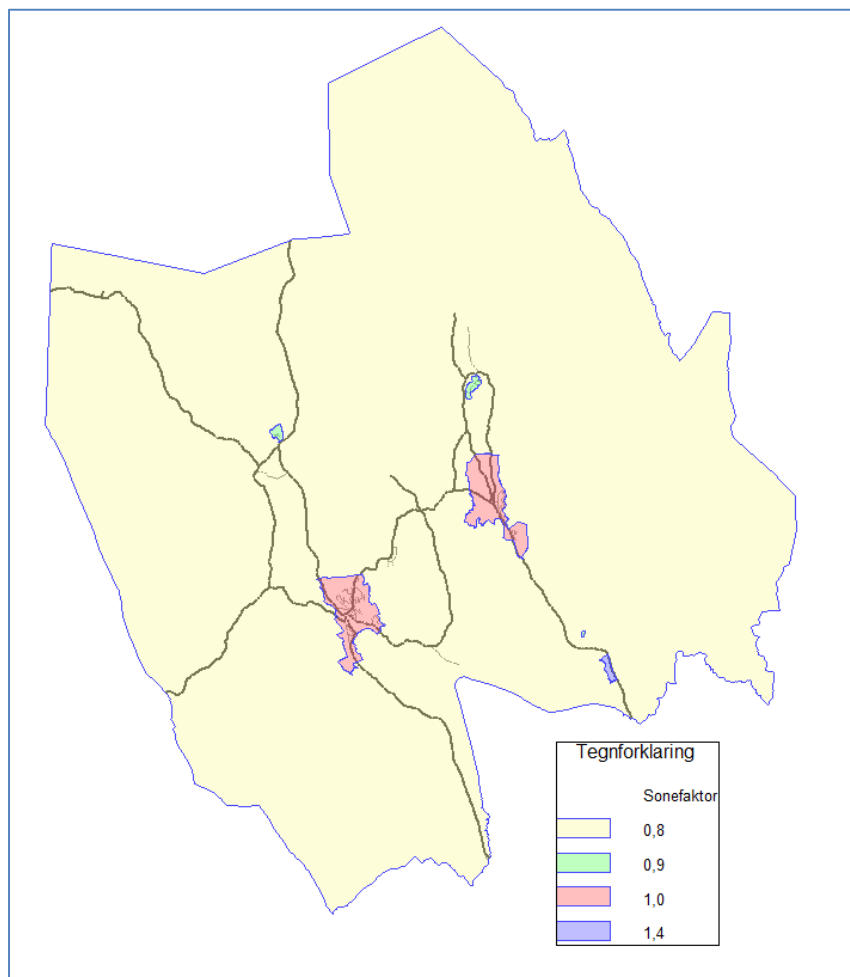
6.2 Oppgjør og innkreving

Eiendomsskatteloven kapittel 7 inneholder regler for oppgjør og innkreving. Selv om det fremsettes klage og klagen ikke er ferdig behandlet, skal fakturaen som er tilsendt likevel betales innen forfall, jfr. § 25. Ved reduksjon av takst/skatt vil tilgodebeløp bli tilbakebetalt, og ved økning i takst/skatt blir

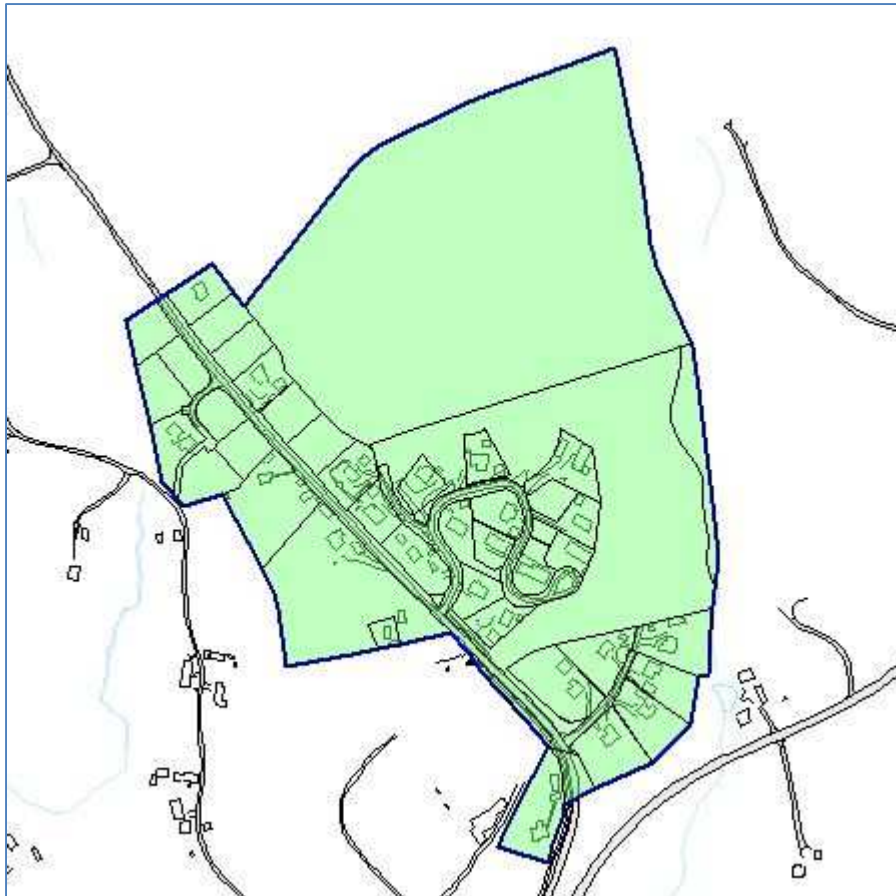
dette innkrevd ved neste fakturatermin.

7 Vedlegg

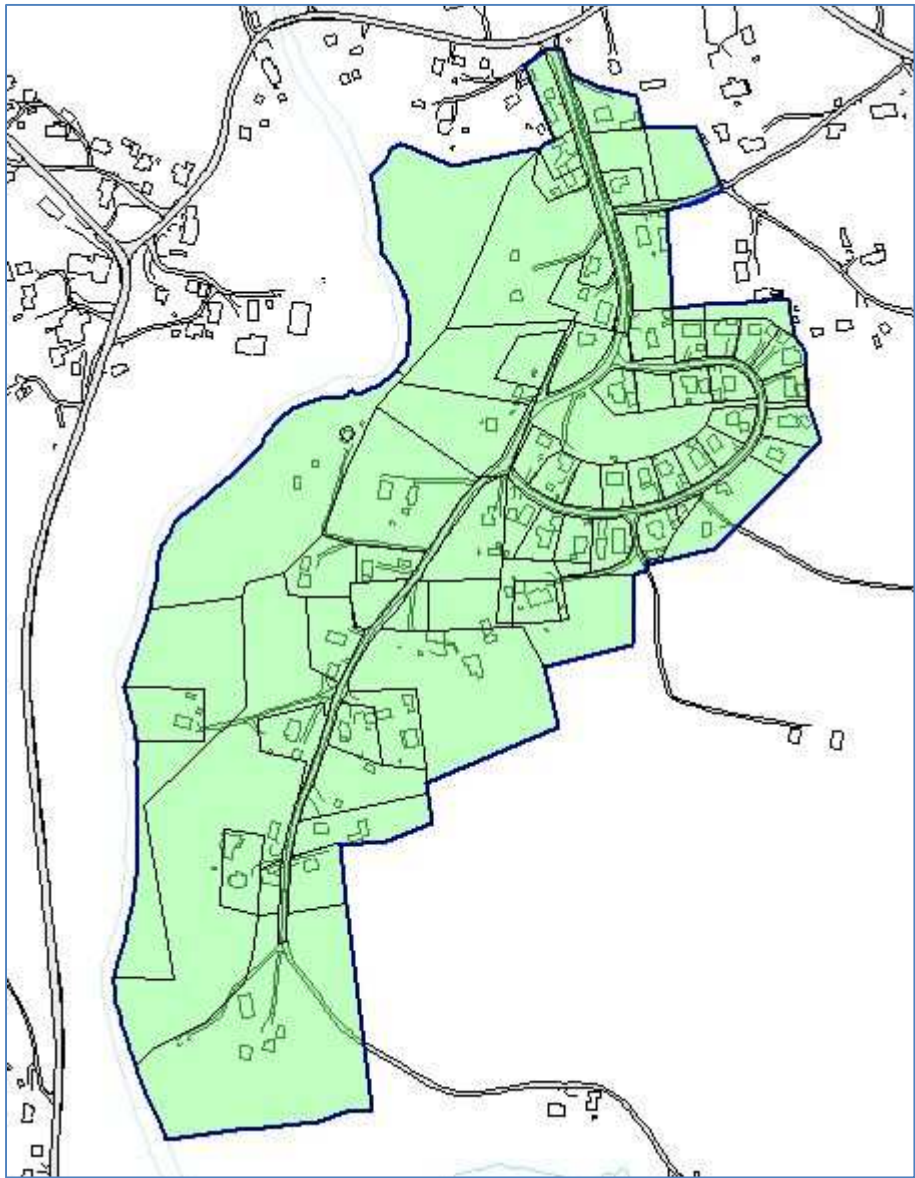
Soneinndeling Nord-Odal kommune



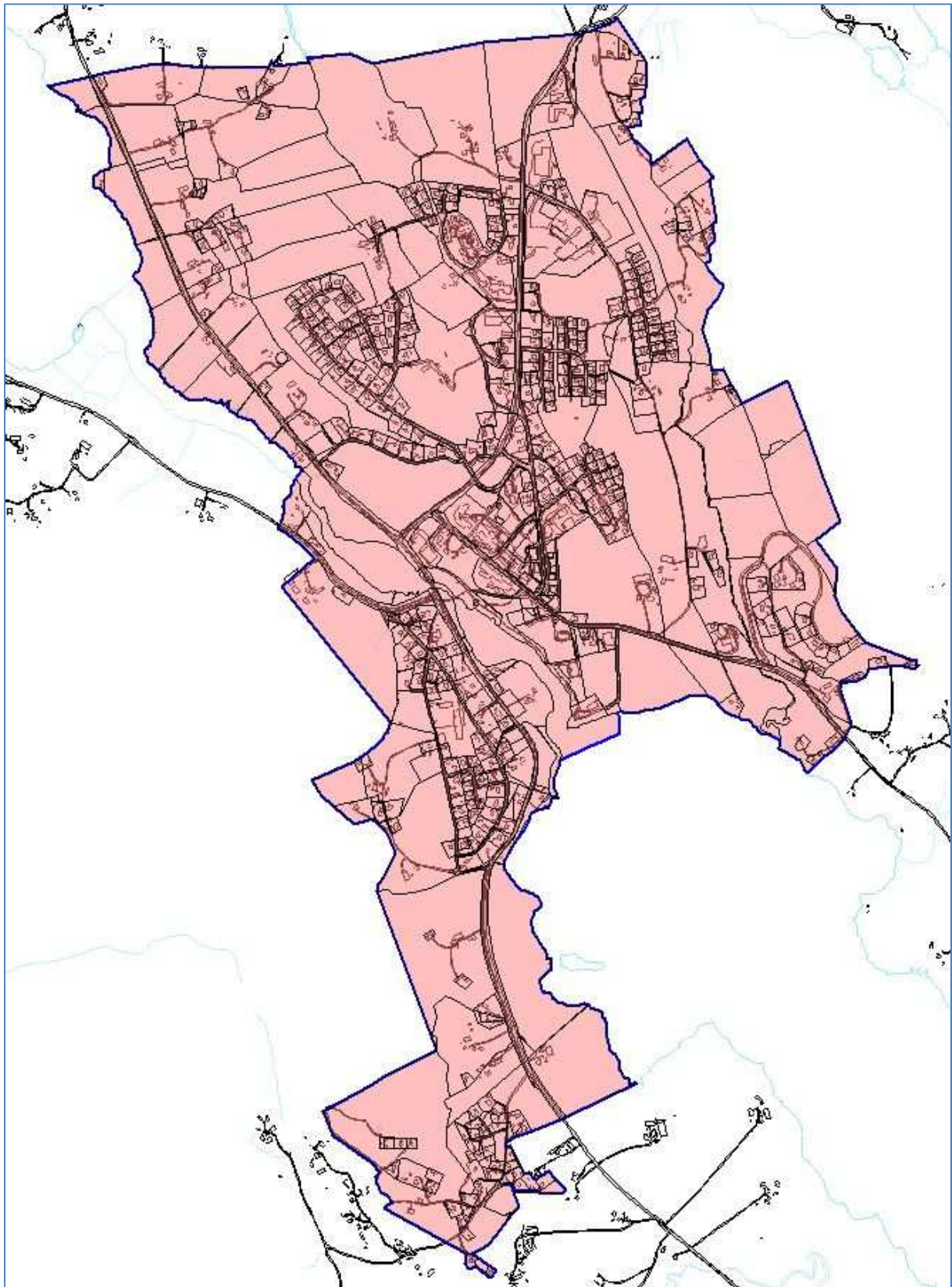
Figur 1: Oversikt over soneinndeling



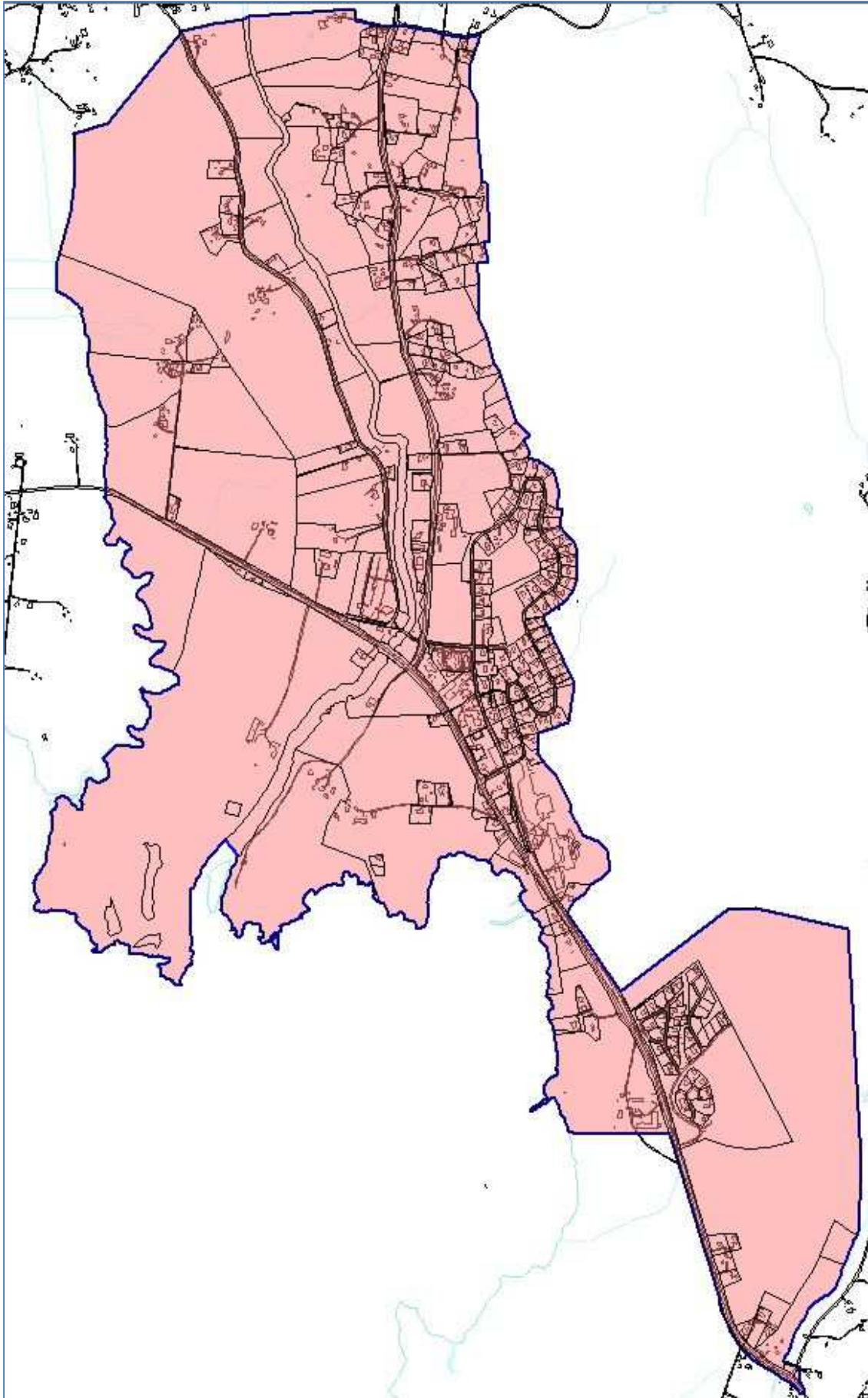
Figur 2: Korsholen



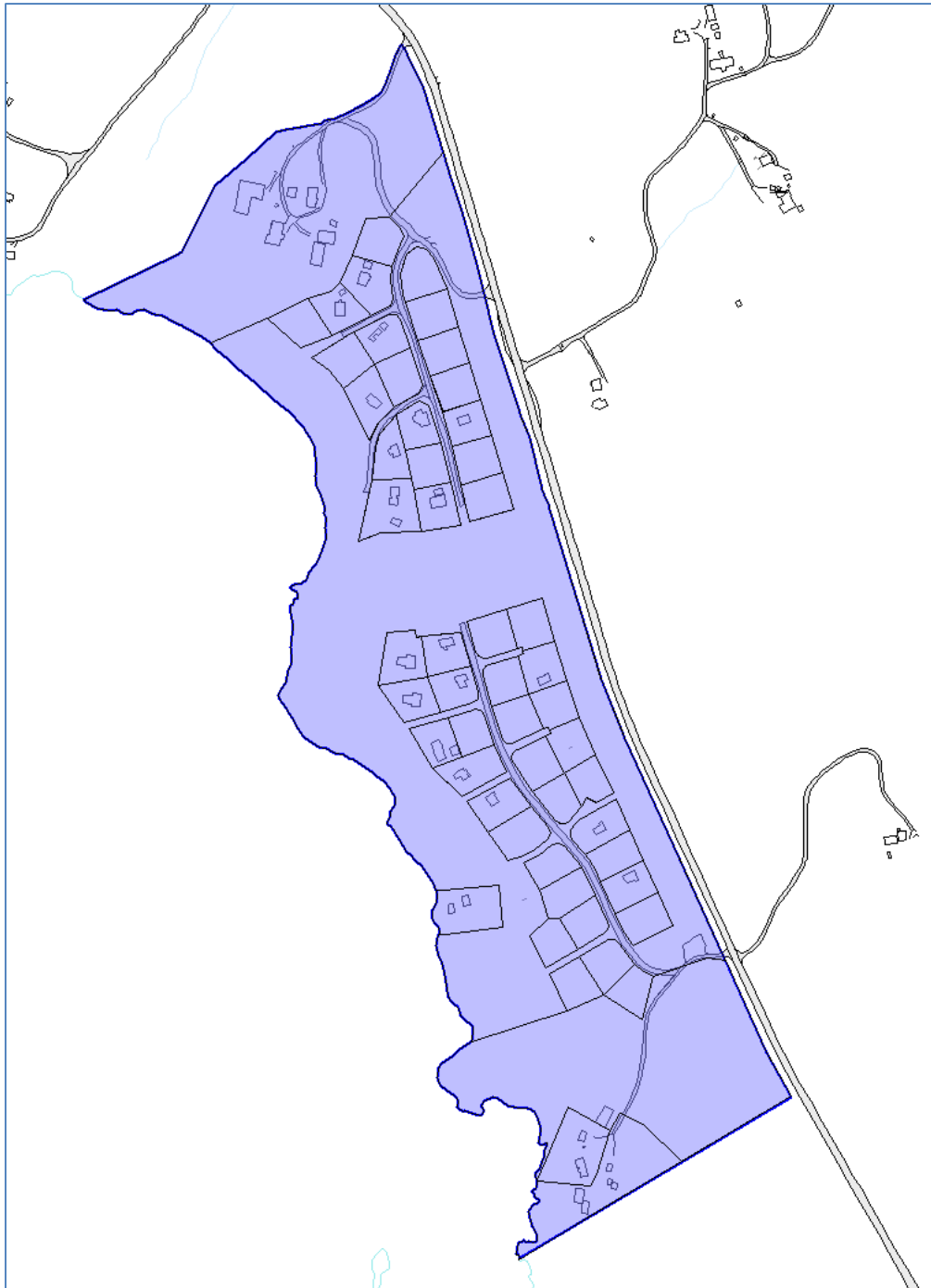
Figur 3: Furuholen



Figur 4: Sand



Figur 5: Mo



Figur 6: Odølingen