

Nye Moss kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt

Endelig utgave er vedtatt av sakkyndig nemnd i forbindelse med endelig fastsettelse av takstene 25.02.2020. Revidert etter nemndsvedtak 14.09.20. Og nemndsvedtak av 17.02.23

Fellesnemnda og administrasjonen i Moss og Rygge kommuner har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av enkelttakseringer i Moss kommune for perioden 01.01.2020 til og med 31.12.2029. Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Moss

Hans-Jørn B. Rønningen

Trond Kristoffersen

Gunnel Edfeldt

Leder av sakkyndig nemnd

Revisjon godkjent

Innholdsfortegnelse

1. ORIENTERING	3
2. HVA DOKUMENTET OMFATTER.....	3
3. YTRE RAMMEBETINGELSER.....	4
3.1. JURIDISKE RAMMER	4
3.2. POLITISKE RAMMER	4
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER.....	5
4. TAKSERINGSMETODE	5
4.1. FAKTA OM EIENDOMMEN.....	5
4.2. VURDERING AV EIENDOMMEN	6
4.3. HÅNDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM	6
5. SAKKYNDIG NEMNDS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN	6
5.1. HOVEDRETNINGSLINJER	6
5.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES.....	7
5.3. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET ”FAST EIENDOM”.....	7
5.4. GRUPPERING AV EIENDOMMER	7
5.5. SJABLONVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE.....	7
5.6. SONEFAKTORER	9
6. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER.....	10
6.1. BRUK AV FAKTORER	10
6.2. BRUK AV «PROTOKOLLTAKST».....	12
6.3. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	12
6.4. DOKUMENTASJON AV FAKTA FEIL	13
6.5. JURIDISKE AVKLARINGER	13
7. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE.....	14
7.1. ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON	14
7.2. HOVEDAKTIVITETER OG HJELPEMIDLER	15
7.3. KRAV TIL KUNNSKAP	15
7.4. KOMMUNIKASJONSATFERD.....	15
7.5. HÅNDTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER	15
8. SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG	16
9. KVALITETSSIKRING	16
9.1. DOKUMENTASJON.....	16
9.2. KVALITETSSIKRING AV METODE	16
9.3. RIKTIG EIENDOMSREGISTER.....	16
9.4. RIKTIGE AREALER.....	16
9.5. RIKTIG KOMMUNIKASJON	16
9.6. RIKTIGE VURDERINGER.....	17
9.7. RIKTIG SAKSBEHANDLING	17
10. OPPLÈGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL	17
10.1. FEIL OG FEILOPPRETNING	17
10.2. BEHANDLING AV KLAGER	17
11. MILEPÅELER I FRAMDRIFTEN	18

1. Orientering

Innen 28. februar 2020 skal Nye Moss kommune ha gjennomført alminnelig taksering i hele kommunen og skrevet ut eiendomsskatt i henhold til nye takster. For nye eiendommer oppført i perioden 01.01.21 t.o.m. 31.12.29 skal takster være fastsatt innen 28. februar året etter at bygget var registrert tatt i bruk / ferdig. Dokumentet trekker opp rammer og retningslinjer for alminnelig taksering og enkelttakseringer i kommunen frem til neste alminnelige taksering som vil skje i 2030. Det gir også rammer for håndtering av eiendommer med helt eller delvis fritak etter loven. Dokumentet er resultatet av en prosess der sakkyndig nemnd, klagenemnd og administrasjonen har deltatt.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i eiendomsskatteloven §8A-2:
«Verdet av eiegen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal.»

2. Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

Takseringsmetode

Valg av takseringsmetode skal påse størst mulig likebehandling, lavest mulig total kostnader i prosjektet og kostnader i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

Ytre rammebetingelse

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som sakkyndig nemnd må forholde seg til.

Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- De politiske rammene fellesnemnda for den nye kommunen har trukket opp
- De mulighetene og begrensningene teknologien gir

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd

Gjennom dette dokumentet trekker sakkyndig nemnd opp rammer som besiktelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering.

Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablonverdier)
- Verdiforskjeller i ulike deler av skattesonene (sonefaktorer)

Dersom rammene avvikes ved enkelttakseringer, må dette begrunnes særskilt når takstforslaget legges fram for sakkyndig nemnd.

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

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Dersom disse retningslinjene fravikes, skal dette begrunnes særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Dokumentet tar stilling til hovedopplegg for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser i kommunen.

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 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 takseringsgrunnlaget eller uenighet i vurderingene som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

3. Ytre rammebetingelser

3.1. Juridiske rammer

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

- Fritak fra eiendomsskatt
- Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser
- Taksering av våningshus på gardsbruk
- Taksering av seksjonerte eiendommer

3.2. Politiske rammer

Kommunestyrenes og fellesnemndas rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyrene har gjort vedtak om at utskrivning av eiendomsskatt i hele kommunen opprettholdes ved denne retakseringen. Alle eiendommer innenfor området skal omtakseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven §§5 og 7.

Vedtekter

Moss og Rygge kommuner har i kommunestyremøter samt fellesnemndsmøte vedtatt vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer blant annet at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

Tidsrammer

Sakkyndig nemnd skal være ferdig med alminnelig taksering innen 28. februar 2020. Etter dette skal taksering av nye eiendommer frem til neste totale omtaksering være ferdigstilt innen 28.02 hvert år frem til og med 2029.

Fritak

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal, med visse unntak, i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak etter §§5 og 7 i eiendomsskatteloven. Administrasjonen skal legge listene fram for sakkyndig nemnd til kvalitetssjekk før listene behandles i kommunestyret. Unntatt fra årlig gjennomgang er fritak gitt etter §7, bokstav a og b, hvor det er eiendommens beskaffenhet og bruk som er avgjørende.

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. Administrasjonen må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selveide boenheter i kommunen som skal ha bunnfradrag. Oversikt over borettslag fremarbeides i samarbeide med boligbyggerlag / forretningsfører .

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal ikke overstige 5 promille for bebygde bolig- og fritidseiendommer. Det legges opp til en taksering som gjør det mulig for kommunestyret å velge differensierte skattesatser for bolig- og næringseiendommer.

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen benytter KOMTEK Eiendomsskatt, et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i matrikkelen og som samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlingssystem). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i matrikkelen.

4. Takseringsmetode

Kommunen har valgt å omtaksere samtlige eiendommer via programvare fra NORKART. Takstmetoden, som de fleste kommuner i Norge benytter, bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

4.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m²
- Bygningstyper og bygningstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen som er et offisielt register over grunneiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

Når det gjelder areal på bygninger tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje

- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som matrikkelregisteret benytter.

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i eget dokument ”Registrering i matrikkelen – arealmåling og etasjedefinisjoner”.

4.2. Vurdering av eiendommen

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

Generelle vurderinger:

- Hva er en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen
- **Hvilke sjablonverdier velges** for eiendomsgruppene. Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene. Valgte sonefaktor korrigerer sjablontaksten for eiendommen

Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

- Lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten / markedstilpasning (Ytre faktor)
- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. – Alder og vedlikehold (Indre faktor)

Vurderingene ved befaring skal følge rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp.

4.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunen benytter fagsystemet KOMTEK Eiendomsskatt for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon. Fagsystemet håndteres alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

5. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

5.1. Hovedretningslinjer

Likevurdering av eiendommer er vanskelig. Det er derfor lagt tre viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster
- **Aksepter grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode

5.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Nye Moss kommune skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §§5 og 7 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt.

5.3. Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”

Eiendommene som skal takseres kan bestå av to hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger

Ved taksering vurderes begge elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

5.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Fellesnemnda i Nye Moss kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype 112 (110, 120)
Enebolig med sokkelleilighet (112)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190)
Våningshus (113)
Blokker (141, 142, 144, 145)
Terrassehus (135)
Store boligbygg (mer enn 5 etg. 143 – 146)
Fritidsboliger (160, 170)
Boliggarasjer og uthus (180)
Industri (210, 220, 290)
Lagerbygning (230)
Fiskeri og landbruksbygninger (240)
Kontor-, forretningsbygg (300)
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400)
Hotell og restaurantbygninger (500)
Kultur og forskningsbygninger (600)
Helsebygninger (700)
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (800)
Tomt

Flere eiendommer i kommunen har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

5.5. Sjablonverdier for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger og tomter.

Nemndene tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2020 når en fastsetter sjabloner. Ved besiktigelse justerer en for standard og kvalitet på bygningen. Alder på boligen kan benyttes for å indikere standard. For bygninger med spesiell høy standard, vil en øke taksten i forhold til sjablontakst.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablonverdier for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

Gjennomsnittsverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)	Forslag
Enebolig, tomannsbolig	Pr m ²		20.000
Enebolig med sokkelleilighet (112)	Pr m ²		20.000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m ²		20.000
Blokker (141 – 142 – 144 – 145)	Pr m ²		24.000
Terrassehus (135)	Pr m ²		24.000
Store boligbygg (mer enn 5 etg. 143 - 146)	Pr m ²		24.000
Våningshus maksimalt 300 kvm. beregnes inn.	Pr m ²		20.000
Fritidsboliger	Pr m ²		20.000
Fritidsleiligheter	Pr m ²		24.000
Boligarasjer, uthus, anneks, naust, carporter	Pr m ²		5.000
Vinterhage (hele vegger / innglasset)	Pr m ²		4.000
Industri	Pr m ²		8.000
Lagerbygning isolert	Pr m ²		7.000
Lagerbygning uisolert	Pr m ²		4.000
Fiskeri- og landbruksbygninger	Pr m ²		0
Kontor- og forretningsbygninger	Pr m ²		12.000
Hotell- og restaurantbygninger	Pr m ²		8.000
Samferdsels- og kommunikasjonsbygninger	Pr m ²		9.000
Kultur- og forskningsbygninger	Pr m ²		8.000
Helsebygninger	Pr m ²		9.000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	Pr m ²		9.000
Tomt, bolig	Pr m ²		200
Tomt, næring	Pr m ²		200
Tomt, fritid	Pr m ²		200

Etasjefaktorer

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjefaktorer for boliger og fritidsboliger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Hovedetasje 2 og oppover (bygningstype 111, 112 og 113)	0,7
Loft	0,3
Underetasje	0,6
Kjeller	0,3

- Bolig med ekstra leilighet i sokkel, bygningsgruppe (112) i matrikkelen, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen

- Underetasje får faktor 0,6 da denne ofte har i seg en blanding av beboelses/kjeller/bod/garasjefunksjoner. Det opprettes ikke korreksjonsprotokoll dersom det er garasje i underetasje
- Det opprettes korreksjonsprotokoll dersom en hovedetasje har i seg garasje eller spesielt store arealer med bodfunksjoner
- Det vises til vedlegg som viser måleregler for måling av hovedetasje med skrå himling og loft cfr. 4.1

Etasjefaktor for terrassehus og blokker: (bygningstype 140 og 150)

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Hovedetasje 2 og oppover	1,1
Hovedetasje 5 og oppover	1,2
Underetasje (beboelse)	0,8
Loft	0,3
Kjeller (parkering/bod etc)	0,3

Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,8
Kjeller	0,5

- Store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller korrigeres ved hjelp av korreksjonsprotokoll.

5.6. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger sakkyndig nemnd å benytte sonefaktorer 1,2 for **alle eiendommer med spesifikke unntak. Fritidsbolig og nærig gis faktor 1,3. For landbrukseiendom settes sonefaktor til 1,0 da eiendommen forventes å dekke tenkt formål men har markedsmessige begrensninger gjennom lovverket.** Unntakene gjelder eiendommer / boligområder som fremstår som særlig støyutsatte.

Områdene vurderes separat og gis 0,9. Områder nært knyttet til fremtidig utbygging av NSB gir i særlige tilfeller 0,7

Sted	Sonefaktor
Rygge: Spesielt støyutsatte eiendommer etter vurdering	0,9
Moss: Spesielt støyutsatte eiendommer etter vurdering	0,9 0,7
Landbrukseiendom	1,0

6. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer.

Alle bebygde eiendommer som får utskrevet eiendomsskatt 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, eller når eiendomsbesitter ber om det.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse og sakkyndig nemnd kan avvike rammene i sin takstbehandling. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

6.1. Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

Ytre faktor

1,0 i ytre faktor gjenspeiler en situasjon der eiendommer ligger i et opparbeidet tomteområde (tomteteknisk tilrettelagt). Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen.

Ytre faktor for boligeiendommer og fritidseiendommer benyttes innenfor området 0,7 – 5,0

Faktor benyttes for å vurdere:

- Atkomst/tilgjengelighet (manglende kjøreveg for bil til eiendommen)
- Trafikksikkerhet
- Randbebyggelse mot trafikkårer
- Eiendommer som ligger mot sjøen
- Faktoren kan benyttes for å justere verdifastsetting i forhold til markedsverdi dersom rammene i systemet ikke vurderes å gi en korrekt tilpassing

Spesielle rammer:

- Eiendommer uten kjøreveg fram til tomtegrense får en reduksjon av ytre faktor med 0,1
- Eiendommer som grenser til fjorden får en økning i ytre faktor på grunn av beliggenhet
- Eiendommer med fri uhindret sjøutsikt vurderes særskilt under «ytre faktor»
- For å møte en reell markedsmessig forskjell innenfor boområder i kommunen kan det gis fradrag på 0,1 og tillegg på 0,1 i forhold til ”ordinær sjablontakst” slik at forskjell i markedets vurdering av områdene gjenspeiles

Indre faktor

Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom. Indre faktor for boligeiendommer og fritidseiendommer benyttes normalt innenfor området 0,7 – 1,2.

- **Eksempler på lav funksjonalitet** kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk. På gårdsbruk (kode 113) regnes 300 kvm maksimalt pr. boenhet – se eget punkt under .

- **Eksempler på lav standard** kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer – altså en lavere standard enn påregnelig
- **Eksempler på lav kvalitet** kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament – altså en lavere stand på eiendommen enn påregnelig for alder

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens standard:

Bygningens alder (byggeår)

Byggeår vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn med hensyn til bygningsmassens standard, og kan derfor benyttes som utgangspunkt for skjønnsmessig vurdering av eiendommen.

Boliger

Faktor for alder som utgangspunkt for videre skjønnsmessig vurdering:

- | | |
|---|-----|
| • Bygninger ferdigstilt før 1980: | 0,7 |
| • Bygninger ferdigstilt før 1990: | 0,8 |
| • Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1991 – 2010: | 0,9 |
| • Bygninger ferdigstilt etter 2010: | 1,0 |
| • Bygninger som antas totalt rehabilitert etter 2010: | 1,0 |

Nemnda mener at bygninger som benyttes til beboelse og produksjon i dag har en standard og kvalitet som gjør at det er kun i helt spesielle tilfeller en går lavere i indre faktor. For fritidseiendommer vises det til eget punkt under.

- Er deler av bygningsmassen restaurert / renovert må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foreta en faktorjustering
- I de tilfeller hvor bygningsmassen har behov for åpenbare utbedringer og reparasjoner reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler. Nødvendige mangler må dokumenteres gjennom kommentarer fra besiktinger
- Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4
- For rivningsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm settes bygningsverdi til 0

Fritidsboliger

Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette håndteres gjennom bruk av indre faktor.

Retningslinjer for bruk av faktorer:

- En fritidseiendom med dagens standard får i utgangspunktet 1,0
- Fritidseiendommer uten strøm reduseres med 0,2 i indre faktor
- Fritidsboliger uten innlagt vann og avløp reduseres med 0,1 i indre faktor
- Et annekst som er innredet som en del av fritidsboligen, vurderes på linje med fritidsbolig. Justering gjøres ved bruk av korreksjonsprotokoll i KOMTEK

Arealbegrensninger på gårdsbruk

- Våningshus på gårdsbruk (bygningstype 113) gis et maksimalt areal for beregning av eiendomsskatt på 300 kvadratmeter «avgiftsareal» (bruksareal multiplisert med etasjefaktorer) og 1000 m² tomt

Spesielle bygninger med avvikende kvadratmeterpris

- Brakkerigger (boligbrakker) takseres til kr 500,- pr m²
- Plasthaller takseres til kr 500,- pr m²
- Drivhus takseres til kr 500,- pr m². Dette gjelder større drivhus. Drivhus i hage takseres ikke
- Silobygninger takseres til kr 500,- pr m² og pr 5. høydemeter
- Areal under bakken, sprengt inn i fjell, takseres

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker

Årsak til fravik fra sjablontakst skal **alltid** begrunnes. Det lages egen stikkordliste som skal brukes av besiktiger.

6.2. Bruk av «protokolltakst»

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard og kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidelsesgrad og adkomst (ytre faktor) får egen «protokolltakst» som enten endrer eller erstatter sjablontaksten.

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon
- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. Tårn, spesielle industrianlegg etc
- Nedlagte driftsbygninger takseres ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi men takseres hvis de har en funksjon som tilsier at bygningene har en verdi. Eksempel
 - 40 m² garasje/uthus/anneks i landbruksbygning (inkl hobbyverksted)
 - Eventuelt andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

6.3. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer

- Våningshus/kårbolig med tilhørende garasje og tomt takseres. «Tilhørende tomt» settes til 1 daa
- Opprinnelige landbruksbygninger takseres etter dagens funksjon
- Bruk av fakt.1 på sone, maksimalt 1 i ytre faktor og arealbegrensning på 300 kvm pr boenhet legges som kompensasjon for begrensninger gitt på eiendommene etter lovverket.

Tomter innenfor LNF-områder i kommuneplanen (Landbruk-, Natur- og Friluftsområder)

Eiendommer uten bebyggelse i LNF-områder vurderes som gårdbruks- og skogbruksområder og gis fritak etter §5 i eiendomsskatteloven.

All bygningsmasse på fradelte eiendommer i LNF-områder takseres ut fra funksjon (bolig-, fritids-, og næringsseiendommer).

Tilhørende tomteareal settes til 1 daa (gjelder bolig / kårbolig/ fritidsbolig på landbrukseiendom) dersom tomten ikke er oppmålt og registrert i matrikkelen.

En fradelte tomt i LNF-område takseres når denne bebygges.

Tomter som gjennom reguleringsplan er regulert til utbyggingsformål

Regulerte tomter som er byggeklare takseres på vanlig måte. Øvrige tomter settes til 0 i verdi.

Landbruksbygninger fritas etter §5 i eiendomsskatteloven

Her inngår alle driftsbygninger i landbruket.

Utleiehytter

Utleiehytter på gårdsbruk takseres som bolig/fritid.

Campingplasser takseres som næring hvor utleie av grunn og påstående bygningsmasse er inntektsgrunnlaget.

Seksjonerte eiendommer

Seksjonerte eiendommer blir som hovedregel taksert etter tinglyst eierbrøk. Takst på alle bygninger på eiendommen vil derfor framkomme på melding om takst og skatt. Der tinglyst eierbrøk gir en urettferdig fordeling, er seksjonene taksert etter eksklusivt bruksareal per seksjon.

Ikke måleverdig areal i matrikkelen som likevel har takseringsverdi

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdig i matrikkelen, men som helt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfeller identifiseres under besiktigelse, anmerkes og legges fram for sakkyndig nemnd.

6.4. Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besiktinger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal besiktinger måle inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

6.5. Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Nye Moss kommune i forbindelse med alminnelig taksering.

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 1. januar 2020, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges i særlig grad ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om boret rett ikke påvirke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og / eller innløsning av kontrakt. Alle boligeiendommer og fritidseiendommer har mulighet for forlengelse av kontrakt.

Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eide AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal takseres på lik

linje med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

Administrasjonsdelen i høgskole/universitet og i sykehus skal betale eiendomsskatt

Det foreligger egen forskrift om avgrensning av eiendomsskatt på statlig eiendom.

Eiendommer som vurderes særskilt som eiendommer som kan få ha fritak iht. eiendomsskatteloven §7A, vedtatt av kommunestyret

Følgende bygnings- / eiendomstyper fritas fra eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §7a (bygningstypekoder i matrikkelen i parentes):

- Barnehager / lekeparker som ikke drives av kommunen (611, 612)
- Bygg tilhørende lag og foreninger som driver utelukkende på ideell basis til gagn for hele / deler av kommunens innbyggere. Det forutsettes at det ikke er nevneverdig kommersiell drift knyttet til hus / anlegg
- Bedehus eller andre religiøse forsamlingslokaler (671, 672, 673, 674, 675 og 679)
- Museumsbygg (641)
- Kulturhus, slik som samfunnshus og grendehus (662)

Det forutsettes at institusjonen / laget / foreningen selv eier bygget og at det er i bruk. Dersom dette ikke er tilfellet løper eiendomsskatt som ordinært overfor eier såfremt det ikke kan godtgjøres at bruker har et kostnadsfritt leieforhold.

Endring i bruk av eiendom eller skifte av eierforhold fra ideelt til økonomisk eierskap medfører opphevelse av fritak fra endringstidspunktet.

Det er laget eget reglement for fritak etter eiendomsskattelovens § 7b. Dette fås ved henv. til kommunen

7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen. Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

7.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjabloner og vurderinger
- Informer med sikte på å skape bred forståelse for omtakseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter
- Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring vet eiendomsbesitterne spør om. Dette skal bidra til at eiendomsbesitterne får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser
- Det gis informasjon om eiendomsskatteloven og alminnelig taksering før besiktigelsen igangsettes. Her orienteres det om hvordan eiendomsbesitter kan henvende seg til kommunen og at eiendomsbesitter får informasjon om faktagrunnlaget når kommunen sender ut melding om skatt og takst

- Det legges opp til kommunikasjon gjennom ordinære brev, epost og direktehenvendelser til kommunen
- Vi krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene
- Vi godtar muntlige henvendelser når det gjelder henvendelser om å delta ved besiktigelse
- Vi utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn
- Kommunen bør informere sine innbyggere om §7 i lov om eiendomsskatt slik at innbyggerne i størst mulig grad har informasjon om hva loven sier og hva kommunestyret har vedtatt om bruk av §7
- Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt

7.2. Hovedaktiviteter og hjelpemidler

Det er utarbeidet egen kommunikasjonsplan for takseringen i Nye Moss kommune.

7.3. Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum skal kalibreres slik at de kan informere om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkyndig nemnd trekker opp, herunder
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eiendommer
 - Metode for arealberegning
 - Sjabloner som benyttes
 - Metode for vurderinger av eiendommene

Administrasjonen bes se til at alle som skal kommunisere med eiendomsbesitterne har kunnskap om taksering som spesifisert ovenfor.

7.4. Kommunikasjonsatferd

Eiendomsskatt gir mange typer henvendelser. Viktige rammer for atferden er:

- Skill klart mellom takseringsfaglige henvendelser og politiske henvendelser. Henvis politiske henvendelser til politisk ledelse
- Vær vennlig, presis, imøtekommende og fast. Henvendelser som avviker vanlig høflighet, henvises til kommunens prosjektleder eller til rådmannen
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig
- Det er viktig å huske at besiktiger er å anse som kommunens representanter i felt, men at det er kommunen selv som primært skal ivareta dialog med innbyggerne

7.5. Håndtering av uforutsette hendelser

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendelser. Håndtering av slike hendelser kan ikke planlegges, men en kan trekke opp rammer for håndteringen med sikte på å samordne håndteringen og å sikre at håndteringen skjer på riktig nivå i kommunen (prosjektledelse, administrativ ledelse, politisk ledelse).

Den som registrerer uforutsette hendelser, melder fra slik at prosjektledelse, rådmann og leder i den sakkyndige nemnda får informasjon om hendelsen. Rådmann og leder i den sakkyndige

nemnda vurderer om ordfører skal informeres. Ledelsen avklarer håndtering av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle.

8. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, type eiendom, type fritak, sjablontakst, forslag til ytre faktor, indre faktor og sonefaktor for den enkelte eiendom, forslag til takst. Nemndsmedlemmene har også via en webinnsynsløsning tilgang til bilder av eiendom og bygninger som besiktiger har tatt, kart over eiendommen, samt alle kommentarer og merknader som angår taksten på eiendommen. Nemndsmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgå spesielt i møte
- Sakkyndig nemnd gjennomgår listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda gjør stikkprøver for å sjekke ut at rammene angitt i dette dokumentet følges
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig nemnd som enkelt saker

9. Kvalitetssikring

9.1. Dokumentasjon

Dokumentasjon av virksomheten er viktig. Det gjelder både dokumentasjon av grunnlag for takseringen og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen.

9.2. Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av sakkyndig nemnd. Ukentlige møter mellom besiktigelsesmedarbeidere og prosjektleder skal bidra til at eventuelle avvik fra metode og rammer håndteres raskt.

9.3. Riktig eiendomsregister

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart. Kartet vaskes mot matrikkel for å sikre at alle eiendommene innenfor skattesonen identifiseres.

9.4. Riktige arealer

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter i forbindelse med melding om skatt og takst. Eiendomsbesitter kan dermed kontrollere om taksten bygger på riktig faktagrunnlag og melde om eventuelle feil her.

Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert / godkjent bruk i forbindelse med besiktigelsen.

9.5. Riktig kommunikasjon

Administrasjonen skal se til at prosjektmedarbeidere følger opp kommunikasjonen i henhold til rammer gitt i dette dokumentet. Gjennom jevnlig møter skal administrasjonen se til at administrasjon, politisk ledelse og de sakkyndige nemndene til enhver tid er kalibrert med tanke på kommunikasjon med eiendomsbesittere og media.

9.6. Riktige vurderinger

Det må legges stor innsats i kalibrering av vurderingene knyttet til taksering. Dette gjelder spesielt besiktigelsesmedarbeidere og medlemmene i sakkyndig nemnd og klagenemnd.

Dette dokumentet skal bidra til riktig taksering gjennom riktig

- Gruppering av eiendommer
- Fastsetting av gjennomsnittsverdier på eiendomsgrupper (sjabloner)
- Valg av sonefaktorer
- Retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved besiktigelse

Besiktigelse og kommunikasjonen med eiendomsbesitterne skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

9.7. Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil sakkyndig nemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Sakkyndig nemnd kan justere parametrene gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

10. Opplegg for behandling av klager på takst og feil

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne. Behandlingen av takster bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av sakkyndig nemnd. Praktisk opplegg for klagebehandling tar kommunen stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn foreligger.

10.1. Feil og feiloppretting

Dersom sakkyndig nemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes ikke fram for klagenemnda. Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye seks ukers klagefrist på ny takst.

Spesielt for saker der det vises til feil faktagrunnlag, gis administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager på vegne av sakkyndig nemnd om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.

Klager der sakkyndig nemnd ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til klagenemnda for endelig behandling.

10.2. Behandling av klager

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Det praktiske behandlingsopplegget tar klagenemnda stilling til senere i prosessen.

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

- Journalføre og skanne alle klager og henvendelser om feil
- Kategorisere klager og henvendelser om feil

10.3. Delegert saksbehandling i klagesaker og endringsvedtak.

Næringseiendommer:

I klagesaker på næringseiendommer der det, knyttet til klagen, legges ved takst på eiendommen eller eiendommen er solgt i et ordinært marked i løpet av takseringsåret 2019 / 2020 legges oppgitt verdi til grunn og nytt vedtak fattes. Differanse mellom innklaget og ny takst avregnes og tilbakebetales.

Landbrukseiendommer:

Nytt vedtak fattes for innklagede takster med bakgrunn i de justerte og endrede takseringsreglene. Der endringen er en følge av tidligere innsendt klage på opprinnelig vedtak foretas en avregning mellom gammel og ny takst. Der ny takst legges ut med bakgrunn i selve regelendringen foretas ikke avregning slik at nytt takstgrunnlag gjelder fra første terminforfall.

Takstnemnda anser at man ved endring av takstregelverket rundt landbrukseiendommer møter de innsigelsene som er gitt grunnet begrenset omsettelighet, manglende mulighet til fradeling m.m.

Boligeiendommer / fritid:

Bolig-/ fritidseiendommer, som er taksert eller omsatt i ordinært boligmarked takseringsåret eller 2020 hvor verdigrunnlag påklages gis verdi tilsvarende omsetningsverdi. Evt. overstående beløp avregnes.

Bolig-/ fritidseiendommer, som er taksert eller omsatt i ordinært boligmarked i løpet av 2018 eller 2019 hvor verdigrunnlag påklages gis verdi tilsvarende omsetningsverdi med tillegg av 2% verdistigning pr. kalenderår. For omsetningsverdier registrert etter 2020 kan man, administrativt, ta utgangspunkt i disse verdiene forutsatt at vurderingsbeløpet justeres for beregnet prisstigning fra 28220 frem til behandlingstidspunkt.

For eiendom der det er foretatt registrerte arealendringer kan disse beregnes inn i opprinnelig verdivurdering uten nytt vedtak fra nemnd dersom det ikke er registrert for omfattende endringer av eiendommens kvalitet / bruksområde.

Bolig-/ fritidseiendommer og annen type eiendom som har en opprinnelig takst men er bygget ut / endret etter at opprinnelig verdi ble fastsatt

Samtlige punkter under 10.3. danner grunnlag for nye vedtak som fattes direkte av administrasjonen uten forutgående nemndsbehandling. (delegering av vedtaksmyndighet).

11.Milepæler i framdriften

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp.