



# **Høylandet kommune**

## **Rammer og retningslinjer i henhold til lov om eiendomsskatt**

**Vedtatt av sakkyndig takstnemnd i møte Høylandet 07.02.2018**

**Høylandet, 07. Februar 2018**

**Bjørn Ingvar Kjølstad, formann**

**Siri Mørkved Romstad, medlem**

**Trond Helge Aarmo, medlem**

# Innholdsfortegnelse

<i>Høylandet, 07. Februar 2018</i> .....	1
<b>1. HVA DOKUMENTET OMFATTER</b> .....	<b>4</b>
<b>2. YTRE RAMMEBETINGELSER</b> .....	<b>5</b>
2.1. JURIDISKE RAMMER .....	5
2.2. POLITISKE RAMMER .....	5
2.3. TEKNOLOGISKE RAMMER .....	6
<b>3. TAKSERINGSMETODE</b> .....	<b>6</b>
3.1. FAKTA OM EIENDOMMEN .....	6
3.2. VURDERING AV EIENDOMMEN.....	8
3.3. HÅNTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM .....	8
<b>4. SAKKYNDIG NEMNDS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN</b> .....	<b>9</b>
4.1. HOVEDRETNINGSLINJER: .....	9
4.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES .....	9
4.3. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM" .....	9
4.4. GRUPPERING AV EIENDOMMER .....	9
<b>5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER</b> .....	<b>10</b>
5.1. SJABLONGTAKSERING .....	10
5.3 METODIKK FOR VERDISSETTING AV VERK OG BRUK .....	12
6 RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE .....	15
6.1 ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON.....	15
6.2 KRAV TIL KUNNSKAP .....	15
<b>7 SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG</b> .....	<b>16</b>
<b>8 OPPLÉGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL</b> .....	<b>16</b>
8.1 FEIL OG FEILOPPRETNING .....	16
8.2 BEHANDLING AV KLAGER.....	16

## Orientering

Innen 01.03.2018 skal Høylandet kommune ha skrevet ut eiendomsskatt i henhold til nye vurderinger og takster. Høylandet kommunestyre har i møte 16.03.2017 vedtatt utvidelse av eiendomsskatt fra å omfatte verker og bruk til å omfatte alle eiendommer i Høylandet kommune (boligeiendommer – herunder boligdel av landbrukseiendommer, fritidseiendommer, næringseiendommer og verker og bruk). Dette dokumentet trekker opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering i Høylandet kommune i perioden fram til neste alminnelige taksering som normalt vil skje etter en tiårsperiode. Dokumentet er resultatet av en prosess der medlemmer av sakkyndig takstnemnd og rådgiver Verditakst AS har deltatt.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er gjengitt i Eiendomsskattelovens § 8A-2:

*«Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»*

## **1. Hva dokumentet omfatter**

Dette dokumentet tar stilling til:

### **Metode**

Valg av vurdering og takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene 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 kommunestyret i Høylandet kommune har trukket opp
- De mulighetene og begrensningene teknologien (dvs dataprogrammet som håndterer takstene) gir. Høylandet kommune benytter KomTek Eiendomsskattemodul

### **Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd**

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

Slike rammer er:

- Gjennomsnittlige verdier for eiendomsomsetninger
- Verdiforskjeller i ulike geografiske deler av kommunen

### **Retningslinjer for bruk av såkalt 'sjablongtaksering' og kommentarer ved besiktigelse av enkelteiendommer**

#### **Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne**

Dokumentet tar stilling til hovedopplegg for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre aktører i kommunen. Kommunen har sendt ut varslingsbrev om takseringsprosessen og eiere av eiendommer som ønsket å være tilsted ved befaringen har fått anledning til dette.

På kommunens hjemmeside ligger utfyllende informasjon.

#### **Kvalitetssikring**

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

#### **Praktisk behandling i sakkyndig nemnd**

Dokumentet skisserer opplegg for behandling og vedtak av takster i sakkyndig takstnemnd.

#### **Behandling av klager på takst**

Ved gjennomføring av en skattetaksering vil det trolig komme inn klager på resultatet den enkelte skatteyder mottar i form av utskrevet skattesedel. Klagen kan enten gå på der en peker på feil i grunnlaget (for eksempel arealfeil) eller uenighet i takstverdien av eiendommen. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for behandling av klager på skatt.

## 2. Ytre rammebetingelser

### 2.1. Juridiske rammer

Juridiske rammer er ikke en del av dette dokumentet

### 2.2. Politiske rammer

Kommunestyret har gjort vedtak om utskrivning av eiendomsskatt på alle eiendommer i Høylandet kommune. Samtlige eiendommer skal takseres av engasjert takstfirma (Verditakst AS) med unntak av eiendommer som får:

- fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5

#### Gjengitt fra Lovdata:

§ 5. Fri for eidegdomsskatt er:

- a) Eidegdom som staten eig, så langt
  - eidegdomen vert nytta av Kongen eller kongehuset, Stortinget eller Regjeringa
  - eidegdomen vert nytta til kulturelle føremål, slik som idrettsanlegg, musé, teater, skulpturar m.v.
  - eidegdomen har historisk bygg eller anlegg
  - eidegdomen vert nytta av Forsvaret til forsvarsanlegg, avgrensa leirområde eller militært øvingsområde
  - eidegdomen tilhøyrer staten sine samferdselsforetak så langt dei tener ålmennyttige føremål
  - eidegdomen er vassfall, fabrikk eller anna føretak som staten eig og som tener ålmennyttige føremål
- b) Eidegdom som høyrer til jernvegar til ålmenn bruk, så langt og så lenge eidegdomen vert nytta i verksemda.
- c) Kyrkjer.
- d) Eidegdomar som kommunen sjølv eig.
- e) Legasjons- og konsulateidegdomar som ein annan stat eig, når den andre staten fritek norsk eidegdom for tilsvarande skatt hjå seg.
- f) Eidegdom som statens lufthamnselskap eig, i same omfang som fritaket for statens eidegdom etter bokstav a femte strekpunkt.
- g) Eidegdom som helseforetak eig, i same omfang som fritaket for statens eidegdom etter bokstav a sjetta strekpunkt.
- h) Eidegdom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytta slik drift.
- i) Ikkje utbygde delar av Finnmarkseiendommen sin grunn i Finnmark fylke. Dette fritaket gjeld likevel ikkje tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.
- j) Område som er vedteke verna som nasjonalpark eller naturreservat i medhald av lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven). Fritaket gjeld også for område verna som nasjonalpark eller naturreservat etter den tidlegare lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern. Fritaket gjeld ikkje bygning med tomt og tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.
- k) Lavproduktiv grunneidegdom som staten eig direkte eller indirekte, så langt den tener ålmennyttige føremål. Fritaket gjeld ikkje bygning med tomt og tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.

#### **Vedtekter**

Høylandet kommunestyre har i møte 16.03.2017, sak 12/2017, pkt. 3 vedtatt eiendomsskattevedtekter for Høylandet kommune som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarar bl.a. at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere og takstmenn som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd. Sakkyndig nemnd er den instans som vedtar takstene.

## **Tidsrammer**

Sakkyndig nemnd skal være ferdig med vurdering og taksering innen 15.02.2018.

## **Fritak**

Eiendommer som kommer inn under Eiendomsskattelovens §7a eller §7b, jfr. K.sak 78/2017, kan søke om fritak til kommunestyret. Slik søknad må gjøres hvert år.

### Gjengitt fra Lovdata:

§ 7. Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:

- a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.
- b) Bygning som har historisk verdi.
- c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.

## **Skattesats**

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal være i intervallet 2 – 7 promille, men skal ikke overstige 7 promille. For kommuner som innfører eiendomsskatt skal satsen første året settes til 2 promille, denne satsen gjelder derfor for Høylandet kommune. Skattesatsen kan økes maksimalt med 2 promillepoeng pr år. Skattesatsen kan være deler av promille (for eksempel 2,4 promille).

## **2.3. Teknologiske rammer**

Kommunen benytter KomTek Eiendomsskattemodul, et IT-verktøy for håndtering av eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen og som kan overføre data til faktureringsystemet kommunen benytter. Det er tatt utgangspunkt i eiendomsgrupperingene i Matrikkelen.

## **3. Takseringsmetode**

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

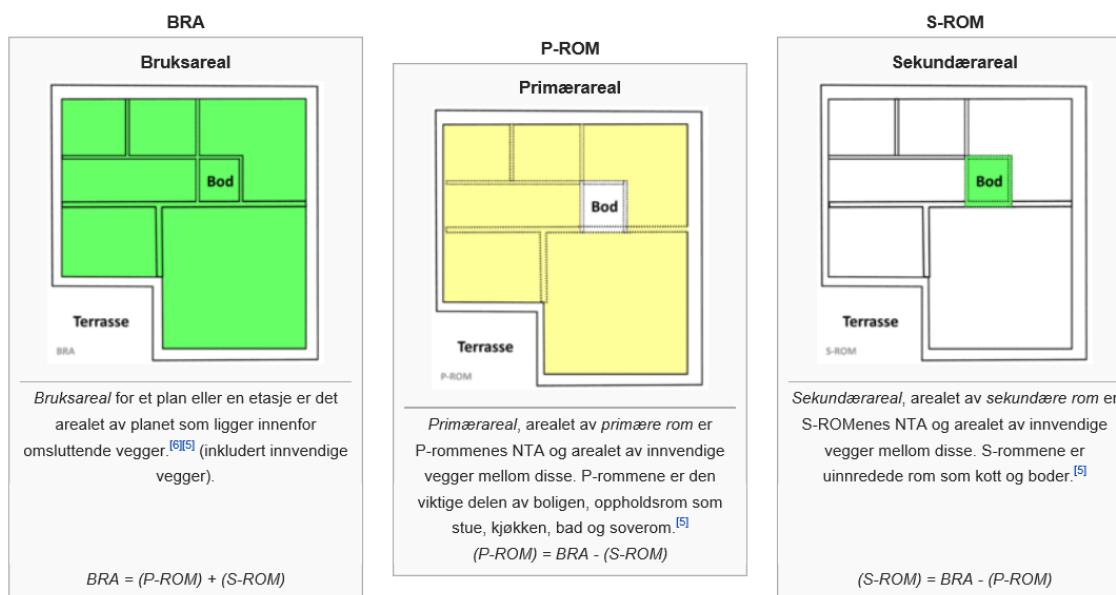
- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

### **3.1. Fakta om eiendommen**

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- For eiendommer som har Matrikkelareal legges dette til grunn for takseringen (dersom arealet fremstår som troverdig). Dersom det på befaring av den enkelte eiendom er åpenbart at Matrikkelareal er feil, foretas oppmåling.

- Bygningsareal som skal legges til grunn ved takseringen er bruksareal BRA. Bruksareal kan kun måles når man er inne i bygningen (innvendig mål yttervegg, mao ytterveggen skal ikke arealmessig medtas i BRA. Takstmennene måler utvendig areal (måles i kartportal) og trekker skjønsmessig fra et areal for yttervegger (basert på vurdering av byggets byggemåte/byggear). Basert på det ovennevnte kan ikke BRA fastslås med 100% sikkerhet, sakkyndig nemnd er innforstått med at BRA-arealet ikke vil være helt eksakt..



- Boligeiendommer (herunder boligdel på landbrukseiendommer): Her måles bygningens bruttoareal BTA, deretter gjøres det et skjønsmessig fradrag for areal av yttervegger for deretter å komme frem til et bruksareal (BRA). All arealmåling utføres i kartportal, eventuelle kontrollmål utføres på befaring dersom dette synes hensiktsmessig. Bruksareal kun kan måles eksakt når man er inne i bygningen, da all befaring gjøres utvendig anslås bruksarealet, men ikke med 100% nøyaktighet.
- Fritidseiendommer: Her måles bygningens bruttoareal BTA, deretter gjøres det et skjønsmessig fradrag for areal av yttervegger for deretter å komme frem til et bruksareal (BRA). All arealmåling utføres i kartportal, eventuelle kontrollmål utføres på befaring dersom dette synes hensiktsmessig. Bruksareal kun kan måles eksakt når man er inne i bygningen, da all befaring gjøres utvendig anslås bruksarealet, men ikke med 100% nøyaktighet.
- Næringseiendommer og verk/bruk: Her måles bygningens bruttoareal BTA, deretter gjøres det et skjønsmessig fradrag for areal av yttervegger for deretter å komme frem til et bruksareal (BRA).

For alle eiendoms kategorier benyttes Matrikkelareal eller det arealet som er målt i kartportal (Norkart).

Faktaopplysninger om bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offisielt register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen.

### 3.2. Vurdering av eiendommen

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

#### Generelle vurderinger:

- Er det hensiktsmessig å innføre **gruppering** av eiendommer ved bruk av geografiske skattesoner. Høylandet kommune har valgt ikke å benytte skattesoner, men hensynta geografisk beliggenhet i fastsettelse av 'ytre faktor'.
- Vurdering av arealer på bygninger (ref: stemmer oppgitt Matrikkelareal?)

#### Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

- Lokale forhold **rundt** eiendommen som innvirker på takstverdien.
- Forhold **på** eiendommen som innvirker på takstverdien.
- Lite bebygget areal gir i utgangspunktet en m<sup>2</sup>-pris som kan være høyere enn gjennomsnittet for Høylandet kommune (dette forklares ved at areal som kjøkken og bad som er kostbare arealer utgjør en større % del av boligen enn i en bolig med større areal)
- Stort bebygget areal gir motsatt effekt, dvs m<sup>2</sup>-pris som kan være lavere enn gjennomsnittet for Høylandet kommune

Den såkalte 'sjablongverdien' (dvs hva en m<sup>2</sup> bebygget areal har som verdi) i Høylandet kommune er fastsatt til:

- Boligeiendommer: kr 7.000/ m<sup>2</sup> BRA (herunder boligdel av landbrukseiendommer)
- Fritidsboligeiendommer: kr 7.000/ m<sup>2</sup> BRA

NB!

For boligdel av landbrukseiendommer skal det hensyntas redusert omsettelighet mtp blant annet konsesjonsbegrensinger og at boligdel av landbrukseiendommen ikke kan omsettes fritt.

Dette skal hensyntas i fastsettelse av 'indre faktor'.

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

### 3.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunen har datasystem for håndtering av eiendomsskatt. (KomTek Eskatt).



## 4. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

### 4.1. Hovedretningslinjer:

Sakkyndig nemnd i Høylandet kommune legger til grunn følgende tre retningslinjer for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Aksept** ”grovkornethet”. Besiktigelsen vil for næringseiendommer, bolig- og fritidseiendommer være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et ‘grovkornet’ beslutningsgrunnlag som kan gi noe usikkerhet. Eventuelle forhold som påvirker verdien av den enkelte eiendom skal komme eiendomsbesitter til gode.

### 4.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Høylandet kommune skal besiktiges/takseres med unntak av eiendommer som har fritak. Ubebygde tomter (regulert til bolig-, fritidsbolig- og næringsformål) takseres særskilt. Eiere av eiendommer som mener seg fritatt for eiendomsskatt kan søke kommunestyret om fritak ref ESKL §7 (se under).

§ 7. Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:

- a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.
- b) Bygning som har historisk verdi.
- c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.
- e) Fritidsbustader

Det er eieren av eiendommen som må fremme en slik søknad og det kan kun søkes om fritak for ett år av gangen.

### 4.3. Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”

Eiendommene som skal takseres kan bestå av elementene:

- Tomt
- Bygninger

### 4.4. Gruppering av eiendommer

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

Enebolig, tomannsbolig (110, 112, 120, 130, 190, 113, 140, 150)  
Fritidsbolig (160, 170)  
Garasje, anneks og uthus (180)  
Tomt

## 5. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre likebehandling, har sakkyndig nemnd ønsket å trekke opp rammer for taksering av enkelteiendommer.

For alle bolig- og fritidseiendommer som får utskrevet eiendomsskatt skal det gjennomføres utvendig besiktigelse. Rammene nedenfor er retningsgivende.

### 5.1. Sjablongtaksering

Sjablongtaksering (indre/ytre og evt sonfaktor)

Indre faktor påvirkes av følgende forhold:

- Standard på bygningsmasse
- Vedlikehold av bygningsmasse
- Tomteopparbeidelse

Ytre faktor påvirkes av følgende forhold:

- Geografisk beliggenhet i kommunen
- Atkomst/tilgjengelighet (for eksempel manglende kjørevei for bil til eiendommen)
- Trafikale forhold
- Utsikt og solforhold

### Metodikk for verdsetting av næringseiendommer

Eiendommens objektive omsetningsverdi

Med objektiv omsetningsverdi er det ment verdi som eiendommen kan oppnå ved et normalt salg uavhengig av eiers bruk av eiendommen. Følgende verdiparametere blir benyttet for å komme frem til eiendommens omsetningsverdi:

1. Markedsmessige vurdert leiepris (objektivisert) avhenger av arealtype (lager, verksted, kontor etc.)
2. Arealdeighet / eierkostnader blir vurdert i % av årlig brutto leie (blir fratrukket årlig brutto leie)
3. Fastsetting av kapitaliseringsfaktor (speiler eiendommens attraktivitet som investeringsobjekt; lav kapitaliseringsfaktor gir høyere verdi enn høy faktor – ref  $1/x$ )

Næringseiendom blir oppfattet av de fleste som en investering, på lik linje med andre investeringer som for eksempel verdipapir, bankinnskudd – verdien av en eiendom er relatert til årlig netto inntektsoverskudd, kapitalisert.

Kapitalisering av årlig netto leieinntekt gir eiendommens markedsverdi.

## Parameter for verdisetting av næringseiendommer:

### 1. Leiepris

Takstfirmaet vurderer hva årlig objektivisert leieinntekt vil være for eiendommen for å komme frem til eiendommens objektiviserte omsetningsverdi\*. Årlig brutto leie fremkommer slik: hva en kvadratmeter av bebygd areal kan leies ut for pr år i det åpne markedet (ofte omtalt som leiemeterpris – kr / m<sup>2</sup> pr år) - multiplisert med bygningsmassens areal

\*Med eiendommens objektiviserte omsetningsverdi menes en forsiktig antatt omsetningsverdi, basert på en normal bruksmåte av eiendommen og hvor det ses bort fra forhold som er skiftende, som konjunkturer og eierens konkrete utnytting av eiendommen

	Lav kr/m <sup>2</sup> pr år	Middels kr/m <sup>2</sup> pr år	Høy kr/m <sup>2</sup> pr år
Kontorbygg	400	700	1.000
Industri- og lagerbygg	150	550	700
Forretning	500	800	1.000

### 2. Eierkostnader / ledig areal

Fullt utleid bygning i markedet der tilbud og etterspørsel er tilnærmet i balanse – tilsvarer ledig areal på ca. 4-5 %. Takstfirmaet vurderer hvor stor del av bygningens forvaltning- drift og vedlikeholdskostnader (FDV-kostnader) som IKKE kan fordeles på leietaker, men er såkalte eierkostnader.

Eierkostnader er kostnader som:

- Vedlikeholdskostnader utvendig
- Vedlikeholdskostnader innvendig (på fellesareal)
- Forsikring (bygning)
- Utskifting av tekniske anlegg som ikke lenger økonomisk sett lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte.
- Administrasjonskostnader (forvaltning, revisjon m.m.)

Disse eierkostnadene kan i sum utgjøre fra 5-20 % av årlig brutto leie. Samlet vil sjablongmessig vurdert eierkostnader og arealledighet utgjøre +/- 20 %. Er derimot arealledighet (objektivisert sett) høy vil dette prosenttallet øke. Med ledighet her er ment MARKEDSMESSIG vurdert ledig lokale og ikke faktisk ledighet. Det kan være tilfellet der gårdeier er en dårlig forvalter. Dette vil, dersom en skal legge faktisk ledig lokale til grunn, i noen tilfeller «premiere» slike gårdeiere.

### 3. Forrentningsprosent / kapitalisering

I økonomisk sammenheng er dette en utregning av kapitalverdien på et vist tidspunkt av en serie betalinger over en tidsperiode, dividert med et avkastningskrav. Desto mer attraktiv en eiendom er, jo lavere kapitaliseringsfaktor ( $X / 0,8$  gir større eiendomsverdi enn  $X / 0,9$ ). Ytterpunktene her er den «risikofrie» investering som for eksempel plassering av kapitalen i en bank m/tilhørende 2-4 % rente – mot en mer risikofylt investering i eiendom som for eksempel vi kreve et høyere avkastningskrav enn det å sette pengene i banken.

Ved vurdering av kapitaliseringsfaktor blir det lagt vekt på:

- Eiendommen sin lokalisering og eksponering
- Tomten
- Bygningen sin tekniske og vedlikeholdsmessige stand
- Bygningens innemiljø
- Bygningens arealeffektivitet
- Hva bygningen kan tilpasses til og fleksibilitet

Krav til kapitaliseringsrenten er vurdert mot:

- Realrente\*
- Forretningsmessig risiko
- Attraktivitet i markedet

*Langsiktig statsobligasjonsrente	ca. 3,5 %
Gjennomsnittlig inflasjonsutvikling	ca. 2,5 %
Realrente	ca. 1,0 %

Ved forretningsmessig risiko på for eksempel 10,0 % vil gi et avkastningskrav på 11,0 %.

### 5.3 Metodikk for verdisetting av verk og bruk

Eiendomsskatteloven inneholder ingen legaldefinisjon over hvilke eiendommer som skal regnes som verk/bruk. Eiendomsskatteloven § 4 annet ledd annet punktum inneholder en eksemplifisering av hvilke anlegg som i hvert fall skal regnes som verk/bruk. I bestemmelsen står det:

”Til verk og bruk vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, møllebruk, skipsvervar, industrielle verk, og likeeins gruver, steinbrot, fiskevær, saltehus, lenser, utbygde vassfall og vassfallstykke, demningsverk, losse- og lasteplassar, og liknande arbeids- og driftsstader.”

Bestemmelsen gir altså ingen uttømmende regulering av hva som er verk/bruk. Med utgangspunkt i ordlyden er det i rettspraksis stilt opp noen vilkår som må være oppfylt for at det skal foreligge et verk/bruk:

1. Det må enten dreie seg om et grunnareal hvor det er gjort et inngrep i naturen eller et stedbundet, fast anlegg som kan brukes til å fremme næringsdrift.
2. Det kreves at virksomheten/anlegget har en viss betydning og størrelse.

3. Det stilles krav til virksomhetens art. Det er vanlig å skille mellom to hovedgrupper verk og bruk. Den første gruppen, de industrielle verk og bruk, er anlegg for produksjon og bearbeidelse av materielle og immaterielle produkter. Den andre kategorien omfatter anlegg som ikke direkte tar sikte på vareproduksjon, men som fremstår som innsatsfaktorer for annen næringsvirksomhet og som bidrar til en verdiøkning av næringslivets produkter.

Kommunens rådgiver innstiller på hvilke eiendommer som etter deres skjønn skal takseres som verk/bruk.

Sakkyndig nemnd tillegges myndighet til å behandle eventuelle klager fra skatteyter som mener seg ikke berettiget til å takseres etter begrepet verk/bruk.

Finansdepartementet har ute på høring et forslag til lovendring med tanke på om såkalt integrert produksjonsutstyr skal medtas i verdigrunnlaget for verk/bruk. Det er mao pr i dag vedtatt noen lovendring på området og nemnda forholder oss derfor til gjeldene lovverk.

## 2. Verdisetting

Utgangspunktet og hovedregelen ved eiendomsskattetaksering er en direkte skjønsmessig tilnærming til hva eiendommen kan omsettes for i markedet. Et ubegrenset antall faktorer vil kunne påvirke verdien. Ved en slik vurdering vil det være naturlig å se hen til hva tilsvarende eiendommer faktisk er omsatt for i markedet.

Da det normalt meget sjelden omsettes eiendommer av denne kategori, har det etablert seg rettspraksis at verk/bruk takseres etter teknisk verdi / substansverdi.

Med teknisk verdi / substansverdi menes dagens gjenanskaffelsesverdi med fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Med teknisk gjenanskaffelsesverdi menes dagens gjenanskaffelsesverdi med fradrag for slit, elde og utidsmessighet. I praksis brukes i stor grad kortformen ”teknisk verdi”. I eiendomsskattesammenheng brukes uttrykket substansverdi som synonym til teknisk verdi.

Teknisk verdi er et verdibegrep som brukes ved taksering av verk og bruk og visse andre eiendommer med spesialiserte tekniske funksjoner. Hovedregelen er at teknisk verdi brukes ved taksering av slike eiendommer.

Høyesterett har i en rekke dommer fastslått at bruk av teknisk verdi er hovedregelen ved taksering av industrielle anlegg, jf. blant annet LKAB-dommen i Rt 2007 side 149. For slike eiendommer er tradisjonell taksering basert på omsetningstall for liknende eiendommer, kombinert med takstmannsskjønn, lite egnet. Mange av eiendommene er spesialanlegg, og i de fleste tilfeller er det få eller ingen omsetninger av lignende anlegg som kan tjene som referanse ved takseringen. Det kan være svært usikkert hvem som er potensielle kjøpere, og hvordan en eventuell kjøper vil benytte eiendommen.

Som sekundær verdiberegning kan driftens avkastningsverdi benyttes, men må i så fall påberopes av skatteyder. Eiendommer som tradisjonelt kan komme inn under denne unntaksregel for verdisetting stilles følgende 3 krav:

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

Et eksempel på et verk/bruk som kan få medhold i å legge til grunn driftens avkastningsverdi for beregning av eiendomsskattetakst er en kornmølle hvor nedlagte verdier (bygg/maskiner) er for eksempel MNOK 200 og driftens avkastning (over tid) er for eksempel MNOK 2

### **3. Kraftverk – avkastningsverdi**

For kraftverk skjer takseringen med utgangspunkt i avkastningsverdi, etter en lovbestemt fremgangsmåte. For kraftverk har eiendomsskatteloven § 8 vært satt i kraft, slik at det som utgangspunkt er et felles takstgrunnlag for eiendomsskatt og skatteligning. For kraftverk er det lovfestet at takseringen skal være basert på en avkastningsverdi beregnet etter bestemte regler, innenfor fastsatte minimums- og maksimumsverdier. Det vises til eiendomsskatteloven § 8B-1 (4) og skatteloven av 26. mars 1999 nr 14 § 18-5.

Det er ligningsmyndighetene ved Sentralskattekontoret for storbedrifter som fastsetter taksten.

### **4. Masseuttak – avkastningsverdi**

I anlegg som har en høyere avkastningsverdi enn teknisk verdi fordi anlegget utnytter en naturforekomst, er det etablert praksis for at verdsettelsen skal skje etter avkastningsverdi. Et typisk eksempel på dette er et grustak. Dette kommer til uttrykk i Finansdepartementets brev av 11. mars 1999 (Utv.1999 side 982):  
*«Departementet antar at en beregning av lønnsomheten kan brukes som hjelpemiddel for å komme frem til den objektive verdi også på andre verk og bruk enn kraftverk. På denne bakgrunn legger departementet til grunn at i den grad en drivverdig naturforekomst vil påvirke den aktuelle eiendoms omsetningsverdi, bør denne hensyntas ved den taksering som skal skje i medhold av eiendomsskatteloven § 33, jf. byskatteloven § 5.»*

## **6 Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne**

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for utskriving av skatten som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterene får informasjon om hvordan takseringen gjennomføres og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen.

Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

### **6.1 Åpen og proaktiv kommunikasjon**

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom når det gjelder metode for verdifastsettelse og faktagrunnlag.
- Kommunen informerer om problemstillinger som erfaringsmessig er av interesse for eiendomsbesitterne.
- Kommunen krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Kommunen utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn.

Høylandet kommune utarbeider egen plan for kommunikasjon med skatteyttere. Denne bygger på følgende:

- Kommunikasjon gjennom brev, epost og direkte henvendelser til kommunen.
- Informasjon om eiendomsskatteloven og alminnelig taksering før besiktigelsen igangsettes (kommunens hjemmeside). 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 fullt innsyn for eiendomsbesitter når det gjelder grunnlaget for eiendommen han/hun eier. Dette skjer i forbindelse med melding om skatt og takst/offentlig ettersyn.
- Informasjon om at skatteytters eventuelle klage får man en helt ny vurdering og verdisetting. Den nye taksten kan dermed være verdimessig lavere eller høyere enn den opprinnelige.

### **6.2 Krav til kunnskap**

Alle som skal kommunisere med publikum/skatteyttere skal opplæres slik at de kan informere om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkyndig nemnd trekker opp, herunder
  - Takseringsmetode
  - Metode for arealberegning
  - Verdisjablonger som benyttes (kvalifisert sjablongtaksering)

## **7 Saksbehandling av takstforslag**

- Sakkyndig nemnd får til gjennomgang et utvalg takster innenfor de forskjellige eiendoms kategorier (boligeiendommer, boligdel av landbrukseiendommer, fritidsboligeiendommer, næringseiendommer og verker og bruk) for kontroll.
- Vedtak av takster gjøres når nemndsmedlemmene føler seg trygge på at verdisetting av eiendommene er på et verdimessig fornuftig nivå.

## **8 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 kan kommunen ta stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn foreligger.

### **8.1 Feil og feiloppretting**

Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye tre ukers klagefrist på ny takst.

Spesielt for saker der det påvises feil i faktagrunnlaget, 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.

### **8.2 Behandling av klager**

Administrasjonen skal ha et opplegg for klagebehandling:

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