



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

Vedtatt av sakkyndig nemnd 23. februar 2016.

Revidert 5.februar 2019 etter lovendring i eiendomsskatteloven.

Terje Teigen

Medlem sakkyndig nemnd

Halvor Gauteplass

Leder sakkyndig nemnd

Ingebjørg Grostølen

Medlem sakkyndig nemnd

Innhold

1. Taksering av eiendommer i Hol kommune	3
1.1. Politiske og juridiske rammer	3
1.2. Sammenheng med andre lover	4
2. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen	4
2.1. Hovedretningslinjer	4
2.2. Eiendommer som skal takseres	4
2.3. Grunnlaget for takseringen	5
2.4. Rammer for taksering av eiendomstyper	5
2.4.1. Taksering av landbrukseiendommer	5
2.4.2. Stølsbuer og koier	5
2.4.4 Næringsdelen på en landbrukseiendom	6
2.4.5. Taksering av boliger og fritidsboliger	6
2.4.6. Utleid bolig og fritidsbolig	6
2.4.7. Tomteverdi	6
2.4.8. Taksering av næringseiendom	6
2.4.11. Taksering av seksjonerte eiendommer	7
2.4.12. Taksering av kombinasjonsbygg med bolig- og næringsdel	8
3. Takseringsmetode	8
3.1. Fakta om eiendommen	8
3.1.1. Arealberegning av bygninger	8
3.2. Vurdering av eiendommen	9
3.3. Gruppering av eiendommer	9
3.4. Sjablongverdier på eiendommer	10
3.4.1. Spesielle vurderinger ved synfaring	12
4. Juridiske avklaringer	13
4.1. Det er eiendommen som objekt som skal takseres	13
4.2. Privatrettslige avtaler og heftelser	13
4.3. Statlige og kommunalt eide AS	14
4.4. Fritak for eiendomsskatt	14
5. Informasjon til grunneierne	14
6. Sakshåndtering av klager på takst	14
6.1. Klageadgang	14
6.2. Oppgjør og innkreving	15
Vedlegg	16

1. Taksering av eiendommer i Hol kommune

1.1. Politiske og juridiske rammer

Hol kommunestyre vedtok i sak 95/14 å utvide virkeområdet for eiendomsskatt til å omfatte alle eiendommer i hele kommunen fra 1.1. 2016. Vedtaket er fattet med hjemmel i Lov om egedomsskatt til kommunane (heretter eiendomsskatteloven) §§ 3a og 4. Vedtaket innebærer at alle eiendommer som omfattes av utvidelsen må takseres i samsvar med reglene i eiendomsskatteloven.

Kommunestyret har i sak 8/15, vedtatt 25.03.15, valgt taksering etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 4.ledd. Det ble i sak 10/15 valgt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet. I sak 9/15 er det vedtatt Eiendomsskattevedtekter for sakkyndig nemnd. Reviderte eiendomsskattevedtekter er vedtatt av kommunestyret den 30.03.19 i sak 9/19 som følge av lovendringen da begrepet verk og bruk ble fjernet. Besiktigere er engasjert til å foreta synfaring av takstobjektene.

Kommunestyret har også valgt ei klagenemnd som skal behandle klager på takst fastsatt av sakkyndig nemnd.

Administrasjonen skal legge til rette for behandling i kommunestyret, formannskapet og i nemndene/utvalgene. Eiendomsskattekontoret er på økonomiavdelingen.

Hol kommune har hatt eiendomsskatt på verk og bruk siden 1976. Siste taksering av verk og bruk ble gjort i 2011 med virkning fra 2012. Dette er bestemmende for takseringen som gjennomføres i 2015 slik takstnivået på den utvidede takseringen skal gjenspeile et 2011-nivå. Taksten skal som hovedregel settes til verdien av eiendommen slik det går fram av eiendomsskatteloven § 8 A-2:

§ 8 A-2. Verdet

(1) 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.

(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 tilhøyrslø 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 2022 jfr. Eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2). Eiendomsskatteloven § 8 A-4 åpner for kontorjustering av takster i inntil 3 år.

1.2.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, matrikkeloven 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 9/15 og i sak 9/19 har Kommunestyret vedtatt Eiendomsskattevedtekter for sakkyndig nemnd. Nemnda 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 Hol kommune legger til grunn følgende retningslinjer for vurderingene ved taksering:

- Likebehandling. Rammedokumentet trekker opp prinsipper, som må følges ved forslag til enkelttakster.
- Lav detaljeringsgrad. Synfaringa er i hovedsak ei utvendig synfaring og gir dermed grove vurderinger. Det skal utøves forsiktighet ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget.
- Kvalitetssikring. Det skal være kontinuerlig kvalitetssikring gjennom faglige møter, der alle aktører 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 Hol kommune. Fremgangsmåten i takseringsarbeidet skal sikre lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2015, og ved enkelttaksering i etterfølgende år.

2.2.Eiendommer som skal takseres

Alle faste eiendommer i Hol kommune skal takseres jfr. Kommunestyrevedtak 95/14.

Følgende hovedelementer inngår i begrepet «fast eiendom» jfr. eiendomsskatteloven § 4:

- Bygninger og tomt som hører til
- Vassfall, laste-, opplags eller arbeidstomter, brygger o.l.

- Næringseiendom som fabrikker, sagbruk, industrielle verk, steinbrudd, kontorlokaler, butikk, hotell og serveringssteder.

Eiendommen blir taksert slik den fremstår den 1.januar i skatteåret, jfr. § 4 (1).

Eiendommer som har fritak etter eiendomsskatteloven § 5 er eksempelvis

- Kirker
- Statlige eiendommer, med visse forbehold
- Eiendommer som kommunen selv eier

Kommunestyret kan vedta fritak av eiendommer etter § 7, eksempelvis

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

2.3. Grunnlaget for takseringen

Matrikkelen 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.

Datasystemet Komtek Eiendomsskatt beregner taksten for eiendomsobjektene i henhold til bygningstype og sjablongpris som er bestemt for bygningstypen. Komtek Besiktiger, en app for nettbrett, er brukt som registreringsverktøy for synfarerne.

2.4. Rammer for taksering av eiendomstyper

2.4.1. Taksering av landbrukseiendommer.

Eiendommer som blir drevet som jord – og/eller skogbrukseiendommer skal ha fritak fra eiendomsskatt for næringsdelen på denne type eiendommer i samsvar med § 5h i eiendomsskatteloven. Jordlova § 8 omtaler driveplikt.

Bygninger, dyrka mark og utmark kan inngå i landbruksvirksomheten. For å få til en løsning som kan forvaltes på en effektiv måte velger man slike rammer:

- Landbrukseiendommer er eiendommer som er registrert som dette i Matrikkelen.
- Det er **driftsbygninger knyttet til selve gårdsbruket** som er fritatt for eiendomsskatt.
- Bolig, fritidsbolig og garasje for privatbil på landbrukseiendommer skal takseres. Disse gis 20 prosent reduksjon på ytre faktor på grunn av konsesjonsplikta som reduserer omsetningsverdien på boligmassen.
- Driftsbygninger blir ikke taksert, med mindre de brukes til andre formål.

2.4.2. Stølsbuer og koier

Stølsbuer og utmarkskoier inngår som driftsbygninger til landbruket så langt bruken er nødvendig for tradisjonell stølsdrift som ettersyn av dyr, eller hogst. I Hol kommune gis det fritak for støler knytta til landbrukseiendommer som mottar produksjonstilskudd for

dyrehold og bruker stølsbygningene for stell og tilsyn av dyr. Dersom bygningen ikke kan sies å ha en slik funksjon blir den taksert som fritidsbolig, men det gis 20 prosent reduksjon på ytre faktor fordi den ikke framstår som eget omsetningsobjekt.

Koier og nedlagte støler som ligger vanskelig tilgjengelig etter dagens krav og har veldig lav standard kan ha historisk verdi. Selv om bygningene har kulturhistorisk og miljømessig verdi, er de marginale i forhold til hva takst og skatteinnkreving koster og hva skatteutbyttet er. Kommunestyret kan frita disse objektene for eiendomsskatt jf. E-skatteloven § 7b.

2.4.4 Næringsdelen på en landbrukseiendom

Innenfor landbruket finnes i dag mange eksempel på delaktiviteter tilknyttet landbruket. Eksempel på dette er meieri, slakteri, gartneri, sagbruk og pelsdyrvirksomhet.

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

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

2.4.5. Taksering av boliger og fritidsboliger

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

2.4.6. 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.

2.4.7. Tomteverdi

Tomteverdi på all bebygd og ubebygd grunn settes til sjablongverdi kr 0,-.

2.4.8. Taksering av næringseiendom

For verdifastsettelsen av næringseiendommer benyttes sjablongverdier, samt indre og ytre faktor. Det er benyttet sonefaktor eller ytre faktor for å justere takst for beliggenhet der dette har vært aktuelt. Sjablongverdiene beregnes på bakgrunn av kapitaliserte netto leieinntekter, sett i sammenheng med mulig avkastning for eiendommen over tid.

Sjablongverdiene er også vurdert i forhold til priser som er benyttet ved tidligere taksering av verk og bruk i kommunen.

Steinbrudd og masseuttak blir å anse som næringseiendom fra 2019. Verdien av grunnen fastsettes ved å bruke en kapitaliseringsfaktor sett opp mot gjenværende brukstid (år).

Tabellen viser kapitaliseringsfaktoren som kan avleses ut fra lengden på antatt brukstid.

Gjenværende brukstid (år)	Kapitaliseringsfaktor
5	3,79
10	6,14
15	7,62
20	8,51
25	9,08
30	9,43
35	9,64
40	9,78
45	9,86

Er brukstiden anslått til 50 år eller mer, brukes kapitaliseringsfaktoren 10.

Kapitaliseringsfaktoren er nevner, og 100 er teller. Dette multipliseres med grunneieravgift pr m³ og gjennomsnittlig uttak pr år målt i m³.

2.4.9. Taksering av nettlinjer

Nettlinjer blir taksert i henhold til gjeldende rettspraksis. I Statnett 2-dommen 26. juni 2017 fastsatte Høyesterett retningslinjer for eiendomsskattetaksering av sentralnettet.

Verdifastsettelse fastsettes ved at nedskrivning for slit og elde skal skje lineært over linjens antatte levetid, normalt 70 år for sentralnettet. Minste gjenværende levetid skal normalt settes til 10 år. Eventuell reduksjon grunnet utidsmessighet skal komme i tillegg til dette.

2.4.10. Taksering av kraftproduksjonsanlegg

Takster på kraftproduksjonsanlegg fastsettes av Sentralskattekontoret. Eiendomsskatteloven § 8 B og Skatteloven § 18 har særregler ved skattlegging av kraftforetak. Takster oversendes kommunene hvert år.

2.4.11. 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. Horisontalt delte bolig – og fritidsbygg har fullt avgiftsareal i hver etasje.

Fellesareal blir fordelt til de ulike seksjonene etter tinglyst eierbrøk.

2.4.12. Taksering av kombinasjonsbygg med bolig- og næringsdel

Kommunestyret kan vedta å innføre differensierte skattesatser der det er ulik skattesats for næringseiendommer og andre eiendommer. Dette tar kommunestyret stilling til hvert år i forbindelse med budsjettprosessen. For å sikre en god håndtering av dette får alle eiendommer som har både næringsfunksjon og boligfunksjon, to takster; en takst for næringsdelen og en takst for den resterende delen av eiendommen.

3. Takseringsmetode

Sakkyndig nemnd har valgt å takserer etter en metode som er utvikla i samarbeid mellom Eskan AS og Norkart AS, og metoden benyttes i de fleste norske kommuner som har eiendomsskatt. Taksten bygges på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



3.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Geografisk plassering

Faktaopplysninger om bygninger hentes fra Matrikkel-registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkel skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk. Der det ikke foreligger tilstrekkelig data blir det oppmålt 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. Bruksareal er alt areal av bruksenheter og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger, d.v.s. at for beregning av bruksareal tas mål fra innside vegg eller annen begrensende bygningsdel. Ved beregning av bruksareal gjøres således ikke fratrukk for areal til større piper og kanaler som angitt i NS3940. 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:

- Kjeller (underkant dekke er gjennomsnittlig under 75 cm høyt over terrenget rundt bygningen)
- Underetasje (underkant dekke er mer enn gjennomsnittlig 75 cm, og mindre enn gjennomsnittlig 150 cm over terrenget)
- Hovedetasje (underkant dekke er over gjennomsnittlig 150 cm over terrenget, samt at høyde fra gulv til tak skal være minst 1,9m, og i en bredde på minst 1,9 m)
- Loft (høyde fra gulv til tak skal være minst 1,9 m, og i en bredde på mellom 0,6 m og 1,9 m)

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

3.2. Vurdering av eiendommen

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

- Sjablongverdier (gjennomsnittsverdier) for pris pr m² på bygningene
- Etasjefaktorer for boliger og fritidsboliger
- Geografiske sonerfaktorer som gjenspeiler verdinivået i ulike deler av kommunen

Spesielle vurderinger gjøres ved besiktigelse på disse punkter: (jfr. punkt 3.4.1.)

- Faktorer *ved bygningene* som medfører korreksjon av taksten (*indre faktor*)
- Faktorer *rundt eiendommen* som medfører korreksjon av taksten (*ytre faktor*)

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 som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

Sjablongverdier pr kvadratmeter bruksareal (hovedetasjer på bygninger)

Bygninger og tomter	Pris (kr)
Enebolig, våningshus og tomannsbolig	10 000
Rekkehus, kjedehus	10 000
Leiligheter/ Terrassehus	16 000
Store frittliggende boligbygg på 2,3,4 etg	
Fritidsboliger og fritidsleiligheter	20 000
Garasjer, uthus, naust	2 000
Anneks med funksjon som bolig eller fritidsbolig	10 000
Carport: 1 eller 2 vegger og tak	1 000
Parkeringsplass under tak	2 000
Kontor – og forretningsbygg	4 000
Hotell og restaurant	5 000
Appartement, camping/utleiehytter	7 000
Verksted-/ industri-bygg	3 000
Lagerbygning (isolert)	2 500
Lagerbygning (uisolert)	1 500
Samferdsels – og kommunikasjonsbygg	2 500
Fengsel, politi og beredskapsbygninger	3 000
Helsebygninger	3 000
Kultur, forskningsbygg og skoler	3 000
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.

Etasjefaktorer for boliger og fritidsboliger

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje øvrige	0,8
Loft (uisolert areal)	0,2
Underetasje	0,6 alternativt 0,8 som er byggtipe 112 (hybel/sokkelleilighet)
Kjeller	0,2

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

Sonefaktor

For å sikre mest mulig rettferdige takster, velger Sakkyndig nemnd å bruke sonefaktor for boliger og fritidsboliger. Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fast eiendom i Hol kommune. Se vedlagt sonekart. Sonegrensene følger kretsgrenser, kommunegrenser, grenser til nasjonalpark og er i noe grad tilpassa bebyggelse og tilhørighet.

Sonefaktor for boliger, leiligheter og rekkehus:

Område	Sonefaktor
Geilo	1,3
Hol og Hovet	1
Skurdalen, Dagali, Sudndalen og andre områder	0,8

Sonefaktor fritidsboliger og fritidsleiligheter:

Område	Sonefaktor
Geilo	1,2
Ustaoset	1,1
Haugastøl, Skurdalen, Dagali, Hovet, Sudndalen, Myrland, Strønde	1,0
Hol ¹	0,9
Andre områder ²	0,8

¹ Endret fra 1,0 til 0,9 av Klagenemnd for eiendomsskatt i sak 22/16

² Endret fra 0,9 til 0,8 av Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt i sak 53/16

3.4.1. Spesielle vurderinger ved synfaring

Indre faktor (IF)

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold ved bygningene på eiendommen. Dette er bygningenes aldersfaktor, standard og kvalitet. Faktoren settes for eiendommen som helhet, ved vekting av bygningenes størrelse og funksjonalitet.

For bygninger med spesiell høy kvalitet, kan taksten økes i forhold til sjablongtakst. Bygninger med spesielt høy standard (materialvalg o.l.) kan få økt indre faktor inntil 0,2.

Eldre bygninger som er totalrenovert kan få indre faktor som tilsvarer dagens normalstandard.

Bygninger med lav standard på grunn av manglende vedlikehold, skader og lignende kan gis en lavere indre faktor.

Ved utregning av IF tas det utgangspunkt i tilstanden for bygningen pr 1.1.2016 (takseringstidspunktet). Som et hjelpemiddel benyttes aldersfaktortabellene under.

Tabellene er kun veiledende og hver eiendom blir vurdert individuelt.

Aldersfaktor for boliger:

Bygning tatt i bruk	Høy standard/ Vedlikeholdsgrad	Normal standard	Lav standard/ Vedlikeholdsgrad
2009 eller senere	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9
1998-2008	1,0-1,1	0,9-1,0	0,7-0,8
1986-1997	0,9-1,0	0,8-0,9	0,6-0,7
1978-1985	0,8-0,9	0,7-0,8	0,5-0,6
1967-1977	0,7-0,8	0,6-0,7	0,4-0,5
Før 1967	0,6-0,7	0,5-0,6	0,3-0,4

Aldersfaktor for fritidsboliger:

Bygning tatt i bruk	Høy standard/ Vedlikeholdsgrad	Normal standard	Lav standard/ Vedlikeholdsgrad
2009 eller senere	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9
1998-2008	1,0-1,1	0,9-1,0	0,7-0,8
1986-1997	0,9-1,0	0,8-0,9	0,6-0,7
1978-1985	0,8-0,9	0,6-0,7	0,4-0,5
Før 1977	0,6-0,7	0,5-0,6	0,3-0,4

Ytre faktor (YF)

Ytre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold rundt eiendommen.

Boliger og fritidsboliger som ligger nærmere enn **30 meter** til jernbanen, Riksvei 7, fylkesvei 40 og fylkesvei 50 målt fra midten av vegen/jernbanen vil få et trekk i YF på 0,1.

Fritidsbolig med over 100 m fra sommerbilveg til eiendommen kan få en reduksjon på 0,1. Bolig – og fritidseiendommer med tinglyst festegrunn og egne festenummer kan gis 0,05 fratrekk i YF.

Ytre faktor benyttes som reduksjonsfaktor for landbrukseiendommer med konsesjonsplikt, og næringseiendommer der det er aktuelt å redusere taksten på grunn av beliggenhet.

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 uthus med annektsfunksjon på bolig - og fritidseiendommer.
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. Spesielle næringsanlegg industrianlegg etc. (erstatningsprotokoll).

4. Juridiske avklaringer

Loverket 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 Hol 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 1.1.16 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 borett påvirke taksten. Ved tinglyste festeavtaler med egne festenummer kan det vurderes fratrekk i ytre faktor jfr. 3.4.1.

4.3. Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var en del av kommunal eller statlig virksomhet, men nå er omdanna 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.hol.kommune.no, på Servicetorget og kommunehuset. Servicetorget og administrasjonen vil gi svar på spørsmål via telefon, e-post eller brev.

Grunneierne har fått tilsendt informasjonsskriv om innføring av eiendomsskatt, gjennomføring av synfaring og taksering. Grunneierne får tilsendt skjema med faktaopplysninger etter synfaring på eiendommen. Eier kan komme med merknader til dokumentasjonen.

Grunneier får tilsendt skatteseddel i samme tidsrom som eiendomsskattelisten blir lagt ut. Kommunen kunngjør når skattelisten legges ut til offentlig ettersyn.

6. Sakshåndtering av klager på takst

6.1. Klageadgang

Skattyter kan klage på taksten innen seks uker fra det seneste tidspunktet av utsendelsen av skatteseddelen og kunngjøringen av at eiendomsskattelisten er lagt ut, jfr.

Eigedomsskattelova § 19. Alle klager på takst og skatt skal journalføres og behandles. Det blir opprettet eget saksdokument på hver klage, der eiendomsskattekontoret lager ei kort saksutgreiing og vurdering. Kommunestyrets lovlige vedtatte skattesats kan ikke påklages.

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

Klager på utøvelsen av skjønnet (IF og YF) må begrunnes av eier. Det kreves skriftlig dokumentasjon fra grunneier og det bør vises til billedokumentasjon av byggets tilstand når dette er grunnlag for klage. Dersom det er gjort åpenbare feil i taksten skal dette håndteres av sakkyndig nemnd som retter opp eventuelle feil.

Klager der sakkyndig nemnd ikke gir fullt og helt medhold, skal behandles av klagenemnd for eiendomsskatt. Kommunens klagenemnd kan opprettholde takst fra sakkyndig nemnd, men de kan også redusere eller øke skattetaksten. Vedtaket i nemnda skal ha en kort begrunnelse. Saker avgjort av klagenemnd for eiendomsskatt 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.

Vedlegg

Soneinndeling Hol kommune³

³ Justert i henhold til vedtak i Klagenemnd for eiendomsskatt sak 51/16 og 77/16.

