



RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR EIENDOMSSKATTETAKSERING (ARKIVSAK 20/3770)

Vedtatt i Sakkyndig takstnemnd i sak14, den 15.06.2015, – revidert 05.09.2016,
29.10.2018, 16.12.2020



JEVNAKER
KOMMUNE

Fra og med 2015 innføres eiendomsskatt i Jevnaker kommune. Sakkyndig (takstnemnd), klagenemnd for eiendomsskattesaker (klagenemnda) og administrasjonen i Jevnaker kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av eiendomsskattetakseringer på eiendommer der skatteetatens formuesgrunnlag ikke foreligger høsten 2014. Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Dette dokumentet er et utgangspunkt for takseringsarbeidet og kan bli endret underveis i prosessen dersom det viser seg at valgte parametere og prinsipper ikke er riktige.

Jevnaker, 15.06.2015

Sakkyndig takstnemnd:

Signe von Streng
leder

Kåre Johnny Pladsen
medlem

Ib Augestad
medlem



1. Innhold	
1.1 Generelt	5
1.2 Dokumentet omhandler	5
1.3 Takseringsmetode	5
1.3.1 Fritidsboliger og våningshus og andre hus på landbrukseiendommer	6
1.3.2 Verker og bruk	6
1.3.3 Tilfeller hvor befaring er uhensiktsmessig	7
1.4 Kvalitetssikring	7
1.5 Saksbehandling	7
1.6 Offentlig ettersyn	7
1.7 Feil og retting	8
1.8 Behandling av klager	8
1.9 Klage på formuesgrunnlaget (boligverdien) fra Skatteetaten	8
2. Rammebetingelser	9
2.1 Juridiske rammer	9
2.2 Politiske rammer	9
2.3 Vedtekter	9
2.4 Tidsrammer	10
2.5 Bunnfradrag	10
2.6 Skattesats	10
2.7 Fritak fra eiendomsskatt	10
2.8 Teknologiske rammer	10
2.9 Fakta om eiendommen	11
3. Takstnemndas hovedrammer for takseringen	11
3.1 Hovedretningslinjer	11
3.2 Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»	12
3.3 Soner – soneinndeling	12
3.4 Kondemnabile bygg – bolighus og fritidshus	12
4. Rammer for enkelttakseringer	12
4.1 Boligeiendommer	12



4.2	Fritidseiendommer	14
4.3	Seksjonerte bygg	15
4.4	Festetomter	15
4.4.1	Tomter til bolig og fritidshus	15
4.4.2	Feste for annet enn bolig- og fritidseiendom	15
4.5	Ubebygde tomter	16
4.6	Allmenningseiendommer	16
4.7	Landbruk	17
4.8	Taksering av næringseiendommer	17
4.8.1	Sjabloner næringseiendommer	18
4.8.2	Kraftanlegg, vannkraft mm	18
5.	Bruk av protokolltakst	18
6.	Juridiske avklaringer	19
6.1	Eiendommen som objekt	19
6.2	Privatrettslige avtaler og heftelser	19
6.3	Statlige, kommunale og interkommunale eide aksjeselskaper	20



1. Innledning

1.1 Generelt

Jevnaker kommunestyre har vedtatt å innføre eiendomsskatt på alle eiendommer i kommunen fra 01.01.2015. Kommunestyret har med hjemmel i Eiendomsskatteloven fattet vedtak om at skatteetatens formuesgrunnlag skal benyttes på de eiendommene der dette foreligger. For alle andre eiendommer, skal verdien fastsettes ved takst.

Om nemndene:

Sakkyndig takstnemnd = takstnemnd. Klagenemnd for eiendomsskattesaker = klagenemnd

1.2 Dokumentet omhandler:

Overordnede rammer og retningslinjer.

Dokumentet omfatter rammer og retningslinjer som takstnemnda har fastsatt og som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering. Retningslinjene for bruk av indre faktorer omfatter forhold på eiendommen mens ytre faktorer omfatter forhold rundt eiendommen. I takseringen av boligeiendommer (boliger der skatteetatens formuesgrunnlag ikke foreligger), fritidsboliger og våningshus og andre hus på landbrukseiendommer benyttes sjablongverdier, ulike faktorer (som tilstand, standard, beliggenhet og opparbeidelse m.m.). For fritidsboliger er det fastsatt soneinndeling (2 soner).

1.3 Takseringsmetode

Valg av takseringsmetode er viktig for likebehandlingen. Kommunestyret har vedtatt at skatteetatens formuesgrunnlag skal benyttes for alle boligeiendommer der dette foreligger. For alle andre eiendommer (f.eks. fritidsboliger, våningshus på landbrukseiendommer, verker og bruk o.a.) skal takstene fastsettes av sakkyndig nemnd etter forslag fra besiktigelsesmenn (takstmenn).

Om bruk av skatteetatens formuesgrunnlag:

- Takstgrunnlag hentes via fil (Datasamarbeid) fra Skatteetaten
- Boligverdien fra siste fastsetting av formues- og inntektsskatt, redusert med en obligatorisk reduksjonsfaktor (for tiden 0,3).
- Beregningen er basert på: skatteyters skattemelding (egenrapportering på areal og byggeår), estimert m² pris iht SSB estimeringsmodell (regioner, boligtype, tett/spredt bebyggelse, prissone).



- Der det mangler formuesgrunnlag, må disse takseres av ekstern takstmann.
- Grunnlagene justeres årlig.
- Ikke anledning for kommunene å justere boligverdiene i grunnlagene fra Skatteetaten.

Kommunal taksering:

- Takstgrunnlag fra ekstern takstmann, fastsettes av sakkyndig nemnd.
- Takstene er basert på sjablonger fastsatt i dette dokument.
- Takstene gjelder i 10 år, og følger ikke markedet.

1.3.1 Fritidsboliger og våningshus og andre hus på landbrukseiendommer

Det skal foretas taksering av enkeltboliger der skatteetatens formuesgrunnlag ikke foreligger, samt fritidsboliger, våningshus og andre hus på landbrukseiendommer. Ved taksering skal det foretas befaringsbefaring.

Det er kun to unntak fra kravet om befaringsbefaring:

1. Eiendommens eier har gitt skriftlig samtykke til unnlatt befaringsbefaring
2. Eiendommen/anlegget er fysisk utilgjengelig (som eksempel nevner departementet kabler på sjøbunn).

I hovedsak skal det bare foretas utvendig befaringsbefaring/besiktigelse av boligeiendommer, fritidsboliger og våningshus. Innvendig besiktigelse utføres kun i den utstrekning dette anses nødvendig for å danne seg et tilfredsstillende bilde av eiendommens omsetningsverdi. Innvendig befaringsbefaring vil være aktuelt i de tilfellene der det er spesielle verdireducerende forhold som først avdekkes ved befaringsbefaring.

1.3.2 Verker og bruk:

Fra og med 2019 ble produksjonsutstyr og –installasjoner (også benevnt maskiner) tatt ut av eiendomsskattegrunnlaget. Endringen innebærer at kategorien verk og bruk opphørte fra samme tidspunkt. De berørte eiendommene, ble fra 2019 regnet som næringseiendom og følger eiendomsskattereglene for slik eiendom. Eiendomsskattegrunnlaget for disse eiendommene består av bygning(er) og tomt.

Det følger av overgangsreglene til eiendomsskatteoven §§ 3 og 4 at eiendomsskattegrunnlaget som falt bort gradvis skulle fases ut. Det skal beregnes et særskilt eiendomsskattegrunnlag som trappes ned med en sjuendedel hvert år i overgangsperioden frem til og med skatteåret 2024.



Det særskilte grunnlaget er differansen mellom grunnlaget for 2018 og 2019. Det vil si at den ikke skal omfatte produksjonsutstyr og –installasjoner. Det er differansen mellom grunnlagene som skal trappes ned i overgangsperioden.

Ved omtaksering skal man benytte det samme verdinivået som da eiendommen sist ble taksert som verk og bruk. Det vil alltid være verdinivået ved siste alminnelige taksering i kommunen, ettersom dette verdinivået også skal legges til grunn ved taksering av enkelteiendommer gjennom takstperioden.

1.3.3 Tilfeller hvor befaring er uhensiktsmessig

For taksering av overføringslinjer for kraft, visse former for teleanlegg mv kan befaring være uhensiktsmessig eller vanskelig gjennomførbart (uten at objekt er fysisk utilgjengelig). Dersom takstnemnda mener at befaring kan utelates, må takstnemnda ta kontakt med eier for å få avklart om denne aksepterer at takst fastsettes uten befaring. Taksten kan bli kjent ugyldig dersom dette utelates uten at eier har gitt skriftlig samtykke.

1.4 Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom dette dokumentet tar en stilling til hvordan man kvalitetssikrer arbeidet. Det skal foretas befaring av alle eiendommer som skal takseres av takstmenn. Ved befaringen skal skjemaer benyttes der det fremgår tidspunkt for befaringen og hvem som har befart eiendommen. Skjemaene skal underskrives av takstmennene. Skjemaene danner grunnlag for videre behandling og fastsetting av eiendomsskattetaksten i sakkyndig nemnd.

1.5 Saksbehandling

Alle forslag til takster er foreløpige inntil takstnemnda har gjennomgått og fastsatt de endelige takstene. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer takstnemnda prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å vurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Takstnemnda kan så foreta justeringer gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

1.6 Offentlig ettersyn

Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste som skal inneholde opplysninger om alle skattlagte faste eiendommer. I listen skal den enkelte eiendoms eiendomsskatteverdi, skattesatsen som er benyttet,



eventuelt bunnfradrag og det utskrevne skattebeløpet fremgå. En tilleggsliste skal inneholde opplysninger om eiendommer som er helt eller delvis fritatt etter eiendomsskatteloven §§ 5 og 7. Eiendommer med både skattlagt del og fritatt del skal føres med hver sin respektive del i de to listene.

Eiendomsskattelistene skal ligge ute til offentlig gjennomsyn i minst 3 uker etter kunngjøring av at listen er lagt ut.

1.7 Feil og feilretting

Dersom takstnemnda har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. I saker der nemnda tar klagen til følge helt eller delvis skal klager varsles og gis nye seks ukers frist til å klage på ny takst. Opprettholder takstnemnda vedtaket sendes saken til klagenemnda for endelig behandling. Feil i faktagrunnlag korrigeres av administrasjonen. Administrasjonen varsler klager i disse tilfellene. Eiendomsskattekontoret har adgang til å rette feil ved den enkelte skatteutskrivning også etter at utskrivingsfristen er utløpt. Rettingsadgangen gjelder både faktiske feil og feil rettsanvendelse.

1.8 Behandling av klager

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendommene. Behandlingen av takster skal ha et sterkt kvalitetsfokus. Alle klager og henvendelser om feil skal journalføres. Ved klager som skal behandles av klagenemnda, skal nemnda foreta befaringsav eiendommen. I eiendomsskatteloven § 20 heter det at: «Dersom klager ikke får fullt medhold ved ny behandling i underinstansen (sakkyndig takstnemnd), går klagen videre til klagenemnda som må befare eiendommen».

Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har formannskapet klageadgang på takster fastsatt av takstnemnda.

1.9 Klage på formuesgrunnlaget (boligverdien) fra Skatteetaten

Dersom boligverdien er feil, skal klagen sendes til Skatteetaten. Skatteloven har bestemmelser om hvordan og hva man kan klage på. Klagebehandling følger Skatteetatens regelverk.

Om klagebehandling:

- Det er kun eier av bolig som har rett til å klage på beregnet formuesgrunnlag og formuesverdi.
- Det er mulig for eier av bolig selv å sende inn en endringsmelding til Skatteetaten.



- Kommunen har ikke klagerett eller mulighet for å endre på et mottatt formuesgrunnlag, og kommunen kan ikke la være å bruke et formuesgrunnlag. Først når Skatteetaten har rettet eventuelle feil, kan kommunen rette skatten tilsvarende.
- Kommunen kan opprette endringssak til Skatteetaten i de tilfeller det oppdages feil/mangler ved formuesgrunnlagene.

2. Rammebetingelser

2.1 Juridiske rammer

Lovverket, rettsavgjørelser, uttalelser fra finansdepartementet og andre 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:

- Taksering av boliger/eiendommer der skatteetatens formuesgrunnlag ikke foreligger
- Fritidsboliger
- Taksering av våningshus og boliger på gardsbruk
- Fritak fra eiendomsskatt §§ 5 og 7

2.2 Politiske rammer

Kommunestyret skal hvert år (i forbindelse med budsjettbehandlingen) fastsette hvorvidt og etter hvilke regler eiendomsskatt skal skrives ut for kommende skatteår, jfr. Eiendomsskatteloven § 10.

Kommunestyret har vedtatt at det skal innføres eiendomsskatt i hele kommunen. Alle eiendommer beskattes med unntak av eiendommer etter Eiendomsskatteloven § 5 og de som får fritak etter Eiendomsskatteloven § 7. Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet.

2.3 Vedtekter

Jevnaker kommune har vedtatt eiendomsskattevedtekter, jfr. Kommunestyrets vedtak 19.02.2014, sak 7/14 som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Kommunen skal benytte besiktigelsesmenn (takstmenn) for taksering av alle eiendommer der skatteetatens formuesgrunnlag ikke foreligger, unntatt er eiendommer etter eiendomsskatteloven § 5.



2.4 Tidsrammer

Ved første gangs utskrivning av e-skatt, må alminnelig taksering og utskrivning være avsluttet innen utgangen av juni (dvs. 30. juni i skatteåret). Påfølgende år skal e-skatten være utskrevet og skattelistene være offentliggjort innen 1. mars i skatteåret. Første året det innføres bunnfradrag, er fristen 1. april.

2.5 Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Bunnfradrag kan ikke innføres for næringseiendommer.

2.6 Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Ved innføring av eiendomsskatt skal det brukes 1 ‰ som skattesats.* Deretter kan satsen økes årlig med inntil 1 ‰ for bebygde eiendommer og 3 ‰ for ubebygde eiendommer. Skattesatsen kan også økes med 3 ‰ for bolig med bunnfradrag samme år bunnfradrag innføres. Skattesatsen kan ikke økes samme år som bunnfradraget faller bort. Maksimal eiendomsskattesats for næringseiendom er 7 ‰. For bebygde boliger og fritidsboliger kan ikke eiendomsskatten være mer enn 4 promille. Hovedregelen om skattesatser står i eiendomsskatteloven § 11 første ledd, jfr. §§ 12 og 13.

* Ved lovendring i 2019 kan ikke skattesatsen ved innføring av eiendomsskatt være større enn 1 promille.

2.7 Fritak fra eiendomsskatt

Eiendommer som beskrevet i eiendomsskattelovens § 5, skal fritas fra eiendomsskatt. I tillegg skal kommunestyret ved de årlige budsjettbehandlingene, ta stilling til om og evt. hvilke grupper eiendommer beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven som skal fritas fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteieendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskattelovens §§ 5 og 7. Alle eiendommer som er fritatt fra eiendomsskatt med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7 skal takseres.

2.8 Teknologiske rammer

Kommunen benytter Gemini E-skatt, et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen og samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.



2.9 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Type eiendom og eiendomsidentifikasjon
- Eierforhold (eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m²
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)

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

Etasjene grupperes som følger:

- Kjeller
- Uetasje
- 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje

3. Takstnemndas hovedrammer for takseringen

3.1 Hovedretningslinjer:

Takstnemnda i Jevnaker kommune legger tre viktige elementer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Likebehandling** - vær prinsipiell. Rammedokumentet trekker opp prinsipper.
- **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 skattyter til gode.



3.2 Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom

”Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

3.3 Soner – soneinndeling:

Det fastsettes to soner for fritidsboliger:

Sone 1 – Vestsiden av Randsfjorden, nedsiden av fylkesveg 245, på østsiden av Randsfjorden 100 meters beltet mot fjorden, fra Ringerike kommunes grense mot Nordmarka, begrenset av kraftlinja frem til Olum der ny E16 møter gammel E16 og skal følge ny E16 frem til kommunegrensa til Lunner kommune, jfr kart der soneinndelingen fremgår.

Eiendommer i sone 1 er vurdert som spesielt attraktive og etterspurte eiendommer beliggende nær Randsfjorden og nær Nordmarka. For fritidsboliger i sone 1 gis det et påslag på 1,5.

Sone 2 – all øvrig fritidsbebyggelse.

Ingen soneinndeling for boligtomter og landbrukseiendommer. Pris for tomt ligger inkl. i prisen pr. m2 for bolig.

3.4 Kondemnabile bygg – bolighus og fritidshus.

Bygninger det er søkt om rivingstillatelse for og bygg nemnda vurderer som kondemnabile, kan nemnda sette faktor ned til 0,0. Det gis ikke bunnfradrag på eiendommer som er vurdert som kondemnabile siden det er liten eller ingen verdi på huset/fritidsboligen.

4. Rammer for enkelttakseringer

4.1 Boligeiendommer:

M² verdiene på bygninger er fastsatt til kr 14 500 pr. m2 i nemndsmøte 27.04.15. Prisen inkl. tilhørende tomt. Kvadratmeterpris er skjønnsmessig fastsatt til kr 14.500 ut fra skatteetatens formuesgrunnlag i 2014, omsetningsverdi og siste års gjennomsnittlige omsetningsverdi i Jevnaker kommune.



Etasjefaktor boligeiendommer

Kjeller 0,2
Uetasje 0,6
1. etasje 1,0
2. etasje 0,8
3. etasje 0,8

Faktorer for tilstand på bolig/bygningen heretter kalt den indre faktor settes slik:

Bedømt aldersmessig tilstand

dd-2010	1,0
2009-1997	0,9
1996-1985	0,8
1984-1970	0,7
1969-	0,6

Bedømmingen utføres av takstmann.

Indre faktor = forhold på eiendommen – justerer eiendommens verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelighet, byggets alder, tidsmessighet, standard, vedlikehold etc. benyttes ved takseringen.

Garasje / uthus - faktorer

Meget god standard	0,9-1,0
God standard	0,7-0,8
Enkel standard	0,5-0,6

Uthus under 15m², tas ikke med i takstgrunnlaget.

Tomter

Pris for tomt ligger inkl. i prisen pr. m² for bolig.

Ytre faktor - disse spenner fra 0,7 til 1,3 for å ta hensyn til lokale forhold rundt eiendommen som beliggenhet, geografisk attraktivitet og opparbeidelse. Faktorer som nærhet til veiadkomst, trafikale forhold el nett, utsikt, strandnærhet etc. kan vurderes skjønnsmessig av takstmann.



4.2 Fritidseiendommer

Pris pr m² på fritidseiendommer ble i møte 27.04.15 fastsatt til kr 14 500. I tillegg kommer verdi for tomten, se eget punkt for tomt. Grunnlaget for verdsettingen er siste års gjennomsnittlige omsetningsverdier på fritidsboliger i Jevnaker kommune

Etasjefaktor

Kjeller 0,2

Uetasje 0,6

1. etasje 1,0

2. etasje 0,8

Faktorer for tilstand på bolig/bygningen heretter kalt den indre faktor settes slik:

Bedømt aldersmessig tilstand

dd-2010	1,0
2009-1997	0,9
1996-1985	0,8
1984-1970	0,7
1969-	0,6

Denne bedømmes av takstmann.

Indre faktor = forhold på eiendommen – justerer eiendommens verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelighet, byggets alder, tidsmessighet, standard, vedlikehold etc benyttes ved takseringen.

Garasje/uthus/anneks - faktorer

Meget god standard	0,9-1,0
God standard	0,7-0,8
Enkel standard	0,5-0,6

Anneks gis en faktor på +0,5. Uthus/anneks under 15m² tas ikke med i takstgrunnlaget

Tomt til fritidsbebyggelse = fastsettes til kr 400 000 pr. stk. for tomter i sone 2. For de ubebygde fritidsboligtomtene som ligger i sone 1, gis et påslag med faktor 1,5. Dette gir en pris pr. tomt på kr 600 000,-.



Tomteprisen for fritidseiendom settes til kr 400 000 i sone 2 og kr 600 000 i sone 1 (påslag på 1,5).

Ytre faktorer - disse spenner fra 0,7 til 1,3 for å ta hensyn til lokale forhold rundt eiendommen som beliggenhet, geografisk attraktivitet og opparbeidelse. Faktorer som nærhet til veiadkomst, trafikale forhold el nett, utsikt, strandnærhet etc. kan vurderes skjønnsmessig av takstmann.

4.3 Seksjonerte bygg.

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Tomteareal og fellesareal fordeles etter tinglyst seksjonsbrøk.

Hovedregel etasjefaktor for seksjonerte bygg; alle seksjoner fra 1 etasje og oppover vurderes med samme etasjefaktor, dvs. faktor 1. Unntak kan forekomme, og vurderes i hvert enkelt tilfelle.

For øvrig gjelder de samme faktorene som for boligeiendom, jfr. pkt. 4.1.

Der Skatteetatens formuesgrunnlag ikke foreligger, benyttes en m² på kr 14.500,- pr. boenhet for manuell beregning.

4.4 Festetomter

Det vises til tomtefesteloven og til KS-veileder om eiendomsskatt på festetomter.

4.4.1 Tomter til bolig og fritidshus

Tomtefesteloven ble endret i 2004 og 2006. Endringene hadde stor betydning for festere av tomt til bolig- og fritidshus. Utgangspunktet er nå at slike festere har ensidig rett til å forlenge festeavtalen til festeren sier opp eller krever innløsning. Det vil si at festeren har en ensidig rett til forlengelse uten tidsbegrensning. Dette fremgår av tomtefesteloven § 33. Den ensidige retten til forlengelse for fester av tomt til bolig- og fritidshus gir en klar hovedregel om at det er festeren som er ansvarlig for eiendomsskatten.

4.4.2 Feste for annet enn bolig- og fritidseiendom

Når grunn er festet til andre formål enn bolig- og fritidshus, er bortfester debitor for eiendomsskatten med mindre det foreligger avtale om festetid utover 99 år eller ensidig og ubegrenset forlengelsesrett for festeren.



4.5 Ubebygde tomter.

Det foreligger ulike ubebygde tomtetyper i kommunen som næringstomter, boligtomter, tomter til fritidsbebyggelse (hytter), landbrukstomter (arealer) samt restarealer av ulike slag.

Bolig og fritidseiendommer:

For regulerte eller avsatte ubebygde tomter, som er opparbeidet med infrastruktur (vei, vann, kloakk) settes en verdi på kr 400 000 pr. stk. I tillegg kommer evt. sonefaktor, jfr. pkt 3.3 og 4.2.

For avsatte/regulerte, ikke opparbeidede områder fastsettes en pris på kr 100 000,- pr. utskillbar tomt. Det beregnes/legges til grunn 1200 m2 pr. tomt.

Minstemål for verdifastsettelse settes til 500 m2.

Næringstomter

Næringstomter vurderes særskilt.

Landbruksarealer

Landbruksarealer er fritatt etter Eiendomsskatteloven.

Tomter i LNF området

Det fastsettes en verdi for restarealer i regulerte områder til verdien av 1 boligtomt. I LNF-området fastsettes verdien av ubebygde tomter til 30% av en tomteverdi.

4.6 Allmenningseiendommer:

Allmenningenes tomter fastsettes som punktfestetomter. Hvert punktfeste verdsettes som ei tomt i LNF-område, kr 30.000,-.

Det settes sonefaktor som for andre fritidseiendommer.

Retten til å kreve forlengelse av festekontrakter på ubestemt tid, gjelder også i bygdeallmenninger. Der leietakeren/festeren har ubegrenset rett til forlengelse av leieavtalen, er denne ansvarlig for eiendomsskatten i slike forhold. Det vises til KS Eiendomsskatteforums veileder om eiendomsskatt på festetomter, punkt 4 og Finansdepartementets tolkningsuttalelse til Skattedirektoratet 15.08.2008».



4.7 Landbruk

Taksering av våningshus og boliger på gardsbruk

Eiendom som ”vert dreven som gardsbruk eller skogbruk” er fritatt for eiendomsskatt.

Unntaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje inkl. tomt. Det er bolig/fritidsdelen samt næringsvirksomhet som ikke har med landbruksdriften som skal skattlegges.

Det foreligger formuesgrunnlag fra Skatteetaten på enkelte våningshus. Det ligger imidlertid en sak hos Finansdepartementet hvorvidt kommunene skal benytte disse formuesgrunnlagene eller ikke. I påvente av avklaring benytter kommunen de mottatte formuesgrunnlagene for de våningshusene dette foreligger på.

M² verdiene for bygninger settes lik m² verdiene som for boliger, dvs. kr 14 500 pr. m². Faktorer tilsvarende som for boliger. Naturlig tilhørende tomt ligger i m² som for bolig.

Det settes en begrensning på verdsatt areal på maks. 250 m² pr. bygning som skal kompensere for store våningshus.

Garasje/uthus som for boliger. Her tas med garasje(r) som ligger i driftsbygninger hvor det er åpenlyst at denne/disse er til bruk for boligen

4.8 Taksering av næringseiendommer

Takseringen gjøres ut fra sjablong hvor det fastsettes en kvadratmeterverdi som justeres for tilstand og beliggenhet. Normal tomteverdi i området tillegges.

- For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §§ 5 og 7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal den delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.
- Ubebygde næringstomter takseres basert på størrelsen av tomten, og vil ikke bli besiktiget.

Tidligere verk og bruk

Ved retaksering i forbindelse med innføring av nye avgrensings- og verdsettelsesregler (verk og bruk), skal takseringen baseres på verdinivået ved siste alminnelige taksering. Det vi si at også 2019-taksten må baseres på verdinivået fra siste alminnelige taksering.



Evt. nye eiendommer som kommer til i løpet av tiårsperioden (ved utbygging eller ved overgang til et mer omfattende utskrivingsalternativ), skal takseringen av disse baseres på verdinivået ved siste alminnelige taksering.

Ved utskrivning av eiendomsskatt fra og med 2019 følger Jevnaker kommune overgangsregelen i eiendomsskatteloven §§ 3 og 4. Se for øvrig pkt 1.3.2

4.8.1 Sjablonger – næringseiendommer.

Her benyttes sjablong basert på verdi pr m².

Verdier:

Hotell	12000,- pr m ²
Kontor	7000,- pr m ²
Forretning	7000,- pr m ²
Industri	5000,- pr m ²
Lager	3000,- pr m ²
Plasthaller	1000,- pr m ²

For å justere for standard og beliggenhet benyttes sjablong mellom 0,2-1,4

Dette er en skjønnsmessig vurdering som gjøres av takstmannen ved befaringen.

4.8.2 Kraftanlegg, vannkraftverk mm

Det er gjort unntak for vannkraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og petroleumsanlegg som med et fellesbegrep kan kalles energianlegg. Energianlegg er skilt ut som en egen eiendomsgruppe i eiendomsskatteloven, og slike anlegg omfattes ikke av endringene, jfr. § 4, annet ledd 4. og 5. setning.

5. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidelsesgrad, adkomst (ytre faktor), får egen protokolltakst som enten endrer sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll).



Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. For eksempel eiendom med mange bygninger med betydelig variasjon mht. størrelse og standard.
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon.
- Nedlagte driftsbygninger.
- Boliger hvor garasje er en del av bygningen eller tilbygg.

6. Juridiske avklaringer

Nedenfor gjennomgås noen juridiske avklaringer som er viktig for Jevnaker kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering. Takseringsnormen for eiendomsskatt fremgår av eiendomsskatteloven § 8A-2, som har følgende ordlyd:

«Verdet av eiedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under sedvanlege salstilhøve ved frit sal». Det vises til KSEs notat av 08.12.2012 der det skrives at: Denne lovteksten sammen med rettspraksis gir grunnlag for å beskrive takseringsnormen som «objektivisert omsetningsverdi». Med omsetningsverdi menes ordinær pris i markedet. Med objektivisert menes at verdien knytter seg til eiendommen objektivt sett, og ikke til den verdien som eiendommen har for den aktuelle eieren

6.1 Eiendomsskatt på objekt

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 i skatteåret som takseres.

6.2 Privatrettslige avtaler og heftelser

Det skal ikke legges vekt på privatrettslige avtaler og heftelser ved taksering. Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler, skal ikke vurderes.



6.3 Statlige, kommunale og interkommunale eide aksjeselskaper

Alle organisasjoner som før var en del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eide AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.