



Alta kommune

# **RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR TAKSERING I MEDHOLD AV LOV OM EIENDOMSSKATT**

**Vedtatt av Sakkyndig takstnemnd  
06.02.2019**

# Innhold

1	Om dokumentet	3
1.1	Hva dokumentet omfatter	3
2	Ytre rammebetingelser	4
2.1	Juridiske rammer	4
2.2	Politiske rammer	4
2.3	Teknologiske rammer	5
3	Takseringsmetode	5
3.1	Fakta om eiendommen	5
3.2	Vurdering av eiendommen	6
3.3	Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom	6
4	Sakkyndig takstnemnds hovedrammer for takseringen	6
4.1	Hovedretningslinjer	6
4.2	Eiendommene som skal takseres	6
4.3	Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»	7
4.4	Gruppering av eiendommer	7
4.5	Sjablonverdier generelt	8
4.6	Sjablonverdier Bolig- og fritidseiendommer	8
4.7	Taksering av næringseiendommer	9
4.8	Taksering av verk og bruk	10
5	Rammer for enkelttakseringer	11
5.1	Indre og ytre faktorer	12
5.2	Juridiske avklaringer	12
6	Plan for kommunikasjon og informasjon	13
6.1	Kommunikasjon	13
6.2	Krav til kunnskap	13
6.3	Kommunikasjonsadferd	13
7	Kvalitetssikring	13
7.1	Dokumentasjon	13
7.2	Riktig saksbehandling	13
7.3	Saksbehandling og opplegg for behandling av klager	14
7.4	Feil og feilretting	14
7.5	Behandling av klager	14
8	Sonekart	15
8.1	Soner bolig/landbruk	15
8.2	Sone fritid	15
8.3	Soner næring og verk & bruk	15
	Kart Sonegrenser - Hele kommunen	16
	Kart Sonegrenser - Sentral-Alta	17
	Kart Sonegrenser – Næring og Verk & bruk	18

# 1 Om dokumentet

Kommunestyret i Alta kommune har den 14.12.2016 vedtatt alminnelig omtaksering av alle eiendommer, i henhold til eiendomsskatteloven. Dette danner grunnlaget for Kommunestyrets utskrivning av eiendomsskatt. Grunnlaget for takseringen er referert i eiendomsskatteloven § 8 A-2:

(1) «Verdet av eiedommen skal setjast til det beløp ein må gå ut i frå at eiedommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege 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 tilhøyrsløse og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.»

## 1.1 Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

### Takseringsmetode

Valg av 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 takstnemnd og Sakkyndig ankenemnd må forholde seg til. Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- De politiske rammene som kommunestyret i Alta har trukket opp
- De mulighetene og begrensningene som teknologien gir

### Overordnede rammer satt av Sakkyndig takstnemnd

Gjennom dette dokumentet trekker Sakkyndig takstnemnd opp rammer som besiktigelsesmedarbeidere, takseringsfirmaer og administrasjon skal holde seg innenfor ved taksering. Slike rammer er:

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

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

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom.

### Rammer for kommunikasjon med hjemmelshaverne

Dokumentet refererer til vedlagt dokument som omhandler kommunikasjon med hjemmelshaverne.

### Kvalitetssikring

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

### Praktisk behandling av takstforslag i Sakkyndig takstnemnd

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i Sakkyndig takstnemnd.

### Behandling av klager på takst

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

## Framdrift og milepæler

Desember 2016	Kommunestyrevedtak om oppstart og metode
Juni-August 2017	Simuleringstest av sjablonverdier
August 2017	Sakkyndig takstnemnd vedtar «Rammer og retningslinjer» (dette dokumentet)
August 2017	Oppstart vask av matrikkel
August 2017	Anbudsinnydelse på taksering av Næringseiendommer og Verk & bruk
September 2017	<del>Sak til politisk behandling: «Rammer og retningslinjer for taksering». Vedtak mai 2018</del>
September 2017	Installere programvare for taksering / besiktigelse. Innkjøp lasermålere
September 2017	Plukke ut besiktigelsesmenn / -kvinner til besiktigelse av bolig, fritid og landbruk
Oktober 2017	Anta taksatorfirma for Næringseiendommer og Verk & bruk
Jan / Feb 2018	Drille besiktigerne i oppdraget
Mars 2018	Informasjonsfolder nr 1 ut til alle hjemmelshavere
April 2018	Oppstart besiktigelse. Utnytte scooterføret til uveissomme fritidsboliger
Mai 2018	Oppstart takseringsarbeid og besiktigelse alle eiendoms kategorier
September 2018	Alt takseringsarbeid og besiktigelse gjennomført og overlevert Sakkyndig takstnemnd
September 2018	Sakkyndig takstnemnd starter prosessen «Takstvedtak etter innkomne forslag»
September 2018	Fortløpende implementering av takstvedtak
Oktober 2018	Fullskalatest
Januar 2019	Sakkyndig takstnemnd avslutter prosessen «Taksering etter innkomne forslag»
Januar 2019	Implementering av takstvedtak avsluttes
Februar 2019	Informasjonsfolder nr 2, inkl ny eiendomsskatteseddel ut til alle hjemmelshavere
Mars 2019	1 mars legges Eiendomsskattelistingene ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Klagefrist 3 uker
Mars 2019	Informasjonsskranke opprettes i Rådhuset. Bemannes av Sakkyndig takstnemnd og eiendomsskattekontoret.
April 2019	23. april 2019 starter klagebehandlinga

## 2 Ytre rammebetingelser

### 2.1 Juridiske rammer

Lowverket, 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:

- Fritak fra eiendomsskatt (se pkt 2.2)
- Taksering av våningshus og boliger på gårdsbruk (se pkt 4.6)
- Taksering av seksjonerte eiendommer (se pkt 4.6)

### 2.2 Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

#### Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om ny alminnelig taksering i Alta kommune. Alle eiendommer beskattes med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt, jf esktl §§ 5 og 7. Kommunen er delt inn i soner med differensierte sonefaktorer. Se oversikt i pkt 4.6 side 9.

#### Vedtekter

Alta kommunestyre har i møtet 14.12.2016 vedtatt eiendomsskattevedtekter. Vedtektene avklarer blant annet at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene til Sakkyndig takstnemnd.

### Tidsrammer

Innen 01.03.2019 skal Alta kommune ha gjennomført alminnelig taksering i hele kommunen og skrevet ut eiendomsskatt for skatteåret 2019.

### Fritak fra eiendomsskatt

Eiendommer som beskrevet i eiendomsskatteloven § 5 skal fritas fra eiendomsskatt. I tillegg skal kommunestyret ved de årlige budsjettforhandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak i henhold til eiendomsskattelovens §§ 5 og 7.

### Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til om bunnfradrag skal benyttes ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet.

### Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen kan settes fra 2 ‰ til 7 ‰. Skattesatsen kan kun økes med inntil 2 ‰ årlig. Esktl § 12 fastsetter hvordan skattesatsen kan differensieres mellom de forskjellige eiendomstypene. I 2009 vedtok Alta kommune at den alminnelige skattesatsen skulle være 5,5 ‰, med differensiert sats på 2 ‰ for bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.

## 2.3 Teknologiske rammer

Kommunen benytter et IT-verktøy for forvaltning av eiendomsskatt. Verktøyet tar utgangspunkt i Matrikkelen og samspiller med andre systemer kommunen benytter (f. eks. faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

## 3 Takseringsmetode

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som i likhet med de aller fleste andre kommuner bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Skjønnsmessige vurderinger av eiendommen



### 3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>
- Faste installasjoner (identifisere installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er det offisielle registeret for grunneiendommer, adresser og bygninger i Norge. Registreringen i Matrikkelen skjer i samsvar med instruks utgitt av Statens kartverk.

## Arealberegning

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. Etsjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

## 3.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom generelle vurderinger som framgår av dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

### Generelle vurderinger

Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene. Valgt sonefaktor korrigerer sjablontaksten for eiendommen.

### Spesielle vurderinger

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

- lokale forhold **rundt** eiendommen som skal / bør medføre korreksjon av taksten - Ytre faktor.
- forhold **på** eiendommen som skal / bør medføre korreksjon av taksten - Indre faktor.

Vurderingene ved besiktigelse skal følge rammer og retningslinjer som Sakkyndig takstnemnd har trukket opp.

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

Kommunens fagsystem for E-skatt håndterer all eiendomsskattelig informasjon. Fagsystemet håndterer alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

# 4 Sakkyndig takstnemnds hovedrammer for takseringen

## 4.1 Hovedretningslinjer

Sakkyndig takstnemnd i Alta kommune legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Være prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Akseptere grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornede vurderinger.
- **Være varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. **Tvil bør komme hjemmelshaver til gode.**
- **Kalibrere medarbeiderne**. For at alle i prosjektet skal være samstemte med vurderinger, samles besiktigerne og øvrige involverte til faglige møter.

## 4.2 Eiendommene som skal takseres

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

Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskatteloven, takseres dersom kommunestyret ikke har gjort vedtak om at de skal fritas.

### 4.3 Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veger, parkeringsplasser etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

### 4.4 Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes anvendelse. Sakkyndig takstnemnd i Alta kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Bygningstype	Bygningsgruppering i Matrikkelen	Objektstype
Enebolig	111-113	Bolig / Fritid
Tomannsbolig	121-124	
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	131, 133, 135, 136	
Store boligbygg	141-146	
Bygning for bofellesskap	151, 152, 159	
Fritidsbolig	161-163	
Koie, seterhus og lignende	171, 172	
Garasje og uthus til bolig	181-183	
Annen boligbygning	193, 199	
Industribygning	211, 212, 214, 216, 219	
Energiforsyningsbygning	221, 223, 229	
Lagerbygning	231-233, 239	Næring
Fiskeri- og landbruksbygning	241, 243-245, 248, 249	
Kontorbygning	311-313, 319	
Forretningsbygning	321-323, 329, 330	
Ekspedisjonsbygning, terminal	411, 412, 415, 416, 419	
Telekommunikasjonsbygning	429	
Garasje- og hangarbygning	431, 439	
Veg- og trafikktilsynsbygning	441, 449	
Hotellbygning	511, 512, 519	
Bygning for overnatting	521-524, 529	
Restaurantbygning	531-533, 539	Fritatt
Skolebygning	611-616, 619	
Universitet- og høyskolebygning	621, 623, 629	
Museums- og bibliotekbygning	641-643, 649	
Idrettsbygning	651-655, 659	
Kulturhus	661-663, 669	
Bygg for religiøse aktiviteter	671-675, 679	
Sykehus	710, 719	
Sykehjem	721-723, 729	
Primærhelsebygning	731, 732, 739	
Fengselsbygning	819	
Beredskapsbygning	821-825, 829	
Monument	830	
Offentlig toalett	840	

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

## 4.5 Sjablonverdier generelt

Sjablonverdiene er valgt etter nøye vurdering, og Sakkyndig takstnemnd har innhentet omsetnings- og prisinformasjon for ulike typer bygninger. Ved areal- og verdiberegning skal bruksareal på bygningen benyttes.

## 4.6 Sjablonverdier Bolig- og fritidseiendommer

- Sakkyndig takstnemnd vil gi automatisk takstreduksjon på bakgrunn av alder på bygning, på grunn av standard, alder, tilstand etc. etter denne skalaen:
  - 1945 - 1960 0,7
  - 1961 – 1970 0,75
  - 1971 – 1980 0,8
  - 1981 – 1990 0,85
  - 1991 – 2000 0,9
  - 2001 – 2010 0,95
  - Etter 2011 1,0
- Punktfeste takseres som alminnelig boligtomt, 1 000 m<sup>2</sup>, om annet ikke er oppgitt
- For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §§ 5 og 7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bygningen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.
- Ubebygde, regulerte bolig- og fritidstomter takseres etter sjablon, og vil få en verdi basert på tomtepriser i det området hvor de ligger.
- Ubebygde, uregulert areal takseres etter skjønn, uten besiktigelse. Beskattes ikke.

Sjablonverdier på boliger og tomter:

Bygninger og tomter med bygningskoder	Pris (kr/m <sup>2</sup> )
Enebolig, våningshus og tomannsbolig (111-113, 121-124)	22 000
Rekkehus, Kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	22 000
Store Boligbygg (141-146)	25 000
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)	17 500
Fritidsboliger/ (161)	19 000
Koie/seterhus og lignende (162-163)	10 000
Garasje / uthus / annekst til bolig (181-183)	5 000
Garasje i bolig* (Integrerte garasjer)	5 000
Tomt bolig, stkpris (et tomtefeste = 1 000 m <sup>2</sup> )	350 000
Tomt fritidsbolig, stkpris (et tomtefeste = 1 000 m <sup>2</sup> )	350 000
Carpport (med 0 – 2 vegger)	beskattes ikke
Bygning mindre enn 15 m <sup>2</sup>	beskattes ikke
Uisolert vinterhage	beskattes ikke
Overbygd inngangsparti / veranda / terrasse	beskattes ikke

\* Mange boliger har garasjer som inngår i bruksarealet. (Pris bolig minus Differanse mellom bolig og garasje = Garasjeverdi).

Etasjefaktorer for bolig, fritidsbolig, terrassehus og boligblokk:

Etasjer	Etasjefaktor
Loftsetasje (L01, L02 osv.)	0,6
Hovedetasje(r) (H01, H02 osv.)	1,0
Underetasje	0,6
Kjelleretasje (K01, K02 osv.)	0,2



### Taksering av våningshus og kårboliger på gårdsbruk

Boliger, fritidsboliger, våningshus og kårboliger besiktiges av innleide besiktigelsesmenn / -kvinner. Eiendom som "vert dreven som gårdsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt. Fritaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje og uthus, inkludert tomt som for boligeiendom, som helt eller delvis blir benyttet til bolig.

Med gårdsbruk i drift ("eigedom som vert dreven som gårdsbruk") menes gårdsbruk som mottar produksjonstilskudd og/eller inngår i samdriftsforetak. For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme m<sup>2</sup>- pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktige landbrukseiendommer verdsettes etter skjønn. Taksten på driftsbygninger vil da fremkomme som protokolltakst.

### Taksering av seksjonerte eiendommer

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Tomteareal og fellesareal fordeles etter tinglyst seksjonsbrøk. Tomtepris pr. seksjon tas med i grunnlaget.

### Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering, velger Sakkyndig takstnemnd å benytte sonefaktorer bare for boligeiendommer og våningshus eller kårbolig på aktive landbrukseiendommer. Andre eiendommer kan være taksert etter sjablon, men har sonefaktor 1,0, som f.eks fritids-, næringseiendommer og verk & bruk.

Sonefaktor bolig, våningshus og kårbolig	Sonefaktor
Sentral-Alta (Se kartutsnitt side 17)	1,0
Nærområdene Russeluft, Rafsbotn, Tverrelvdalen (fra og med Fossenakken og Borrassveien), Eiby (fra Skillemokrysset), Storelvdalen (til Sokkelmamoen) og Kvenvik m/ Simanes (Se kartutsnitt side 16)	0,8
Mathisdalen, Kåfjord og Talvik (til Fornesvika) (Se kartutsnitt side 16)	0,7
Distriktene Gargia (fra Sokkelmamoen), hele ØSTsiden av fjorden fra Leirbotnvann, hele VESTsiden av fjorden fra Fornesvika (Se kartutsnitt side 16)	0,3
Sonefaktor næringseiendommer og verk & bruk	Sonefaktor
Sentrumskjernen	1,0
Sentrum, randsonen	0,95
Ytre sentrum	0,9
Nærområder	0,8
Alt utenfor	0,7
Sonefaktor fritidseiendommer	Sonefaktor
Alta kommune i sin helhet	1,0

## 4.7 Taksering av næringseiendommer

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

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

## 4.8 Taksering av verk og bruk

### Hva er verk og bruk

Sakkyndig takstnemnd fastsetter hvilke eiendommer som kommer inn under begrepet «verk og bruk».

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

### Verdiberegningsmetode

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

Teknisk dagsverdi beregnes ut fra eiendommens produksjonskostnad, hvorfra det trekkes for alder, slitasje, rasjonalitet og anvendelighet. Tomtekostnaden tillegges som for mindre næringseiendommer for å komme frem til teknisk dagsverdi/substansverdi. Det kan også være aktuelt å beregne den økonomiske verdien ut fra kapitalisering av faktiske eller skjønsmessige leiepriser der dette er hensiktsmessig i forhold til marked/anvendelighet. Leiepriser og/eller kapitaliseringsfaktor blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og marked. Dersom deler av bygningsmassen er av en slik art at den enkelt kan benyttes til andre formål, vil forretningsverdien kunne legges til grunn.

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

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

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

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

### Hvilket driftsutstyr skal være med

Spørsmålet er meget vanskelig å generalisere. Svaret avhenger av type drift, og utstyrets karakter.

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

I andre ledd fjerde punktum er det definert når maskiner og utstyr skal inngå i takstgrunnlaget: *"Bygninger og anlegg skal regnes sammen med verket eller bruket når de hører til eller er nødvendig for verksdrifta. Maskiner, utstyr og anlegg som inngår i takstgrunnlaget for verker og bruk takseres særskilt.*

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

Størrelsen på maskinen har betydning for om den skal være med, men også hvor godt denne er integrert i bygningsmassen rent fysisk. Om maskinene skal tas med beror på en vurdering av tilknytningsforholdet etter fysiske, tekniske samt forretningsmessige kriterier.

Relevante momenter:

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

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

Sjablonverdier på næringsbygg og verk & bruk:

Bygningstyper		Bygningsgruppering i Matrikkelen	Pris (kr/m <sup>2</sup> )
Industribygning	V&B	211, 212, 214, 216, 219	10 000
Energiforsyningsbygning	V&B	221, 223, 229	13 000
Lagerbygning, kald	Næring	231-233, 239	5 000
Lagerbygning, varm	Næring	241, 243-245, 248, 249	8 000
Fiskeri- og landbruksbygning	Næring	311-313, 319	13 000
Kontorbygning	Næring	321-323, 329, 330	14 500
Forretningsbygning	Næring	411, 412, 415, 416, 419	14 500
Ekspedisjonsbygning, terminal	Næring	429	13 000
Telekommunikasjonsbygning	Næring	431, 439	12 000
Garasje- og hangarbygning	Næring	441, 449	5 000
Veg- og trafikktilsynsbygning	Næring	511, 512, 519	14 500
Hotellbygning	Næring	521-524, 529	14 500
Restaurantbygning	Næring	531-533, 539	10 000

## 5 Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker Sakkyndig takstnemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer. Alle eiendommer skal besiktes. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir godt nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger / taksator kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

## **5.1 Indre og ytre faktorer**

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

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

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

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

- Funksjonalitet
- Alder
- Standard
- Kvalitet
- Store / små arealer
- Innlagt strøm / vann og avløp

## **5.2 Juridiske avklaringer**

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Alta kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

### **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 01.01.2019 som skal takseres.

### **Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering**

Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler, som for eksempel festetomter eller bruksrett, skal ikke vurderes.

### **Statlige og kommunalt eide AS**

Alle organisasjoner som før var del av kommunen 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.

### **Fritak i henhold til eiendomsskatteloven §§ 5 og 7**

Her viser en til «Vedtekter for eiendomsskattetaksering av faste eiendommer» som er vedtatt av kommunestyret, jfr. også «Lov om eiendomsskatt til kommunane» § 10.

## **6 Plan for kommunikasjon og informasjon**

Sakkyndig takstnemnd er ansvarlig for takstene som blir lagt ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at hjemmelshaverne har kunnskap om hvordan takseringa blir gjennomført og hvilke

rettigheter de har i forbindelse med takseringa. Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak hva angår kommunikasjon.

## **6.1 Kommunikasjon**

- Informasjonsbrosjyre nr 1 med informasjon om at kommunen skal gjennomføre ny alminnelig taksering sendes ut til alle husstander våren 2018. Se vedlagte tekstinhold.
- Vise til Alta kommunes hjemmeside – Eiendomsskatt
  - Informasjonsbrosjyre
  - Rammer og retningslinjer for taksering i medhold av Lov om eiendomsskatt
  - Vedtekter for eiendomsskattetaksering av faste eiendommer
  - Lov om eiendomsskatt
- Informasjonsbrosjyre nr 2, inkludert ny eiendomsskatteseddel, sendes ut til alle husstander i februar 2019.

## **6.2 Krav til kunnskap**

Alle som skal kommunisere med hjemmelshaverne / skatteyterne skal kunne informere om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som Sakkyndig takstnemnd trekker opp, herunder
  - Takseringsmetode
  - Gruppering av eiendommer
  - Metode for arealberegning
  - Sjabloner som blir benyttet
  - Metode for vurdering av eiendommene

## **6.3 Kommunikasjonsadferd**

Prosjektet vil få mange forespørslers. Viktige rammer for adferden er:

- Skille klart mellom takseringsfaglige og -politiske forespørslers. Takseringspolitiske forespørslers skal henvises til Sakkyndig takstnemnd. Politiske forespørslers henvises til politisk ledelse
- Vær imøtekommende og fast
- Muntlige forespørslers skal besvares muntlig. Skriftlige forespørslers skal besvares skriftlig

## **7 Kvalitetssikring**

### **7.1 Dokumentasjon**

Det er viktig at prosessen for å komme frem til skattebeløpet som utskrives er sporbart. Av den grunn blir det laget dokumentasjon av grunnlag for taksering og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen for hver enkelt eiendom.

### **7.2 Riktig saksbehandling**

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

### 7.3 Saksbehandling og opplegg for behandling av klager

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av hjemmelshaverne. Behandlingen av takstene bør ha sterkt kvalitetsfokus. Ved siden av den enkelte hjemmelshaver har også Formannskapet klageadgang på takster fastsatt av Sakkyndig takstnemnd. Praktisk opplegg for klagebehandling kan kommunen ta stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn foreligger.

For å avklare enkle spørsmål og uklarheter vil det bli opprettet en informasjonsdisk i vestibylen på rådhuset, hvor hjemmelshavere kan møte opp og få svar på sine spørsmål. Denne vil være bemannet både administrativt og av Sakkyndig takstnemnd fra 25. feb 2019 – 8. mars i tiden 1000 - 1400.

### 7.4 Feil og feilretting

Dersom Sakkyndig takstnemnd har gjort åpenbare feil, kan de rettes opp av nemnda selv. Saken bringes da ikke frem for Sakkyndig ankenemnd. Ved feilretting av takst skal hjemmelshaver få nye tre 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 takstnemnd om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst. Klager der Sakkyndig takstnemnd opprettholder sitt standpunkt, oversendes til Sakkyndig ankenemnd til endelig behandling.

### 7.5 Behandling av klager

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Det praktiske behandlingsopplegget kan Sakkyndig ankenemnd ta stilling til senere i prosessen. Administrasjonen skal uansett beslutte valg av opplegg for klagebehandling:

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

## 8 Sonekart

Sonekartene på side 16 og 17 viser stipulerte verdiforskjeller i ulike deler av kommunen, og hvor grensene trekkes. Grensen for «Sentral-Alta» trekkes slik:

- i øst, ved Transfarelv bru
- i sør, mellom Sagali og Borrassveien, mellom Fossenakken og Kaiskuru
- i sør, kryss R93 x Skillemoveien
- i vest, mellom østre Kvenvik og indre Saltvik

Det er viktig at nære naboer skal ha samme sonefaktor

### 8.1 Sone bolig og landbruk

Sonfaktor bolig, våningshus og kårboliger	Sonfaktor
Sentral-Alta	1,0
Nærområdene Russeluft, Rafsbotn, Tverrelvdalen (fra og med Fossenakken og Borrassveien), Eiby (fra Skillemokrysset), Storelvdalen (til Sokkelmamoen) og Kvenvik m/ Simanes	0,8
Mathisdalen, Kåfjord og Talvik (til Fornesvika)	0,7

Distriktene Gargia (fra Sokkelmamoen), hele ØSTsiden av fjorden fra Leirbotnvann, hele VESTsiden av fjorden fra Fornesvika

0,3

## 8.2 Sone fritid

Sonefaktor fritid	Sonefaktor
Alta kommune i sin helhet	1,0

## 8.3 Sone næring og verk & bruk

Sonefaktor næring og verk & bruk	Sonefaktor
Sentrumskjernen	1,0
Sentrum, randsonen	0,95
Ytre sentrum	0,9
Nærområder	0,8
Alt utenfor	0,7

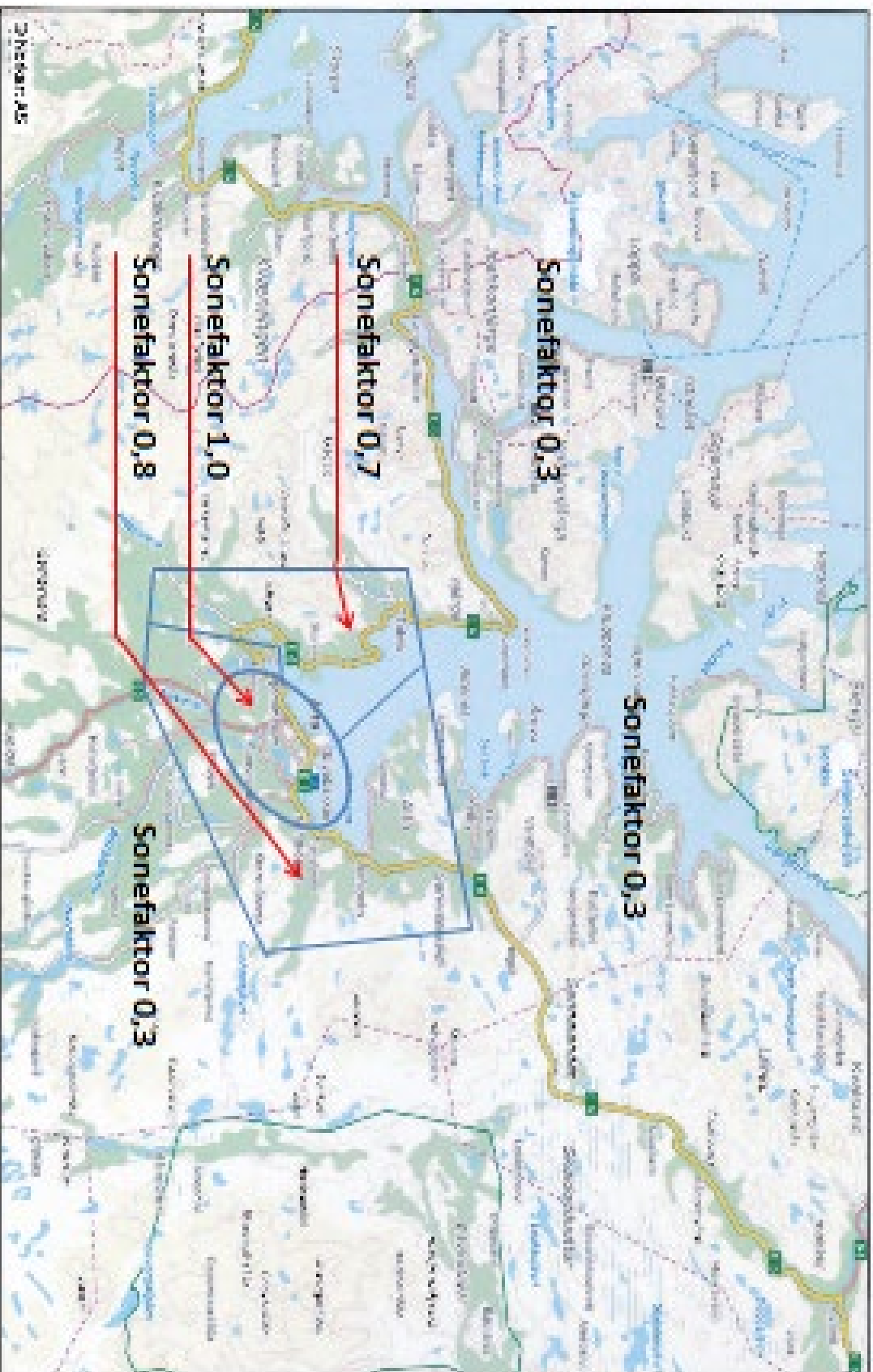
**Sonekart Hele kommunen, Sonekart Sentral-Alta og Sonekart Næring og Verk & bruk** følger på sidene hhv. 16, 17 og 18.

## Sonegrenser hele kommunen



1:500000

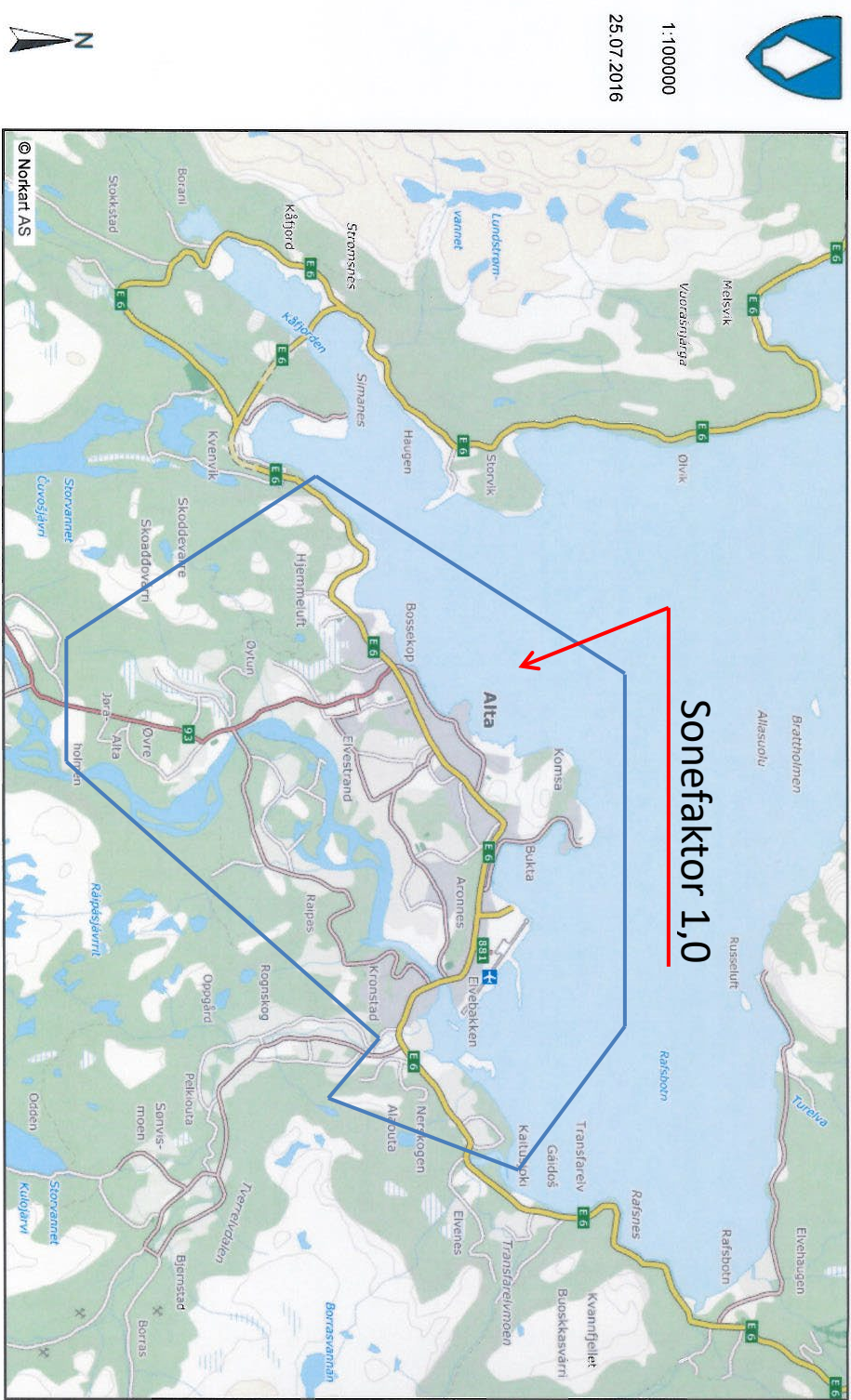
28.07.2016



Kartet viser sonegrenser og grenselinjer som er beregnet ut fra data fra Miljødirektoratets støy- og lydregister for 2015.



## Sonegrense Sentral-Alta



Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal besilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig.

