



LILLEHAMMER KOMMUNE

RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR FASTSETTING AV EIENDOMSSKATTETAKSTER

Vedtatt av Skattetakstnemnda 13.02.2017

Revidert 24.01.2019

Innhold	Side
1. Vedtak om taksering	3
1.1. Hva dokumentet omfatter	3
2. Ytre rammebetingelser	3
2.1. Juridiske rammer	3
2.2. Politiske rammer	3
3. Takseringsmetode	4
3.1. Fakta om eiendommen	4
4. Skattetakstnemndas hovedrammer for takseringen	4
4.1. Hovedretningslinjer	4
4.2. Eiendommene som skal takseres	4
4.3. Nærmere retningslinjer for taksering av eiendommer	5
4.4. Verker og bruk	10
5. Rammer for taksering	10
5.1. Ytre og indre faktor	11
5.2. Bruk av protokolltakst	11
5.3. Dokumentasjon og behandling av avvik mht. fakta	11
5.4. Juridiske avklaringer	11

1. Vedtak om taksering

Kommunestyret har den 10.12.2015 i sak 0100/15 vedtatt ny alminnelig taksering av alle eiendommer, inkludert næring, og verker og bruk i henhold til eiendomsskatteloven.

Kommunestyret har den 22.06.2016 i sak 0058/16 vedtatt eiendomsskattevedtekter.

Disse vedtak danner grunnlaget for kommunestyrets utskrivning av eiendomsskatt.

Grunnlaget for takseringen er også eiendomsskatteloven §8 A-2.

1.1 Hva dokumentet omfatter

Ytre rammebetingelser

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som Skattetakstnemnda og Klagenemnda for eiendomsskattesaker må forholde seg til.

Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet, se pkt. 2.1.
- De politiske rammene kommunestyret i Lillehammer har trukket opp, se pkt. 2.2.

Overordnede rammer satt av skattetakstnemnda

Gjennom dette dokumentet trekker skattetakstnemnda opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne og administrasjonen skal holde seg innenfor ved taksering. Slike rammer er:

- Sjablongverdier for eiendomsgrupper, se pkt. 4.3
- Verdiforskjeller i ulike deler av kommunen (sonefaktorer), se pkt. 4.3

Retningslinjer for bruk av indre faktor og ytre faktor.

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Se pkt. 5.1

Kvalitetssikring

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

Praktisk behandling av takstforslag i skattetakstnemnda

Dokumentet beskriver fremgangsmåte for behandling av forslag til enkelttakster i skattetakstnemnda.

2. Ytre rammebetingelser

2.1 Juridiske rammer

Lovverket, rettsavgjørelser med mer trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet.

Juridiske problemstillinger som spesielt er vurdert i dette dokumentet er:

- Fritak fra eiendomsskatt (Se kapittel 2.2)
- Taksering av våningshus og boliger på gårdsbruk (Se kapittel 4.3)
- Taksering av seksjonerte eiendommer (se kapittel 4.3)

2.2 Politiske rammer

Vedtekter

Lillehammer kommunestyre har 22.06.2016 vedtatt eiendomsskattevedtekter. Vedtektene avklarer blant annet at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere som besikter alle eiendommer og administrasjon som legger fram forslag til takster på eiendommene til skattetakstnemnda.

Tidsrammer

Innen 01.03.2017 skal Lillehammer kommune gjennomføre ny alminnelig taksering i hele kommunen og skrive ut eiendomsskatt for skatteåret 2017.

Fritak fra eiendomsskatt

Eiendommer som beskrevet i eiendomsskatteloven §5 skal fritas fra eiendomsskatt. I tillegg skal kommunestyret 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 lister over enkelteieendommer som skal ha fritak i henhold til eiendomsskattelovens §5 og §7. Listene legges fram for Skattetakstnemnda til orientering. Lista etter §7 skal godkjennes av kommunestyret.

Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag og størrelse på dette ved beregning av eiendomsskatt.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt.

3. Takseringsmetode

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

- Fakta om eiendommen
- Skjønnsmessige vurderinger av eiendommen

3.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold, type eiendom og eiendomsidentifikasjon.
- Tomtestørrelse, m².
- Bygningstyper og bruksareal for hver etasje.

Faktaopplysninger om eiendommen hentes fra Matrikkelen som er landets offisielle eiendoms-register. Registrering i Matrikkelen skjer i samsvar med instruks utgitt av Kartverket.

Arealberegning

Areal på bygninger tar utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje og bygningen følger den samme etasjeinndelingen som matrikkelen benytter. For ytterligere opplysninger vedrørende arealmåling av bygning, se punkt.6.1.8 i føringsinstruksen for matrikkelen:

<https://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf>

4. Skattetakstnemndas hovedrammer for takseringen

4.1 Hovedretningslinjer

Taksten for eiendommen skal gjenspeile omsetningsverdien i området.

4.2 Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Lillehammer skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. 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.

4.3 Nærmere retningslinjer for taksering av forskjellige eiendommer

Sjablongverdier bolig-, fritids-, landbruks- og næringseiendommer.

Bolig-, fritids- og landbrukseiendommer	Pris (kr./m²)
Enebolig og tomannsbolig (111-113, 121-124)	20 000
Rekkehus, kjedehus, terrassehus og andre småhus (131,133, 135-136)	22 000
Store boligbygg (141)	22 000
Store boligbygg (142-146)	25 000
Bygning for bofellesskap (151,152,159)	25 000
Garasje/uthus til bolig (181-183)	4 000
Garasje i bolig (Integrerte garasjer, utvendige isolerte vinterhager, utvendige boder)	4 000
Fellesarealer innvendig bod/garasje (135,142-146)	5 000
Fellesarealer forøvrig (135,142-146)	7 000
Fritidsboliger/koe/seterhus og lignende (161-163)	20 000
Våningshus (111-113, 121-124)	15 000
Næringseiendommer	Pris (kr./m²)
Forretning/kontor	9 400
Bankbygg/offentlig bygg	9 400
Hotell	9 400
Industri/verksted/bruk	4 700
Varmtlager	4 700
Kaldt lager	2 820
Carport/takoverbygg	2 820
Bebygde eiendommer*	Pr. boenhet
Bolig, fritid og landbruk	200.000

*Som en del av taksten benyttes et tomtebidrag på kr. 200 000,- pr. godkjente boenhet. Dette gjelder bolig-, fritid- og landbrukseiendommer.

Bygningstype er registrert i henhold til føringsinstruksen for matrikkelen, punkt 6.1.2 i dokumentet:

<https://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/veiledning/f-instruks/foeringsinstruks-matrikkelen.pdf>

Enkelte eiendommer i Lillehammer kommune har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

Andre sjablongverdier

Verker og bruk	Enhet	Lillehammer
Rågrus	Pr m ³	Kr 12, -

For areal som omfattes av beregnet rågrusmasse, beregnes ikke verdi på tomta i tillegg til verdien av grusen. Grusmassene takseres ikke før uttak er godkjent.

Etasjefaktorer

Etasje	Bolig (111-113, 121-124, 131, 133, 135-136, 141)	Leilighet (142-146)	Hotell	Forretning	Industri/ Kontor
Hovedetasje (H01)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Hovedetasje (H02 osv.)	1,0	1,0	1,0	0,7	1,0
Underetasje (U01, U02 osv.)	0,7	1,0	1,0	0,7	1,0
Kjelleretasje (K01, K02 osv.)	0,3	0,3	0,3	0,3	0,8
Loftsetasje (L01, L02 osv.)	0,7	0,7	0,7	-	0,4

Eneboliger og tomannsboliger med avgiftsareal over 200 m²

Gruppe	Rute	Sonefaktor	Bygningstype 111			Bygningstype 112		
			Kvm-pris - enebolig			Kvm-pris - enebolig med/leilighet *		
			1-200m ²	200-250 m ²	Over 250	1-200m ²	200-250 m ²	Over 250
1	Sentrum	1,20	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
2	Nybu	1,15	20 000	18 000	15 000	20 000	20 000	15 000
	Stampesletta	1,15						
	Suttestad	1,15						
3	Smestadmoen	1,10	20 000	15 000	10 000	20 000	20 000	10 000
	Berget	1,10						
	Busmoen	1,10						
	Fagstadlia- Skåsethå	1,10						
	Hagehaugen	1,10						
	Holteskogen	1,10						
	Kringsjø	1,10						
	Sandheim- Rosenlund	1,10						
	Sorgendal	1,10						
	Høstmølingen	1,05						
	Lysgård	1,05						
Skogen	1,05							
4	Ekromskogen	1,00	20 000	10 000	7 500	20 000	20 000	7 500
	Rosenlund	1,00						
	Røyslimoen	1,00						
	Vingnes	1,00						
	Vårsetergrenda	1,00						
5	Fäberg	0,90	20 000	7 500	5 000	20 000	20 000	5 000
	Hovemoen	0,90						
	Kanthaugen	0,90						
	Nedre Åsbygda	0,90						
	Nordre Ål	0,90						
	Vingar	0,90						
	Øvre Åsbygda	0,90						
6	Jørstadmoen	0,80	20 000	5 000	4 000	20 000	20 000	4 000
	Tråsetstranda	0,80						
	Vingrom	0,80						
	Vingrom - Nord	0,75						
	Roterud	0,85						
	Bolig - østsiden	0,80						
Korgen	0,80							
7	Bolig - vestsiden	0,70	20 000	4 000	3 000	20 000	20 000	3 000
	Saksundalen	0,70						

* Ordinære tomannsboliger (bygningstype 121-124) takseres ikke etter dette prinsippet.

Seksjonerte eiendommer

Hovedregel for fastsetting av takst på seksjonerte eiendommer er at eiendommen takseres samlet, og at taksten deretter fordeles på seksjonene etter andelsbrøk.

Det kan gjøres unntak fra hovedregelen der denne gir åpenbart/vesentlig avvik mellom takst og omsetningsverdi for den enkelte seksjon. I disse tilfeller lages en seksjonsanalyse slik at arealformål og beliggenhet i bygningen blir tillagt større betydning ved takstfastsettelsen. Dette gjelder kun for bygningstype 135,142-146.

Tomtebidrag på kr. 200 000,- pr. seksjon tas med i taksten.

Skatteavregning sendes den enkelte seksjonseier som får klagerett på taksten for sin seksjon.

Borettslag

Hele eiendommen behandles som ett skatteobjekt. Her fastsettes det en takst for hele eiendommen.

Tomtebidrag på kr. 200 000,- pr. boenhet tas med i grunnlaget. Skatteavregningen sendes styret for eiendommen, som får klagerett på den taksten som er fastsatt. Borettslaget vil da være ansvarlige for å fordele skatten mellom boenhetene.

Våningshus og boliger på gårdsbruk

For våningshus takseres areal over 200 m² pr. boenhet som uthus.

For landbrukseiendommer regnes 50 m² pr. boenhet av driftsbygningen som garasje/bod for boligdelen. Det regnes maks to garasjer/boder a 50 m² pr. skatteavtale selv om det er flere boenheter på eiendommen.

Kriterier for at eiendommen takseres som landbruk:

- Eiendommen har totalt areal på 10 daa eller mer pr. grunneiendom
- Eiendommen er i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan avsatt til LNF område (Landbruk, -natur, og friluftsområde)
- Eiendommen etter sin karakter framstår som gårdsbruk eller skogbruk også for en alminnelig iakttaker.
- Eiendommen blir drevet som gårdsbruk eller skogbruk, for eksempel til hushold, planteproduksjon eller skogbruk. Målestokken mht. driftsvilkåret er hva som er vanlig gards- eller skogsdrift i lokalområdet. I enkelte tilfeller kan også avkastning hensyn tas.

Om eiendommen er konsesjonspliktig kan være et moment ved vurderingene, men er ikke avgjørende.

Konsesjonsplikt ivaretas til dels ved egen kvadratmeterpris og sonefaktor for landbrukseiendommer og skal som hovedregel ikke medføre ytterligere reduksjon av taksten. Boliger på landbrukseiendommer takseres som boliger (våningshus) uavhengig av om boligen(e) leies ut og utleien ligningsmessig anses som næringsvirksomhet for eieren.

Deler av gårdsbruk som benyttes til annen type virksomhet som for eksempel hotell eller forretning takseres etter retningslinjer for det aktuelle formålet. Hvem som eier eller bruker en eiendom er prinsipielt uten betydning. Opplysninger om eiendommen kan innhentes fra landbrukskontoret i kommunen.

Setre, koier med mer

Seterhus, koier mm, med tomt som ikke drives som seter, dvs. landbrukseiendom, takseres som fritidsboliger.

Dette gjelder om seterhus, koier mm, med tomt er fradelt fra landbrukseiendommen eller ikke.

Kondemnabile våningshus og seterhus

Kondemnabile våningshus og seterhus gis ikke egen kode slik at bygget utgår av takstberegningen. Standard og tilstand hensyntas ved bruk av indre faktor.

Vernede våningshus og seterhus

Vern (reguleringsplan, SEFRAK mm) påvirker som hovedregel ikke taksen. Alder med mer hensyntas ved bruk av indre faktor.

Ubebygde tomter

Ubebygde bolig-, nærings- og fritidstomter takseres når følgende vilkår er oppfylt:

- Godkjent for bebyggelse, i samsvar med gjeldende arealplaner.
- Tomter over 500 m² som er godkjent for bebyggelse i kommuneplan
- Tomter under 500 m² som er godkjent for bebyggelse i reguleringsplan.
- Mulighet for VA løsning, offentlig eller privat (det er ikke krav om ledninger helt fram til tomta).

Ubebygd tomt takseres som tomt inntil bygning er tatt i bruk eller gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Eiendomsskattetaksten påvirkes ikke av at tomta er punktfeste, arealfeste eller fradelt tomt.

Tomt med bare garasje/uthus eller bare et kondemnabelt bolighus vurderes i hvert enkelt tilfelle med hensyn til taksering som bebygd eller ubebygd eiendom. Bebyggbare tomter er skatteobjekter uavhengig av om det er en annen utnyttelse i dag.

Det benyttes grunnpris som gjenspeiler omsetningsverdien i området:

Område	Grunnpris	Grense kvm	Pr. kvm (over grense)
Tomter for bolig			
Sentrum	1 500 000	1 000	1 500
Sentrumsnært	1 000 000	2 000	500
Øvre Ålsbygda/Kanthaugen	400 000	2 000	200
Fåberg/Jørstadmoen/Vingrom	400 000	2 000	200
Roterud	400 000	2 000	0
Saksumsdalen	200 000	2 000	0
Vestsiden	200 000	2 000	0
Østsiden	200 000	2 000	0
Tomter for fritid			
Høgfjellia/Heståsen	1 000 000	2 000	500
Nordseter	500 000	2 000	250
Fåberg østfjell	500 000	2 000	0
Mesnavassdraget	500 000	2 000	0
Mjøsa sør	500 000	2 000	0
Mjøsa nord	500 000	2 000	0
Fåberg vestfjell	250 000	2 000	0
Tomter for næring			
Tomt for næring opp til 5 daa	1 000 000	5 000	0
Tomter for næring 5-10 daa	1 000 000	5 001-10 000	500
Tomt for næring over 10 daa	1 000 000		Skjønn
Seksjonerte biloppstillingsplasser	200 000	20 (pr. seksjon)	1500
Avgiftparkering	1 000(pr. m ²)	5 000	500

Sonefaktorer

Det benyttes sonefaktorer for bolig-, fritids-, landbruks-, og næringseiendommer. Inndeling i soner og fastsettelse av sonefaktor er basert på analyse av omsetningsverdier i de forskjellige områdene av kommunen.

Sonefaktorer for boligeiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sentrum	1,2
Stampesletta	1,15
Nybu	1,15
Suttestad	1,15
Kringsjø	1,1
Smestadmoen	1,1
Sandheim-Rosenlund	1,1
Busmoen	1,1
Sorgendal	1,1
Berget	1,1
Hagehaugen	1,1
Holteskogen	1,1
Fagstadlia-Skårsetlia	1,1
Lysgård	1,05
Høstmælingen	1,05
Skogen	1,05
Ekromskogen	1,0
Fagstad	1,0
Vårsetergrenda	1,0
Røyslimoen	1,0
Vingnes	1,0
Kanthaugen	0,9
Øvre Ålsbygda	0,9
Nedre Ålsbygda	0,9
Hovemoen	0,9
Nordre Ål	0,9
Fåberg	0,9
Vingar	0,9
Roterud	0,85
Korgen	0,8
Jørstadmoen	0,8
Tråsetstranda	0,8
Vingrom	0,8
Ytre områder østsida	0,8
Vingrom N	0,75
Saksumsdalen	0,7
Ytre områder vestsida	0,7

Sonefaktor for fritidseiendommer:

Områder	Sonefaktor
Høgfjellia	1,3
Lillehammer seter	1,2
Mjøsa sør	1,2
Heståsen	1,2
Nordseter	1,0
Mjøsa nord	1,0
Fåberg østfjell	0,85
Ytre områder østsida	0,8
Mesnavassdraget	0,8
Fåberg vestfjell	0,7
Ytre områder vestsida	0,6

Sonefaktorer for næringseiendommer:

Områder	Sonefaktor
Sentrum	1,0
Strandtorget	1,0
Rosenlund	0,9
Sentrumsnært	0,8
Resten av kommunen	0,8

Sonefaktor for landbrukseiendommer (Våningshus og garasje):

Hele kommunen	0,7
---------------	-----

Næringseiendommer som ikke kommer inn under verker og bruk besiktiges og takseres etter de samme prinsipper som bolig-, fritids- og landbrukseiendommer. Det legges ikke vekt på avkastningsverdi. Det ilegges ikke eget tomtetillegg på bebygde næringseiendommer, tomta og bygget vurderes under ett. For eiendommer som består av både bolig og næring skal det skilles på takseringen av bolig- og næringsdelen. Det opprettes da flere skatteavtaler på eiendommen.

4.4 Verker og bruk

Kraftanlegg takseres særskilt av Sentralskattekontoret for storbedrifter.
El og teleanlegg takseres etter sin faktiske verdi med fradrag for slit og elde.
Fjernvarmeanlegg og lignende takseres etter antall meter og en snittpris pr. meter.

Som følge av lovendring fra og med skatteåret 2019 skal skatten på enkelte av de eiendommer i kommunen som er taksert som verker og bruk fases ut. Skatt på de anlegg som faller inn under begrepet «energianlegg» videreføres og kommunen får heretter takstgrunnlaget for disse eiendommene fra sentralskattekontoret.

5. Rammer for taksering

Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse der det er åpenbart at utvendig besiktigelse og annen informasjon ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å gjøre en forsvarlig taksering av eiendommen.

5.1 Ytre og indre faktor

Ytre faktor er lokale forhold rundt eiendommen, og indre faktor er forhold på eiendommen. Disse faktorene brukes for å korrigere sjablongtaksten med hensyn til de faktiske forhold ved besiktigelsen.

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

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Forurensning
- Støy fra samferdsel/industri
- Utsikt/solforhold

Krav om reduksjon på skattetakst pga. dårlig adkomstveg, manglende veg, manglende vinterveg vurderes av besiktiger.

Det gis ingen reduksjon pga. manglende strøm og/eller vann og avløp.

For indre faktor gjøres det skjønnsmessige vurderinger av bygning(er) ved besiktigelsen, blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Alder (byggeår)
- Funksjonalitet
- Standard
- Kvalitet

Det gis en indre og en ytre faktor pr. eiendomsskattetakst

5.2 Bruk av protokolltakst

Eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard kvalitet (forhold på eiendommen) og utsikt, solforhold etc. (forhold utenfor eiendommen) får egen protokolltakst. Dette gjelder bl.a. ubebygde tomter og næringseiendommer.

Ubebygde bolig- og fritidstomter takseres etter protokoll.

5.3 Dokumentasjon og behandling av avvik mht. fakta.

Dersom besiktiger oppdager vesentlige avvik mellom de faktiske forhold og opplysninger i matrikkelen, f.eks. arealer, skal om mulig besiktiger måle opp og rapportere inn riktige arealverdier. Avvik med hensyn til bruk av eiendommen skal også registreres. Dagens situasjon skal i hovedsak legges til grunn for takseringen. Avvik følges opp av byggesak. Protokolltakst benyttes inntil byggesaken er avklart.

5.4 Juridiske avklaringer

Juridiske avklaringer 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. i skatteåret som skal takseres. En skal allikevel i visse tilfeller ta hensyn til at taksten skal stå uforandret i 10 år. Ved seinere omsøkte og godkjente endringer vil takstene bli endret.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. 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.