



TINGVOLL KOMMUNE

**Rammer og retningslinjer for forvaltning av
eiendomsskatteloven**

Vedtatt av sakkyndig nemnd i møte 12. mai 2015.

Innholdsliste

1. ORIENTERING	3
2. TAKSERINGSMETODE.....	3
2.1. FAKTA OM EIENDOMMEN.....	3
2.2. VURDERING AV EIENDOMMEN.....	3
3. YTRE RAMMEVILKÅR	4
3.1. JURIDISKE RAMMER	4
3.1.1. TAKSERINGSMESSIGE KONSEKVENSER AV Å KUNNA DIFFERENSIERE SKATTESATSENE.....	4
3.1.2. LANDBRUKSEIENDOMMER.....	4
3.1.3. FESTEIEIENDOMMER OG PUNKTFESTE	5
3.1.4. TAKSERINGSNIVÅ OG TAKSERING AV BOLIGER OG FRITIDSEIENDOMMER	5
4. SAKKYNDIG NEMND SINE HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN	5
4.1. HOVEDRETNINGSLINJER	5
4.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	6
4.3. ELEMENT SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM"	6
4.4. SJABLONGVERDIER FOR BYGNINGER	6
5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER.....	8
5.1. BRUK AV FAKTORER.....	8
5.2. AVVIK FRA SJABLONGTAKST - PROTOKOLLTAKST	10
5.3. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	10
5.4. JURIDISKE AVKLARINGER.....	11

1. Orientering

Tingvoll kommune skal gjennomføre alminnelig taksering i samsvar med eiendomsskatteloven og i samsvar med dette dokumentet.

Takstene danner grunnlaget for kommunestyret sin utskrivning av eiendomsskatt. Grunnlaget for takseringen er referert i eiendomsskattelovens § 8A-2. Verdet:

(1) Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.

2. Takseringsmetode

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som er anbefalt av KS-eiendomsskatteforum og av fagmiljø som arbeider innenfor området. Metoden blir benyttet i de fleste kommunene.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

2.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Type eiendom
- Eiendomsadresse
- Tomtestørrelse
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelse med arealet for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger blir hentet fra Matrikkelen, som er eiendomsregisteret i Norge.

Bygningsarealet tar utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen.

Arealet blir målt for hver etasje i bygningen. Etasjene er inndelt i:

- Kjelleretasje /-r
- Underetasje /-r
- Hovedetasje /-r
- Loftsetasje /-r

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling finnes i Statens Kartverk sin Føringsinstruks for matrikkelen.

2.2. Vurdering av eiendommen

Takstene bygger på:

- Generelle vurderinger som blir gjort i dette dokumentet
- Spesielle vurderinger som blir gjort ved besiktigelse av eiendommen

Generelle vurderinger fastslår:

- **Hensiktsmessig gruppering** av bygningene
- **Sjablongverdier for grunneiendommer og bygninger.** Arealstørrelse på grunneiendom og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster

Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelse av hver enkelt eiendom vurderer besiktiger om det er:

- Lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Ytre faktor)
- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Indre faktor)

Vurderingene ved besiktigelse skal følge rammer og retningslinjer slik de kommer til uttrykk i dette dokumentet.

3. Ytre rammevilkår

3.1. Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljø og rettsavgjørelser 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:

- Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser
- Landbrukseiendommer
- Festeieendommer og punktfeste
- Takseringsnivå og taksering av boliger og fritidseiendommer

3.1.1. Takseringsmessige konsekvenser av å kunne differensiere skattesatsene

Kommunestyret kan vedta å innføre differensierte skattesatser der en har ulik skattesats for næringsseiendommer og andre eiendommer. Dette tar kommunestyret stilling til hvert år i forbindelse med budsjettprosessen. For å sikre en enkel behandling 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.

3.1.2. Landbrukseiendommer

Eiendomsskatteloven § 5 gir oversikt over eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt. Aktive jordbruks- og skogbrukseiendommer skal ha fritak fra eiendomsskatt. Det kan være vanskelig å avklare hvilke eiendommer som skal komme inn under denne delparagrafen. Det er ingen rettspraksis å støtte seg til her. For å sikre ei ordning som er rettferdig, og som det er mulig å forvalte effektivt, trekker sakkyndig nemnd opp slike rammer for utvelgelse av eiendommer som kommer inn under § 5 h i eiendomsskattelova:

Alle eiendommer som ligg i kommuneplanens LNF-område (Landbruk-, natur- og friluftsområde) blir vurdert som landbruksområde med unntak av boliger, fritidseiendommer og næringsvirksomhet som klart ikke er en del av landbruksvirksomhet. For boliger, fritidseiendommer og næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruksvirksomheten, blir en avgrenset del av eiendommens tomt taksert etter samme retningslinjer som for boligdelen på landbrukseiendommer.

Boligdelen på landbrukseiendommer

- Boligdelen med tilhørende garasje og naturlig begrenset tomt på landbrukseiendommer takseres. Naturlig begrenset tomt er i utgangspunktet 1 daa per boligbygning

- Deler av landbrukseiendommen som blir benyttet til fritidsformål (fritidsbolig til eget bruk eller til utleie) blir taksert som fritidsbolig eller næringseiendom. Spesielle tilfeller blir lagt fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker

Næringsdelen på landbrukseiendommer

Landbruksvirksomhetene er i sterk utvikling. I dag finner en mange eksempel på delaktiviteter som tidligere ikke var en del av ordinær landbruksvirksomhet. Eksempel her er meierivirksomhet, slakterivirksomhet, sagbruksvirksomhet, og pelsdyrvirksomhet. I utgangspunkt vurderer nemnda slike virksomheter som en del av landbruksvirksomheten. Eiendom tilknyttet til slik virksomhet får fritak. Spesielle saker i forbindelse med landbrukseiendommer blir lagt fram for nemnda som enkeltsaker.

Regulerte utbyggingsområde på landbrukseiendommer

Det finns i dag regulerte område for framtidig utbygging der utbygginga ikke er gjennomført. Områda har i dag funksjon som LNF-område. Nemnda velger å vurdere disse områda ut fra området sin funksjon, og fritar disse fra eiendomsskatt etter § 5 h fram til det er gitt tillatelse til oppretting av matrikkelenhet (deling), i samsvar med reguleringsplan og plan- og bygningsloven.

3.1.3. Festeeiendommer og punktfeste

Gjennom rettsavgjørelser er det avklart at festeeiendommer og punktfeste skal takseres som vanlige eiendommer så lenge det er langsiktige festekontrakter eller festekontrakten kan fornyes. I praksis gjelder dette alle festeeiendommer for boliger og fritidsboliger. For festeeiendommer i LNF-område, benyttes de samme retningslinjene for vurdering av tilhørende tomt som for boligdelen på landbrukseiendom. For festeeiendommer som er over 1.000 kvadratmeter tas det i utgangspunktet med 1.000 kvadratmeter tomt. For festeeiendommer som er mindre enn 1.000 kvadratmeter, tar en med hele tomtestørrelsen.

3.1.4. Takseringsnivå og taksering av boliger og fritidseiendommer

Sakkyndig nemnd bestemmer takseringsnivå innenfor rammene loven trekker opp. Det er vanlig for kommuner å sette ett takstnivå på boligeiendommer og ett takstnivå for fritidseiendommer. I løpet av 2008 har dette vært grundig vurdert av juridiske miljø etter innspill fra hjemmelshavere. Råd fra juristene er nå slik:

Det er helt grunnleggende for taksering av fritids- og boligeiendommer om kommunen har innført boplikt eller ikke, da eiendommene skal takseres blant annet ut fra sin bruksverdi. Dersom kommunen har boplikt, kan en boligeiendom ikke ha bruksverdi som fritidseiendom. Det kan dermed skilles mellom fritidseiendommer og boligeiendommer med utgangspunkt i markedsverdiene på disse to gruppene av eiendommer.

Dersom kommunen ikke har boplikt, kan en bolig omsettes som fritidseiendom. Den kan dermed ha bruksmåte både som bolig og som fritidseiendom. Dette må en ta høyde for når en velger takstnivå for disse eiendommene.

4. Sakkyndig nemnd sine hovedrammer for takseringen

4.1. Hovedretningslinjer

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Tingvoll kommune ber derfor om at en legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelsen:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipp som en må være lojale mot i forslag til enkelttakster

- **Aksepter at en må være grovkornet.** Besiktigelse vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornet vurderinger
- **Vær forsiktig.** Utvendig befaring gir oss et grovkornet avgjerdsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komma hjemmelshaver til gode
- **Kalibrer medarbeiderne.** For at alle i prosjektet skal være samstemte med hensyn til vurderinger, ber sakskyndig nemnd om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger deltar

4.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Tingvoll skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven og boligeiendommer hvor formuesgrunnlag foreligger fra Skattemyndighetene.

En taksering av eiendommer med fritak etter § 5 vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt. Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskattelova, skal takseres.

Typer eiendom klassifiseres etter anvendelse og hvilke typer avgifter hjemmelshaver svarer for på den aktuelle eiendommen. Landbrukseiendommer og fritidseiendommer hvor det likevel foreligger formuesgrunnlag takseres etter de rammer og retningslinjer som er vedtatt i dette dokumentet siden anvendelsen ikke er ren boligeiendom.

Anlegg som medfører påvirkning på verdigrunnlag av en eiendom ved fritt salg beregnes verdi for og legges til som en protokolltakst, eksempler på dette er blant annet brygger, flytebrygger, moloer og andre anlegg.

4.3. Element som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelement:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

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

Fritidseiendommer med tidligere landbruksbygninger:
Landbruksbygninger takseres som kaldt lager for hovedetasjer.

4.4. Sjablongverdier for bygninger

Sjablongverdiene for bygninger er fastsatt etter at sakskyndig nemnd har innhenta informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

Sakskyndig nemnd tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2013 når en fastsetter sjablonger. Ved besiktigelse reduserer en for standard og kvalitet på bygningen. Alder på

bygningen blir benyttet som hjelpeinformasjon når en skal vurdere standard. For bygninger med spesiell høg standard, kan en øka taksten i forhold til sjablongtakst.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingene som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablongverdiene for de enkelte bygningene og tomtene som vist nedenfor.

Sjablongverdier på hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig	Pr m ²	7.000
Enebolig med sokkelhusvære (112)	Pr m ²	7.000
Tomannsbolig, rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m ²	7.000
Terrassehus og blokker	Pr m ²	7.000
Våningshus	Pr m ²	7.000
Fritidsboliger	Pr m ²	10.500
Garasjer og uthus	Pr m ²	1.800
Carport	Pr m ²	400
Industri	Pr m ²	2.600
Lagerbygning isolert	Pr m ²	1.800
Lagerbygning uisolert	Pr m ²	900
Fiskeri- og landbruksbygninger	Pr m ²	0
Kontor- og forretningsbygninger	Pr m ²	4.400
Hotell- og restaurantbygninger	Pr m ²	4.400
Utleiehytter, utenom campingplasser	Pr m ²	2.600
Samferdsel- og kommunikasjonsbygninger	Pr m ²	3.500
Kultur- og forskningsbygninger	Pr m ²	3.500
Helsebygninger	Pr m ²	3.500
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	Pr m ²	3.500

Campingplasser med campinghytter og oppstillingsplasser for campingvogn med eller uten spikertelt – takseres med 50.000 kr for antall plasser det er gitt konsesjon på.

Spesielt eldre våningshus kan ha en uhensiktsmessig størrelse i dag siden bygningene ved oppførsel var ment å ha rom for kår og eventuelle tjenestefolk på gården. Nemnda har derfor vedtatt å benytte en øvre grense for taksert boligareal på 300 m² per boenhet.

Tidligere landbruksbygg på fritidseiendommer takseres som kaldtlager på 900 kr m².

4.5. Sjablongverdier for tomter

Sjablongverdiene for tomter er fastsatt etter at sakkyndig nemnd har innhenta informasjon om omsetningstall for tomter i kommunen. Sakkyndig nemnd har vedtatt at bebygde og matrikulerte ubebygde tomter og eventuelle tilleggsparseller takseres.

Tomter blir kategoriserte etter anvendelse ved takseringstidspunktet.

Tomter	Enhet	Pris (kr)
Tomt, bolig – inntil 1.000 m ² av matrikulert tomt takseres	Pr m ²	100
Tomt, fritid – inntil 1.000 m ² av matrikulert tomt takseres	Pr m ²	300
Tomt, næring – inntil 3.000 m ² av matrikulert tomt takseres	Pr m ²	100

Flere eiendommer i Tingvoll har flere funksjoner. I slike tilfelle vert kvar funksjon taksert for seg.

Etasjefaktorer

Ved hjelp av etasjefaktorer blir det satt gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasjen.

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft	0
Underetasje	0,5
Kjeller	0

- Underetasje får faktor 0,5 da denne ofte har i seg kjeller/bod-funksjoner. Det blir korrigert for garasje i underetasje eller hovedetasje i bolig
- Bolig med ekstra boenhet i sokkel, bygningstype 112, 122 og 124 i matrikkelen, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen
- Det vises til måleregler i matrikkelen for måling av hovedetasje med skrå himling og loft. Etasjebeskrivelsen i matrikkelen er hjelpemiddel for takseringen. Utgangspunktet for takseringen er etasjene sin bruksverdi. Loft med hovedetasjefunksjon kan få hovedetasjeverdi
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype

5. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer skal i utgangspunktet besiktiges. Som hovedregel blir det gjennomført en utvendig besiktigelse.

Det kan bli gjennomført innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når hjemmelshaver ber om det.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan fravike fra rammene ved besiktigelse.

Ved avvik blir det gitt kommentarer på hvorfor rammene ble fraveket.

5.1. Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

Ytre faktor:

Besiktiger benytter ytre faktor dersom verdien til en eiendom blir påvirket av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen.

Eksempel på forhold rundt eiendommen kan være:

- Spesiell plassering (trygghet, tilgjengelighet, støy, utsikt etc.)
- Avstand til sentrum (Gjelder næringseiendommer)

Fritidseiendommer som grenser til strand, sjø eller større vann får en ytre vurderingsfaktor 1,2 for å kompensere den markedsverdiøkning dette normalt medfører.

Indre faktor:

- Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. En vurderer funksjonalitet, standard og kvalitet som kan variere fra eiendom til eiendom
- **Eksempel på lav funksjonalitet** kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk
- **Eksempel på lav standard** kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer
- **Eksempel på lav kvalitet** kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningen sin standard er:

Bygningen sin alder (byggeår)

Byggeåret vil i de fleste tilfelle gi en pekepinn med hensyn til bygningsmassen sin standard, og kan derfor benyttes som utgangspunkt for den videre skjønnsmessige vurderingen av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.

Aldersjusteringer kan gis boliger – tabell til hjelp for besiktigere blir som følger:

- Tatt i bruk i 2002 og senere = 1
- Tatt i bruk før 1982 – 2001 = 0,9
- Tatt i bruk i 1962 – 1981 = 0,8
- Tatt i bruk før 1962 = 0,7

-og fritidsboliger

- Tatt i bruk i 1990 og senere = 1
- Tatt i bruk før 1990 = 0,8

Listen er kun en rettesnor for vurderinger under takseringen. Den gir ikke noen absolutt ramme rundt vurderingskriteriene.

Nemnda mener at bygninger som blir benyttet til bolig og produksjon i dag har en standard og kvalitet som gjør at det bare er i heilt spesielle tilfeller en går lavere i indre faktor.

- Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foreta ei faktorjustering
- I de tilfellene hvor bygningsmassen har behov for åpenbare utbedringer og reparasjoner blir faktoren redusert i forhold til kva det vil koste å utbedre de påpekte manglene
- Bygninger som er totalrenovert kan økes opp mot dagens standard
- Framskredet forfall blir vurdert som renoveringsobjekt som får faktor fra 0,1-0,4
- For rivningsobjekt blir bygningsverdi sett til 0

De fleste eiendommer har godkjente løsninger på vannforsyning, avløp og strømforsyning. Enkelteiendommer kan ha løsninger som avviker fra dette. Disse får reduksjon i indre faktor slik:

- Uten innlagt vannforsyning og uten avløp (VA) - 0,2
- Uten straumforsyning - 0,2
- Maksimalt fratrekk for manglende strøm/VA - 0,3

Sone faktor:

Sonefaktor på 1,2 er vedtatt for fritidseiendommer i nyere hyttefelt med full infrastruktur.

Eiendommer som omfattes av konsesjonsbestemmelsene (større dyrkaareal enn 25 daa eller større totalareal enn 100 daa) er tildelt en sonefaktorkorreksjon på 0,9 som en reduksjon av markedsverdi grunnet retningslinjene fra finansdepartementet.

5.2. Avvik fra sjablongtakst - protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og plassering (ytre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll). Eksempel på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon (endringsprotokoll)
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. Spesielle industrianlegg etc. (erstatningsprotokoll)
- For eiendommer med bygg som har flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, blir det laget takstmatrise
- Nedlagte driftsbygninger blir taksert ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet sett lik null i verdi, men takseres viss den har en funksjon som tilsier at bygningen har en verdi. Eksempel
 - Garasje i landbruksbygning
 - Andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

Andre bygninger med avvikende kvadratmeterpris

- Brakkerigger (boligbrakker) takseres til kr 500,- pr kvadratmeter
- Plasthaller takseres til kr 500,- pr kvadratmeter
- Drivhus takseres til kr 500,- pr kvadratmeter. Dette gjelder større drivhus. Drivhus i hage takseres ikke
- Silobygninger i næring takseres til kr 500,- pr kvadratmeter og pr 3. høgdemeter
- Vinterhager takseres til kr 500,- pr kvadratmeter
- Areal under bakken, sprengt inn i fjell takseres

Spesielle eiendommer blir lagt fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

5.3. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer

- Våningshus/kårbolig med tilhørende garasje og tomt takseres. "Tilhørende tomt" blir satt til 1.000 kvadratmeter
- Landbruksbygninger takseres etter funksjon, og får normalt fritak etter § 5. Landbruksbygninger som har fått en heilt ny funksjon, takseres. Eksempel på dette er garasje i landbruksbygning

Landbruksbygninger er fritatt etter § 5 i eiendomsskattelova

Her inngår:

- Støler når disse ikke har fått en heilt ny funksjon
- Andre tradisjonelle driftsbygninger

Eiendommer innenfor LNF-område i kommuneplanen (Landbruk-, Natur- og Friluftsområde):

- Eiendommer uten bygninger i LNF-områda vurderes som gårdsbruks- og skogbruksområder og blir gitt fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven.
- Alle bolig-, fritids-, og næringseiendommer i LNF-område takseres. Tilhørende tomteareal blir satt til 1.000 kvadratmeter pr bolig-, fritids- og næringsbygg dersom tomteareal ikke er oppmålt. En fradelt eiendom i LNF-område blir taksert når denne får igangsettingstillatelse for bolig-, fritids- eller næringsbygg.

Utleiehytter og campingplasser

Utleiehytter og campingplasser takseres som andre overnattingsanlegg retta mot reiseliv.

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Melding om takst og skatt blir sendt til den enkelte seksjonseier.

Ikke målbare areal i matrikkelen som likevel har takseringsverdi:

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som ikke målbare i matrikkelen, men som heilt klart har takseringsmessig verdi.

Private fritidseiendommer med lease-back-avtaler:

Private fritidseiendommer med lease-back-avtaler takseres som vanlige, private fritidseiendommer.

Fritidseiendommer/støler som bare blir benyttet til utleie:

Fritidseiendommer og støler som bare blir benyttet til utleie hele året, takseres som næringseiendom. Det blir lagt til grunn at det kan dokumenteres at eiendommen blir drevet som en næringseiendom.

5.4. Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eiendomsskatt.

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

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det blir ikke lagt vesentlig vekt på eiendommens potensiale. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2014, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges i særlig grad ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som benytter eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var del av kommunen eller staten sin virksomhet, og som nå er omdannet til offentlige eide AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig seier noe annet.

Tingvoll 25. februar 2015

Finn Stene Moe

Arne Haugen

Ivar Bølset