



---

**Vedtatte rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering  
I Tolga kommune for perioden 2023 til 2032**

---





## Innhold

1	Sakkyndig nemnd og sekretariat .....	4
2	Retningslinjer for gjennomføring av alminnelig taksering .....	4
3	Politiske rammebetegnelser .....	4
3.1	Lovgrunnlaget .....	4
3.2	Eiendomsskattevedtekter .....	5
3.3	Kommunale rammebetegnelser .....	5
4	Prinsipper for taksering .....	5
4.1	Besiktigelse .....	6
4.1.1	Eiers plikt til å medvirke til besiktigelse og fotografering .....	6
4.2	Matrikkelen .....	6
4.3	Likebehandling .....	7
4.4	Grunnleggende takseringsmodell .....	7
4.4.1	Modell for taksering av seksjonerte leiligheter .....	7
4.4.2	Modell for taksering av ubebygd tomt, avsatt for bestemte formål .....	8
4.4.3	Modell for taksering av eiendom med både bolig- og næringsbygg .....	8
4.4.4	Modell for taksering av landbruks- og skogbrukseiendom .....	8
4.4.5	Om boretslag og festet eiendom .....	8
5	Taksering av næringseiendom .....	9
6	Fritak .....	9
6.1	Obligatoriske fritak .....	9
6.2	Fakultative (frivillige) fritak .....	9
7	Sjablongpriser per m <sup>2</sup> BRA samt tomtetakst etter stykkpris .....	10
8	Kvadratmeterprisen for ulike etasjer .....	10
9	Forhold som påvirker taksten for en eiendom .....	11
9.1	Aldersfaktor .....	11
9.2	Forhold ved bygg .....	11
9.3	Forhold omkring eiendom .....	11
10	Skattesoner .....	12
11	Definisjoner .....	12
12	Retting av feil .....	13



13	Klagebehandling .....	13
13.1	Klagefrist .....	13
13.2	Betaling av påklaget eiendomsskatt.....	13
13.3	Behandling i sakkyndig nemnd .....	14
13.4	Behandling i klagenemnda.....	14
13.5	Foreløpig svar .....	14
13.6	Innsending av klage .....	14



## 1 Sakkyndig nemnd og sekretariat

Sakkyndig nemnd har bestått av:

Toril Østvang, leder  
Stein Magnar Nygjelten, medlem  
Jon Tollan, medlem  
Ingunn Bakken, varamedlem

Sekretariatet som har bistått sakkyndig nemnd:

Anne-Mari Stenseth, eiendomsskattekontoret  
Anne Berit Engebakken, økonomikontoret  
Finn A. Amundsen, konsulent og rådgiver

## 2 Retningslinjer for gjennomføring av alminnelig taksering

Retningslinjene består av bl.a.:

- Politiske rammebetingelser
- Kommunale rammebetingelser
- Eiendomskategorier og takseringsmetoder vedtatt av sakkyndig nemnd
- Prinsippet om likebehandling
- Generelle retningslinjer om taksering vedtatt av sakkyndig nemnd
- Feilretting og rett saksbehandling i klageprosessen

## 3 Politiske rammebetingelser

### 3.1 Lovgrunnlaget

Til grunn for takseringen og utregningen av eiendomsskatten ligger Eiendomsskattelova av 2020 med senere endringer som bestemt av Stortinget.

Takseringen skal utføres i samsvar med egedomsskattelova § 4:

*Eiendomsskatt vert skriven ut på dei faste egedomane ut frå tilhøva den 1. januar i skatteåret. Til faste egedomar vert rekna bygningar og tomt som hører til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknande og likeeins næringseigedom. Til næringseigdom vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, industrielle verk, steinbrot, løs- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftsstader samt kontorlokale, butikk, hotell og serveringsstad mv.*

Egedomsskattelova § 8-A3 angir hovedregelen hvordan takseringen skal skje og hvor ofte det skal gjennomføres alminnelig taksering:

- (1) *Eigedomen skal verdsetjast ved takst.*
- (2) *Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år (hovedregelen).*



Eigedomsskattelova § 8A-2 (1) slår fast at det er eiendommens markedsverdi som skal legges til grunn for eiendomsskattetaksten:

*«Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»*

Tvunget reduksjonsfaktor for boliger og fritidseiendommer: Eigedomsskattelova § 8 C-1 (2) bestemmer at «Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet (taksten) multiplisert med 0,7».

Pålagte maksimale skattesatser: Eiendomsskattelova § 11 bestemmer at skattesatsen maksimalt kan være 4 promille for boliger og fritidsboliger, og maksimalt være 7 promille for alle andre eiendomstyper.

### 3.2 Eiendomsskattevedtekter

Kommunestyret i Tolga vedtok den 9.6.2022 nye eiendomsskattevedtekter som generelle rammer for taksering og forvaltning i henhold til Eigedomsskattelova og lokale forhold.

Eiendomsskattevedtekten bestemmer at det skal velges to nemndar, hvordan de skal settes sammen, og virkeområdet til nemndene:

- Sakkyndig nemnd
- Klagenemnd

Sakkyndig nemnd bestemmer hvordan eiendomsskattetakseringen skal foregå, fastsetter takseringsmetodikken og er ansvarlig for å vedta hver enkelt skattetakst. Sakkyndig nemndes avgjørelser kan ikke overprøves, men den enkelte skatteyter kan påklage den fastsatte taksten for sin eiendom dersom han eller hun ikke er enig i den.

Klagenemnda behandler klager på taksten som sakkyndig nemnd ikke vil imøtekomme. Kommunestyret kan velge en egen klagenemnd, eller legge oppgavene til en annen kommunal nemnd.

### 3.3 Kommunale rammebetingelser

Kommunestyret vedtok den 17.03.2022 å gjennomføre alminnelig taksering av alle faste eiendommer i Tolga kommune med virkning for eiendomsskatten fra 1. januar 2023, med unntak av eiendommer som har obligatorisk fritak etter Eigedomsskattelova, og fastsette de kommunalpolitiske rammebetingelsene som gjelder for tiårsperioden 2023 til 2032.

Kommunestyret kan endre skattesatsen hvert år innenfor de rammene som Stortinget bestemmer. Takseringen av eiendommene i Tolga ble utført i 2022.

## 4 Prinsipper for taksering

Kommunen ved sakkyndig nemnd har valgt å taksere etter en metode som støttes av KS - kommunenesektorens organisasjon - og av fagmiljøene som arbeider innen området.



Sakkyndig nemnd har derfor vedtatt at det skal benyttes sjablonger som hjelpemiddel i takseringsarbeidet. Det er hentet inn omsetningsstatistikk i Tolga for årene 2019 til 2021 som grunnlag for å sette kvadratmeterpriser for de ulike bygningstypene, og som inngår i sjablongene.

Hensikten med sjablongene er å treffe markedsprisen best mulig og samtidig ivareta kravet til likebehandling.

#### 4.1 Besiktigelse

For å kunne fastsette taksen for de skattepliktige eiendommene i kommunen må eiendommene først besiktigges. Under besiktelsen blir skattepliktige bygninger vurdert med hensyn til alder, standard og vedlikehold, samtidig som besiktigeren (den som foretar besiktelsen) rapporterer eventuelle forhold omkring selve eiendommen som kan ha innvirkning på taksten. Under befaringen rapporteres det også om det finnes bygg på eiendommen som ikke er matrikkelført, eller om matrikkelen oppgir bygninger som ikke finnes på eiendommen. Besiktiger kvalitetssikrer også etasjer/arealer på alle eksisterende bygg og endrer dette hvis det er feil.

##### 4.1.1 Eiers plikt til å medvirke til besiktelse og fotografering

Eier har i henhold til Eigendomsskattelova § 31 plikt til å medvirke til besiktelse av eiendommen i den hensikt å skrive ut eiendomsskatt på eiendommen. Dersom eier ikke ønsker å medvirke kan eiendomsskattekontoret pålegge eieren forsinkelsesavgift.

Besiktigerne tar bilder av alle skattepliktige bygg som besiktigges, og også andre forhold ved eller utenfor eiendommen, slik at Sakkyndig nemnd kan danne seg et godt bilde av eiendommen før taksten settes.

Eigendomsskattelova § 31 lyder:

###### § 31. Plikt til å gje opplysningar og medverke til synfaring

- (1) Eigendomsskattekontoret kan påleggje eigaren (skattyaren) å gje særskilde opplysningar som trengst til utskriving av eigendomsskatten.
- (2) Eigar (skattyar) og brukar av ein eigedom har plikt til å medverke til synfaring av eigidomen ved taksering etter § 8 A-3.
- (3) Eigendomsskattekontoret kan setje frist for å gje opplysningar eller yte medverknad etter nr. 1 og nr. 2. Fristen skal ikkje vere kortare enn fire veker.
- (4) Ved brot på pliktene etter nr. 1 eller nr. 2 kan eigendomsskattekontoret påleggje eigaren (skattyar) forseinkingsavgift. Avgifta vert sett på grunnlag av eigidomens skattegrunnlag.
- (5) Eigendomsskattekontoret eller dei som utfører takseringa for kommunen, har rett til å ta fotografi av eigidomen til bruk for takseringa.

#### 4.2 Matrikkelen

Matrikkelen er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registrering i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket.

Grunnlagsdata for besiktelsen av de skattepliktige eiendommene i kommunen hentes fra matrikkelen.



#### 4.3 Likebehandling

Likebehandlingsprinsippet er grunnleggende i Eiendomsskattelova, og er grunnleggende viktig under besiktigelse og taksering av eiendommer.

Eiendommer av samme type skal behandles likt. Dette innebærer at det skal legges samme verdsettelsesprinsipp til grunn ved taksering av likeartede eiendommer. Dette legger et særlig ansvar på de som gjennomfører besiktigelsen og på sakkyndig nemnd som i sin tur fastsetter eiendomsskattetakstene.

#### 4.4 Grunnleggende takseringsmodell

Sakkyndig nemnd har lagt følgende til grunn:

1. Det skal brukes sjabloner som hjelpemiddel i takseringsarbeidet.
2. Alle bygninger, herunder boliger, fritidsboliger, garasjer, annekser, boder og næringsbygg takses etter sjablongmodellen. Med sjablongmodell menes bygningenes areal målt etter NS3940 multiplisert med sakkyndig nemnds vedtatte m<sup>2</sup> priser per bygningstype. Bygningens mål angis i m<sup>2</sup> BRA. Målemetoden BRA etter NS3940 definerer alt bruksareal innenfor omsluttende veger. Overbygd inngangsparti eller overbygd veranda regnes ikke med i BRA-arealet. Ulike funksjoner i et bygg kan få tildelt sin egen sjablongverdi, eksempelvis integrert garasje eller bod i bolighus, lager i kontorbygg, konserlokale i fjøs/ driftsbygning
3. Bygninger mindre enn 15 m<sup>2</sup> BRA takses ikke.
4. Carport med mer enn 2 hele veggger takses som garasje.
5. Det anvendes stykkprismodell for taksering av tomt eller tomtestykke som forklart nedenfor. Med stykkpris forstår fastpris.
6. Takstberegningen for eiendommer med tomt og påstående bygg takses i tre trinn etter fullført besiktigelse:

- Trinn 1: Sjablongtaksten for hvert bygg beregnes ved at det målbare arealet for hver etasje multipliseres med kvadratmeterprisene (sjablongene) som gjelder for bygningstypen, etasjetypen og funksjonen. Hvert bygg justeres så for alder og «Forhold ved bygning», se avsnitt 9.1 og 9.2.
- Trinn 2: Tomta takses som angitt i avsnitt 4.4.2.
- Trinn 3: Til slutt hensyntas forhold omkring i eiendommen og beliggenhet i eiendommen (sonefaktor). Se kapittel 9.3 og 10.

En medvirkende årsak til at stykkprismodellen ble valgt, er at et stort antall tomter mangler areal i matrikkelen.

##### 4.4.1 Modell for taksering av seksjonerte leiligheter

Seksjonerte leiligheter i bolig/fritidsbygg prises etter sjablongmodellen i henhold til bruksenhets areal. Tomt og tilhørende garasjer prises ikke, men kompenseres med noe høyere m<sup>2</sup>-pris, se tabell 1 bokstav Dette er en metode som KUN benyttes på seksjoner.



#### 4.4.2 Modell for taksering av tomt

Bolig- og fritidstomt, bebygd eller ubebygd, takseres til én stykkpris, kr. 80 000, jf. tabell 1 bokstav I. Ved flere en ett bolig- eller fritidsbygg på tomta tilordnes én ekstra stykkpris per bygg.

Tomt med bare naust takseres til kr.0 (Naust takseres ikke)

Næringsstomt, bebygd eller ubebygd, takseres til kr. 80 per m<sup>2</sup> inntil 5000 m<sup>2</sup>, jf. tabell 1 bokstav J1.

#### 4.4.3 Modell for taksering av eiendom med både bolig- og næringsbygg

Eiendommer med både bolig og næring DELES i to takstberegninger. Tomta deles med en halvpart på boligdelen og en halvpart på næringsdelen.

Hver av de to takstberegningene håndteres på helt vanlig måte.

Bolig- og fritidsbygg takseres etter sjablongmetoden som en helt vanlig boligtakst med tillegg av én tomte-stykkpris per bolig- eller fritidsbygg.

Næringsbygg takseres etter sjablongmetoden som en helt vanlig næringstakst med tillegg av tomtetaksten på kr 80 per m<sup>2</sup> for halve tomtearealet inntil 5000 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.4 Modell for taksering av landbruks- og skogbrukseiendom

- For våningshus/bolig/fritidsbolig med tilhørende garasjer/boder/annekser på landbruk og skogbruk beregnes sjablongtakst som for vanlige boliger/fritidseiendommer. Deretter legges det til én tomtestykpris per bolig/fritidsbygg

Øvrig tomteareal og driftsbygninger på landbruk/skogbruk fritas for eiendomsskatt etter Eiendomsskattelova § 5h såfremt eiendommen er i drift i hht kommunens landbruksregister.

- Setrer som er i drift vurderes som driftsbygninger og fritas for eiendomsskatt. Setrer omgjort til hytter/fritidseiendommer skattlegges som andre fritidseiendommer. Som drift regnes slått eller beite av seterarealene
- Meieri, slakteri, gartneri og sagbruksvirksomhet som foredler gårdenes egne produkter samt pelsdyrsdrift fritas for eiendomsskatt, jf. Eiendomsskattelova § 5h.
- For landbruksgrunn med påstående bolig- eller fritidsbolig reduseres eiendomsskattetaksten med en fast faktor på 0,8.  
Besiktigeren krysser av for denne ordningen under «Forhold omkring eiendom», se tabell 5.

#### 4.4.5 Om boretslag og festet eiendom

Et boretslag kan bestå av en samling eneboliger, rekkehus eller andre typer flermannsboliger. Ikke-seksjonerte boretslag takseres etter samme prinsipp som vanlige boliger, dvs. tomt, bygg, etasje/etasjearealmetoden.

Festeeiendommer takseres etter samme modell som ikke-festede grunneiendommer.

Takst og skatt på festet tomt tilfaller fester. Dette er avklart gjennom flere rettsaker.



## 5 Taksering av næringseiendom

Næringseiendommer omfatter butikk, kontor, lager, verksted, hotell, campingplasser og andre foretak. Næringseiendommer takseres etter sjablongmetoden, i prinsippet på samme måte som for boligeiendommer. Se også avsnittet «4.4.3 Modell for taksering av eiendom med både bolig- og næringsbygg» og kapittel 7.

Kraftnett, vindkraftverk og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum (jf. esktl. §§ 3 og 4) verdsettes ved bruk av teknisk substansverdi (gjenanskaffelsesverdi). Kommunen engasjerer ekstern taksator til utarbeidelse av forslag til takst.

## 6 Fritak

### 6.1 Obligatoriske fritak

Eigedomsskattelova § 5 lister opp eiendommer som SKAL ha fritak fra eiendomsskatten. Blant disse er eiendommer som kommunen og staten eier, samt «Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytta slik drift», jf. Eigedomsskattelova § 5h, samt kirker. Også kirker, bedehus eller forsamlingshus som brukes til gudstjeneste og som eies av trossamfunn utenfor Den norske kirke er berettiget til fritak.

Om boliger i kirker/bedehus/forsamlingshus: Bare den delen av bygget som brukes i gudstjeneste, fritas etter Eigedomsskattelova § 5c. Dersom bygget også inneholder en bolig, er boligdelen skattepliktig. Boligdelen må måles opp eller man kan bruke oppgave fra byggets eier. Andre bygninger på eiendommen er skattepliktige dersom de ikke brukes direkte i gudstjenesten.

### 6.2 Fritak vedtatt av kommunestyret

Ved den årlige budsjettbehandlingen vedtar kommunestyret fritak for eiendommer som det mener skal ges fritak for eiendomsskatt etter Eigedomsskattelovas § 7a og b. Fritaket ges for ett år av gangen. Kommunestyret er suveren til å vedta slike fritak eller ikke, under hensyn til likebehandling.

§ 7a gjelder fritak for eiendommer som er eiet av bl.a. stiftelser eller institusjoner og som er til nytte for kommunen, fylket eller staten.

§ 7b gjelder eiendommer som har historisk verdi eller som er fredet.

Eiendommer frittatt for eiendomsskatt skal føres opp på en egen, offentlig liste, som legges fram sammen med eiendomsskattelista. Listen legges ut til offentlig gjennomsyn samtidig som skattesedlene for den kommunale eiendomsskatten sendes ut den 1. mars hvert år.

Eiere som mener at egen eiendom burde vært frittatt etter § 7a eller § 7b kan søke kommunestyret om fritak. Søknaden sendes til eiendomsskattekontoret. Det gjelder ingen bestemt søknadsfrist.



## 7 Sjablongpriser per m<sup>2</sup> BRA samt tomtetakst etter stykkpris

Sakkyndig nemnd har vedtatt nedstående prisliste som legges til grunn for takstvedtak etter sjablongmodellen for ulike bygningstyper samt tomtetakst etter stykkpris.

Tabell 1

Bokstav	Type	m <sup>2</sup> pris kr.
A	Bolig	8 000
B	Fritidsbolig	10 000
C	Seksjonert bolig (leilighet)	9 000
D	Seksjonert fritidsbolig (leilighet)	11 000
E	Garasje, aneks, uthus, carport for bolig/fritidsbolig, integrert garasje	2 000
F	Kontor/forretning	5 000
G	Hotell, restaurant	5 000
H	Industri, verksted	3 000
I	Lager	2 500
J	Stykkpris for tomt per bolig/fritidsbygg	80 000
K	Bebygde eller ubebygde næringstomter inntil 5000 m <sup>2</sup>	80
L	Gartneri, ikke del av gårdsbruk	2 000
M	Camping/ uteleiehytte	3 000
N	Gatekjøkken, kiosk	3 000
O	Idrettsbygning	1 000
P	Andre næringer	3 000
Q	Lekeplass og friareal i tilknytning til bolig/fritidsbolig	Takseres ikke
R	LNF områder	Takseres ikke

Tidligere landbrukseiendommer, hvor gårdstun og setertun er fradelt til hhv bolig og fritid takseres driftsbygning for inntil 50m<sup>2</sup> som garasje/anneks.Kr. 2.000 pr m<sup>2</sup>.

## 8 Verdier

Kvadratmeterprisen for areal i bolig- og fritidsbygg varierer iht. etasjetypen arealet ligger i, slik som nedenstående tabell viser:

Tabell 2

Arealfunksjon/Etasje	Verdi per m <sup>2</sup> BRA
Bolig, hovedetasjer H1, H2	8 000
Bolig loft	2 400
Bolig kjeller	2 400
Bolig underetasje	4 800
Fritid, hovedetasjer H1, H2	10 000
Fritid loft	3 000
Fritid underetasje	6 000
Bod/garasje/anneks	2 000



Vær oppmerksom på at målbart areal i kjeller og på loft vil variere etter målereglene i NS3940. Målereglene etter NS3940 definerer at BRA omfatter alt areal innenfor omsluttende veggger. For nærmere definisjon av NS3940 henvises til artikler på Internett og til Kartverkets hjemmeside.

## 9. Forhold som påvirker taksten for en eiendom

Dette kapitlet viser hvilke faktorer som blir vektlagt under besiktelsen av bygg og eiendom, som vedtatt av sakkyndig nemd:

- Aldersfaktoren hentes fra matrikkelen.
- «Forhold ved bygg» rapporteres av besiktiger for hvert enkelt skattepliktige bygg
- «Forhold omkring eiendom» rapporteres av besiktiger dersom forhold utenfor eiendomsgrensa antas å ha innvirkning på taksten.

### 9.1 Aldersfaktor

Tabell 3

Byggeår fra og med	Byggeår til og med	Faktor
Ukjent	1970	0,7
1970	1990	0,8
1990	2010	0,9
2010		1

### 9.2 Forhold ved bygg

Tabell 4

Begrunnelse	Justering
Normal/God standard (ift. bygningens alder)	0
Dårlig standard/vedlikehold	-0,2
Betydelig forfall og manglende vedlikehold	-0,4
Rivningsobjekt (verdi settes til kr. 0)	-1
Eternitt på tak eller vegg	-0,1
Fratrekk for ikke innlagt vann/avløp	-0,1
Fratrekk for ikke innlagt strøm	-0,1

### 9.3 Forhold omkring eiendom

Tabell 5

Begrunnelse	Justering	Hovedtype
Sjenerende forurensning (støy/lukt/lyd) fra industri	-0,2	Bolig
Beliggenhet inntil vei (over 70 km/t)	-0,2	Bolig
Beliggenhet inntil jernbane	-0,2	Bolig



Høyspentledning over eller like ved eiendommen	-0,1	Bolig
Reduksjon for landbrukseiendom (se avsnitt 4.4.4, kulepunkt 4)	-0,2	Bolig

## 10 Skattesoner

Sakkyndig nemnd har i samråd med eiendomsskattekontoret fastsatt skattesoner, som i prinsippet betyr at beliggenhet og avstand fra sentrum i Tolga kan bidra til reduksjon av eiendomsskattetaksten gjennom sonefaktoren. Dette gjelder for boliger, fritidsboliger og næringseiendommer. Skattesonene er listet opp nedenfor. Sonekartet ligger på kommunens hjemmeside.

Tabell 6

Type eiendom	Område	Sonefaktor
Bolig	1-Kåsa/Holøydal/Holøydal/Øversjødal	0,7
Bolig	2-Moan/Nordvangen/Østvang/Grantævet	0,8
Bolig	3-Eid/Nesset/Vollen/Brennmoen	0,9
Bolig	4-Aaseng/Vingelsåsen	0,8
Bolig	5-Tolga tettsted	1,0
Bolig	6-Eggan/Røsebygda/Haugan/Kleven	0,9
Bolig	7-Erlia	0,9
Bolig	8-Hodalen	0,8
Bolig	9-Vingelen tettsted	0,9
Fritid	Hele kommunen	1
Næring	Hele kommunen	1

## 11 Definisjoner

**Målbart areal:** NS3940 gir regler for hvor stort areal i hver etasje (eksempelvis kjeller og loft) som regnes som målbart. For eksempel regnes bare kjellerareal med minstehøyde 1.90 m som målbart. Sjablongtaksten regnes bare etter målbart areal.

**Takst:** eiendomsskattetaksten (antatt omsetningsverdi) fastsatt av sakkyndig nemnd.

**NB:** eiendomsskattetaksten må ikke forveksles med salgspris, da salgsprisen avhenger av markedsforholdene i øyeblikket.

**Eiendomsskatt:** taksten multiplisert med reduksjonsfaktor og skattesats

**Reduksjonsfaktor:** taksten for boliger og fritidsboliger multiplisert med en lovgitt faktor

Kommunestyret kan fritt redusere reduksjonsfaktoren ytterligere dersom den ønsker det.

**Sonefaktor:** Eiendommens takst vil variere etter beliggenheten i kommunen. Se kapittel 10.

**Forhold ved bygg:** En samlet poengberegnung for alle bygninger på en eiendom, og som skal være et uttrykk for bygningens alder, standard, vedlikehold, og om bygningen har tilkoplet strøm og vann m.m. Vurderingen blir gjort under besiktelsen av eiendommen.

Se avsnitt 9.2 for detaljer.



Forhold omkring eiendommen: En poengberegning som tar hensyn til forhold utenfor eiendomsarena, så som forurensning, nærhet til vei med høy hastighetsgrense m.m. Vurderingen blir gjort under besiktelsen av eiendommen. Se avsnitt 9.3 for detaljer.

Reduksjon av verdien av boliger på landbrukseiendom: Fast reduksjonsfaktor for slike boliger, fastsatt av sakkyndig nemnd. Denne reduksjonsfaktoren er lagt under «Forhold omkring eiendommen».

## 12 Retting av feil

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling. Etter § 17 i eiendomsskattelova kan utskrivningen rettes av eiendomsskattekontoret i samsvar med de skattesatsene og reglene som gjaldt for vedkommende år.

- I saker der det blir påvist feil i faktagrunnlaget, kan administrasjonen selv korrigere eiendomsskatten og gi svar til klageren om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klageren får da en frist for eventuelt å klage på den korrigerte taksten.
- Dersom det i strid med Eiendomsskattelova ikke er skrevet ut eiendomsskatt på skattepliktig eiendom, eller det er skrevet ut feil skatt, kan utskrivningen av skatten rettes. Dersom eiendomsskatten rettes, må rettingen foretas innen 1. mars året etter utskrivningen.

Eksempler på feil kan være:

- Feil i grunnlagsdata for utregning av eiendomsskatten, f.eks. feil areal
- Eiendommen er taksert i feil kategori
- Skrive- og regnefeil

## 13 Klagebehandling

Klager som er registrert innen fristens utløp behandles av sakkyndig nemnd som første klageinstans. Dette er ikke til hinder for at rent administrative feil kan rettes av eiendomsskattekontoret, jf Eiendomsskattelova kapittel 17. Sakkyndig nemnd kan bestemme at administrative rettinger skal rapporteres til nemnda.

### 13.1 Klagefrist

Klagefristen skal minst være 6 uker etter at skattelista er lagt ut til offentlig ettersyn eller at skatteseddelen er sendt ut.

**Følg med på kommunens hjemmeside for å finne den aktuelle klagefristen hvert år.**

I henhold til Eiendomsskattelova § 19 kan det klages på eiendomsskatten hvert år etter utskrivningen av den årlige eiendomsskatten, dersom det ikke er klaget på det samme grunnlaget tidligere år.

### 13.2 Betaling av påklaget eiendomsskatt

Eigedomsskattelova § 25 andre avsnitt fastslår at «Eigedomsskatten skal ytast til fastsett tid og med dei summane som først er fastsette, enda om det er sendt inn klage over utskrivinga eller utskrivningsgrunnlaget, eller dei står under prøving for ein klageinstans eller domstolane.» Forfalt eiendomsskatt er videre sikret med lovpant i eiendomen etter Pantelova § 6-1. Kravet er også



tvangsprunnlag for utlegg. Eiendomsskatten kan kreves inn av kommunen etter reglene for innkreving av skatt, jf Eigedomsskattelova § 17.

**Herav følger at forfalt eiendomsskatt må betales selv om eiendomsskatten er pålagt.**

Fører klagen til at eiendomsskatten reduseres, tilbakebetales differansen mellom betalt eiendomsskatt og eiendomsskatten som følger av det rettede eiendomsskattevedtaket.

### 13.3 Behandling i sakkyndig nemnd

- Dersom sakkyndig nemnd gir medhold i klagen, skal klageren underrettes om vedtaket.
- Dersom sakkyndig nemnd avslår klagen, skal klageren underrettes om avslaget.
- Sakkyndig nemnd skal gi en kort begrunnelse.
- Klagefristen på vedtaket er 3 uker, som fastsatt av kommunen. Dersom klagen fastholdes, sendes klagen videre til klagenemnda.

### Behandling i klagenemnda

- Klagenemnda befarer alle eiendommer som den skal behandle.
- Klagenemnda kan vurdere alle sider av saken. Dersom klagen gjelder eiendomsskattetaksten, kan klagenemnda beholde taksten uendret eller sette taksten ned eller opp.
- Klagenemnda skal kort begrunne vedtakene.
- Saker som er avgjort av klagenemnda kan bare prøves rettslig ved at klager reiser sak mot kommunen.

### 13.5 Foreløpig svar

Det skal gis foreløpig svar etter forvaltningsloven § 11 a annet ledd dersom en klage ikke kan ferdigbehandles innen en måned etter at den er mottatt.

### 13.6 Innsending av klage

Klagen kan sendes på e-post til [postmottak@tolga.kommune.no](mailto:postmottak@tolga.kommune.no), eller i vanlig brev til Tolga kommune, Brugata 38, 2540 Tolga.

Klagen må underskrives. Husk å oppgi eiendommens gårds- og bruksnummer og fullstendig navn, adresse og telefonnummeret som klageren kan nås på.

Signaturer

Tolga, den 3.februar 2023

Toril Østvang

Stein Magnar Nygjelten

Jon Tolla



Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Tolga kommune for perioden 2023 til 2032

