

Sveio kommune

Rammer og retningslinjer for taksering etter lov om eigedomsskatt.

Dokumentet inneheld rammer og retningslinjer for gjennomføring av allmenn taksering i Sveio kommune med verknad frå 01.01.2011, og for enkelttakseringar i perioden 2011 – 2020.

Dokumentet er vedtatt av sakkunnig nemnd 26.05.2011.

Innhold:

1	ORIENTERING	3
2	KVA DOKUMENTET OMFATTAR	3
3	YTRE RAMMEVILKÅR	4
3.1	JURIDISKE RAMMER	4
3.1.1	Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane	4
3.1.2	Handtering av landbrukseigedomar	4
3.1.3	Taksering av seksjonerte eigedomar og burettslag	5
3.1.4	Takseringsnivå og taksering av bustadar og fritidseigedomar	5
3.2	POLITISKE RAMMER	5
3.3	TEKNOLOGISKE RAMMER	6
4	TAKSERINGSMETODE	6
4.1	FAKTA OM EIGEDOMEN	6
4.2	VURDERING AV EIGEDOMEN	7
4.3	HANDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIGEDOM	7
5	SAKKYNDIG NEMND SINE HOVUDRAMMER FOR TAKSERINGA	7
5.1	HOVUDRETNINGSLINJER	7
5.2	EIGEDOMANE SOM SKAL TAKSEREST	8
5.3	ELEMENT SOM INNGÅR I OMGREPET "FAST EIGEDOM"	8
5.4	GRUPPERING AV EIGEDOMAR	8
5.5	SJABLONVERDIAR FOR EIGEDOMSGRUPPENE	8
6	RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGAR	10
6.1	BRUK AV FAKTORAR	10
6.2	BRUK AV PROTOKOLLTAKST	11
6.3	ÅNDRER RAMMER FOR TAKSERING	11
6.4	JURIDISKE AVKLARINGAR	12
6.4.1	Det er eigedomen som objekt som skal takserast	12
6.4.2	Privatrettslige avtalar og heftingar skal ikkje vektleggast i særleg grad ved taksering	12
6.4.3	Statlige og kommunalt eigde AS	12
7	RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED HEIMELSHAVARANE	12
7.1	OPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON	12
7.2	HOVEDAKTIVITETER OG HJELPEMIDLER	13
7.3	KRAV TIL KUNNSKAP	13
7.4	KOMMUNIKASJONSÅTTFERD	13
7.5	HANDTERING AV UFORUTSETTE HENDINGAR	13
8	SAKSHANDSAMING AV TAKSTFORSLAG	13
9	BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST	14
10	KVALITETSSIKRING	14
10.1	DOKUMENTASJON	14
10.2	KVALITETSSIKRING AV METODE	14
10.3	RETT SKATTESONE	14
10.4	RETT EIGEDOMSREGISTER	14
10.5	RETT AREAL	14
10.6	RETT KOMMUNIKASJON	14
10.7	RETTE VURDERINGAR	14
10.8	RETT SAKSBEHANDLING	15
11	PRAKTISK OPPLEGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL	15
11.1	FEIL OG FEILOPPRETNING	15
11.2	BEHANDLING AV KLAGER	15

1 Orientering

Sveio kommune skal i løpet av første halvår av 2011 gjennomføra taksering av eigedomane i kommunen i samsvar med eigedomsskattelova. Nye takstar skal nyttast som grunnlag for utskriving av eigedomsskatt i 2011.

Dette dokumentet trekkjer opp rammer og retningslinjer for taksering av eigedomar i kommunen. Dokumentet er eit internt styringsdokument for sakkunnig nemnd under alminnelig taksering. Dokumentet kan reviderast under vegg i arbeidet. Endeleg dokument vil føreliggje når takstane blir lagt ut til offentlig ettersyn i mai/juni 2011. Det vil då bli gitt tilgang til innsyn i dokumentet.

Utgangspunktet for taksering av eigedomane er referert i byskattelovens §5:

”Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg.”

2 Kva dokumentet omfattar

Dette dokumentet tek stilling til:

Takseringsmetode

Val av takseringsmetode er eit viktig val som påverkar likebehandlinga, totalkostnadane i prosjektet og kostnadane i samband med dagleg drift i etterkant av prosjektet.

Ytre rammevilkår

Det føreligg tre sett ytre rammevilkår som sakkunnig nemnd og sakkunnig ankenemnd må halde seg til. Desse er:

- Dei juridiske rammene som føreligg for takseringsarbeidet
- Dei politiske rammene kommunestyret i Sveio har trekt opp
- Dei moglegheitene og avgrensingane teknologien gir

Overordna rammer sett av sakkunnig nemnd

Gjennom dette dokumentet trekkjer sakkunnig nemnd opp rammer ein skal halde seg innanfor ved taksering. Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar
- Sjablongverdiar for eigdomsgrupper
- Handtering av verdiforskjellar i ulike deler av kommunen

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eigdommen), ytre faktor (lokale forhold rundt eigdommen og moglege distriktsvise verdiforskjellar) og kommentarar ved synfaring av enkelteigedomar.

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderingar av den enkelte eigedom.

Rammer for kommunikasjon med heimelshavarar

Dokumentet tar stilling til hovudopplegg for kommunikasjonen med heimelshavarar og andre interesser i kommunen.

Kvalitetssikring

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

Praktisk behandling av takstforslag i sakkunnig nemnd

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakstar i sakkunnig nemnd.

Behandling av klager på takst.

Det vil kome inn klager på takst der ein pekar på feil i takseringsgrunnlaget eller der ein er ueinig i vurderingane som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilbehandling og behandling av klager på takst.

Framdrift og milepælar

Dokumentet viser viktige milepælar i arbeidet.

3 Ytre rammevilkår

3.1 Juridiske rammer

Lovverket, uttalar frå finansdepartementet og andre juridiske miljø og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt. Området er komplekst då lov av 1975 berre delvis er vedteke teke i bruk. Juridiske problemstillingar som spesielt er vurdert i samband med dette dokumentet er:

- Takseringsmessige konsekvensar av differensiering av skattesatsar
- Handtering av landbrukseigedomar
- Taksering av seksjonerte eigedomar
- Takseringsnivå og taksering av bustadar og fritidseigedomar
- Taksering av område regulert til utbyggingsføremål som ikkje er bygd på

3.1.1 Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane

Kommunestyret kan vedta å innføra differensierte skattesatsar der ein har ulike skattesatsar for næringsseigedomar og andre eigedomar. Dette tar kommunestyret stilling til kvart år i samband med budsjettprosessen. For å sikre ei grei handtering av dette, blir det lagt opp til at eigedomar som har både næringsfunksjon og bustadfunksjon, får to takstar, ein takst for næringsdelen og ein takst for den øvrige delen av eigedomen.

3.1.2 Handtering av landbrukseigedomar

Eigedomsskattelova sin §5 gir oversikt over eigedomar som skal ha fritak frå eigedomsskatt. Nytt frå 1.1.2007 er at eigedomar som er drive som gardsbruk eller skogbruk skal ha fritak frå eigedomsskatt. Det kan vere vanskelig å avklare kva eigedomar som skal kome inn under denne delparagrafen. Det finns ingen rettspraksis å støtte seg til her.

For å sikre seg ein ordning som er rettferdig og som det er mogeleg å forvalte effektivt, trekkjer sakkunnig nemnd i Sveio opp slike rammer for utveljing av eigedomar som kjem inn under §5 h i eigedomsskattelova:

Det kan vere vanskeleg å avklare kva eigedomar som har funksjon som landbrukseigedomar. Me snakkar her både om dyrka mark og utmark og bygningar som inngår i landbruksverksemda. For i det hele teke å få til ei løysning som det er mogeleg å forvalte på ein effektiv måte, vel ein slike rammer her:

- Alle eigedomar som ligg i kommuneplanen sitt LNF område (Landbruk, natur og fritidsareal) vert vurdert som landbruksområde med unntak av bustadar, fritidseigedomar, næringsverksemdar, naust og frådelt tomter til bygging i område med føresegn om spreidd bustadbygging. For bustadar, fritidseigedomar og næringsverksemdar som ikkje er ein del av landbruksverksemda, takserast naturleg arrondert tomt etter same retningslinjer som for bustaddelen på landbrukseigedomar underlagt priskontroll. Naust vert taksert utan tilhøyrande tomt. Der naustet står på ein bruksrett, blir heller ikkje tomte taksert. Garasjetomt og nausttomt blir taksert dersom garasjen/naustet står på eige bruksnummer, elles ikkje.
- Driftsbygningar i utbyggingsområde vert ikkje taksert med mindre bygningen eller deler av den er i bruk til anna enn landbruksføremål.

Bustaddelen på landbrukseigedomar:

- Bustaddelen med tilhøyrande garasje og tilhøyrande tomt på landbrukseigedomar vert taksert. Tilhøyrande tomt vert i utgangspunktet sett til 1 000 kvm pr. bruksnummer.
- Landbrukseigedomar med meir enn 500 daa produktiv skog eller 25 daa fulldyrka-/overflatedyrka jordbruksareal er underlagt priskontroll, og får ein reduksjon i ytre faktor på 0,2.
- Deler av landbrukseigedommen som vert nytta til fritidsføremål (fritidsbustad til eige bruk eller til utleie) vert taksert som ordinær fritidsbustad eller næringsseigedom.

Næringsdelen på landbrukseigedomar:

Landbruksverksemda er i sterk utvikling. I dag finnest mange døme på delaktivitetar som tidligare ikkje gjekk inn i ordinær landbruksverksemd. Eksempel her er meieriverksemd, slakteriverksemd, gartneri, sagbruksverksemd, og pelsdyrverksemd. I utgangspunkt vurderer utvalet slike verksemdar som ein del av landbruksverksemda. Eigedom knytt til slik verksemd vert derfor fritekte frå eigedomsskatt. Spesielle saker i samband med landbrukseigedomar blir lagt fram som enkeltsaker.

Regulerte utbyggingsområde

Det finnest i dag regulerte område for framtidig utbygging der utbygginga ikkje er gjennomført. Nemnda vel å vurdere desse områda ut frå områda sin funksjon ved takseringsøyeblikket, og fritekte desse frå eigedomsskatt etter §5h inntil det blir frådelt tomter for utbygging.

Festeeigedomar og punktfeuster.

Gjennom rettsavgjerder er det avklart at festeeigedomar og punktfeuste skal takserast som ordinære eigedomar så fram det føreligg festekontraktar som er langsiktige eller som kan fornyast. I praksis gjeld det alle festeeigedomar for bustadar og fritid. For festeeigedomar i LNF område vert same retningslinjene nytta for vurdering av tilhøyrande tomt som for bustaddelen på gardsbruk. For punktfeuste og festeeigedomar som er over 1 000 kvm tar en i utgangspunktet med 1 000 kvm tomt. For festeeigedomar som er mindre enn 1 000 kvm, tek ein med heile tomtestørrelsen.

3.1.3 Taksering av seksjonerte eigedomar og burettslag.

Departementet har gitt nye retningslinjer for taksering av seksjonerte eigedomar. Utgangspunktet for takseringa er den enkelte eigar sin eksklusive rett til bruk, dvs. den enkelte seksjon, dannar grunnlaget for taksten. Fellesareala vert taksert og fordelt etter andelsbrøk, inntil 1 000 kvm. Det er minst ein hovudetasje med etasjefaktor 1,0 for kvar seksjon.

3.1.4 Takseringsnivå og taksering av bustadar/næring og fritidseigedomar

Sakkunnig nemnd bestemmer takseringsnivå innanfor rammene lova trekkjer opp.

Bustadar på landbrukseigedomar og LNF område vert taksert som bustad utan omsyn til bruksomfanget av bustaden. Bustadar og hytter vert taksert med tomten sin størrelse opp til 1 dekar.

Næringstomt vert taksert til oppmålt areal, maksimalt 10 000 kvm. Tomter med kombinert funksjon (bustad/næring) takserast etter den vesentlegaste funksjon.

3.2 Politiske rammer

Kommunestyret sitt rammevedtak påverkar takseringsarbeidet. Det gjeld:

Skattesone

Kommunestyret har vedteke at alle eigedomar som ikkje skal ha fritak etter §5 og §7 skal takserast og skattleggjast.

Vedtekter

Sveio kommunestyre har teke stilling til vedtekter som trekkjer opp rammer for arbeidet knytt til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt. Vedtektene avklarar mellom anna at kommunen skal nytte takstmenn (synfaranarar) i prosessen med å utarbeida forslag til takstar for vurdering i sakkunnig nemnd.

Tidsrammer

Frist for allmenn taksering i 2011 er 30. juni.

Ved enkelttakseringar blir eigedomsskatten gjeldande frå og med året etter at skatteobjektet er tatt i bruk.

Fritak etter §7 i eigedomsskattelova

Kommunestyret skal ved dei årlege budsjettbehandlingane ta stilling til om eigedomsgrupper som er forklart i §7 i eigedomsskattelova skal ha heilt eller delvis fritak frå eigedomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant bli følgd opp med liste over enkelteigedomar som skal ha fritak etter §5 og §7 i eigedomsskattelova.

Administrasjonen skal leggje listene over eigedomar som skal ha fritak etter §7 i eigedomsskattelova fram for sakkyndig nemnd til kvalitetssjekk før listene vert behandla formelt i kommunestyret. Då kommunestyret kvart år skal ta stilling til kva deler av §7 som skal gjelde for skatteåret, vert desse eigedomane gruppert slik:

- §7a gruppert i idrettsanlegg, anlegg tilhøyrande ideelle lag og organisasjonar, samfunnshus, bedehus og andre eigedomar med almennyttige føremål
- §7 b gruppert i freda bygningar og verneverdige bygningar, jfr. oversikt frå fylkeskonservatoren.

Botnfrådrag

Kommunestyret tek kvart år stilling til bruk av botnfrådrag ved utrekning av eigedomsskatt for bustadeigedomar. Botnfrådraget påverkar ikkje takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørge for at det til ei kvar tid føreligg oversikt over sjølvstendige bueningar i kommunen som kan få botnfrådrag.

I Sveio kommune vert bueining definert slik:

Ei bueining skal bygningsmessig vere i samsvar med godkjente byggeforskrifter.

Bueininga skal ha eigen inngang, eige bad og toalettfunksjon, eigen kjøkkenfunksjon og soverom/opphaldsrom.

Fleire hyblar med felles kjøkken og som elles tilfredsstillar vilkåra overfor, vert vurdert til ein bueining.

For bustadar som i utgangspunktet har to bueningar, men der bueningane bruksmessig klart utgjør ein bustadfunksjon, vert vurdert til ei bueining.

Skattesats

Kommunestyret tek kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatt. Det vert lagt opp til ei taksering som gjer det mogeleg for kommunestyret å velje differensierte skattesatsar for bustad- og nærings eigedomar.

3.3 Teknologiske rammer

Kommunen nyttar IT verktøy for eigedomsskatt som tek utgangspunkt i Matrikkelen og som samspelar med andre system kommunen nyttar. I takseringsarbeidet vil ein derfor ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmåle metodane i Matrikkelen.

4 Takseringsmetode

Kommunen har valt å taksere etter ein metode som er utvikla i eit samarbeid mellom Trondheim kommune og Norkart Geoservice AS. Metoden vert no nytta i stadig fleire kommunar.

Taksten byggjer på:

- **Fakta om eigedomen**
- **Vurderingar av eigedomen**

4.1 Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen er:

- Eigarforhold (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik, m²
- Faste installasjonar (identifiser installasjonar som skal takast med i taksten)
- Bygningstypar og bygningsstørrelsar med berekna areal (BRA) for kvar etasje

Faktaopplysningar om tomt og bygningar vert henta frå Matrikkelen. Registreringar i Matrikkelen skjer i samsvar registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Fordi det finst mange bustad- og fritidseigedomar utan oppmålt tomt i kommunen, vert dei same retningslinjene nytta for vurdering av tilhøyrande tomt her som for bustaddelen på gardsbruk. Det vil sei at alle bustadar/fritidsbustadar blir tillagt 1 000 kvm tomt med mindre tomte faktisk er mindre. Då vert faktisk areal nytta.

Når det gjeld areal på bygningar, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innanfor ytterveggene på bygningen. Arealet vert målt for kvar etasje i bygningen. Etsjane vert gruppert i:

- Hovudetasje 1
- Hovudetasje 2 (Se om etasjefaktorer under punkt 5.5)
- Loft
- Underetasje
- Kjellar

Dette er same gruppering som Matrikkelen nyttar.

Nærmare forklaring av etasjedefinisjonar og arealmåling er skildra i eige dokument. ”Matrikkelen – arealmåling og etasjedefinisjonar” blir lagt ut på internett på kommunen si heimeside. Dette dokumentet vert sendt til dei som ber om å få det tilsendt.

4.2 Vurdering av eigedomen

Eigedomane vert vurdert gjennom generelle vurderingar som går fram i dette dokumentet og spesielle vurderingar som vert gjort ved synfaring.

Generelle vurderingar:

- Ei fornuftig **gruppering** av eigedomane
- **Gjennomsnittverdiar** for eigedomsgrupper. Areal på tomt og bygningar fordelt på etasjar og valde sjablongverdiar gir sjablongtakstar for eigedomane.

Spesielle vurderingar:

Gjennom synfaring vurderer takstmann om det er:

- Forhold **rundt** eigedomen som medfører korreksjon av taksten
- Forhold **på** eigedomen som medfører korreksjon av taksten. (Indre faktor)

Vurderingane ved synfaring skal følgje rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trekt opp.

4.3 Handtering av fakta og informasjon om den enkelte eigedom

Eit eige IKT-verktøy handterer all eigedomsskattefagleg informasjon.

5 Sakkyndig nemnd sine hovudrammer for takseringa

5.1 Hovudretningslinjer:

Vurdering av eigedomar er vanskeleg. Sakkyndig nemnd i Sveio kommune ber derfor om at ein legg fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingane ved synfaring:

- **Vera prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekkjer opp prinsipp som ein må vere tru mot i forslag til enkelttakstar.
- **Akseptera eit visst slingringsmonn**. Synfaring vil i hovudsak vere ein utvendig synfaring som gir grovkorna vurderingar.

- **Vera varsam.** Utvendig synfaring gir oss eit grovkorna vedtaksgrunnlag som kan gje uvisse. Tvil bør kome heimelshavar til gode.
- **Kalibrera medarbeidarane/synfararane.** For at alle i prosjektet skal være samstemte med omsyn til vurderingar, må ein sørge for kontinuerlig kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglege møter, der alle aktørane som arbeider med vurderingar deltek.

5.2 Eignedomane som skal takserast

Alle faste eigedomar i Sveio skal takserast med unntak av eigedomar som har fritak etter §5 og §7 i eigedomsskattelova.

5.3 Element som inngår i omgrepet ”fast eigedom”

Eigedommane som skal takserast kan bestå av tre hovudelement:

- Tomt
- Bygningar
- Faste anlegg og installasjonar

Faste anlegg og installasjonar kan bestå av faste driftsmidlar i industrieigedomar og spesielle anlegg som kaiar, vegar, parkeringsplassar etc. Desse anlegga vert vurdert i kvart enkelt tilfelle. Ved taksering vert alle elementa vurdert, men takstforslaget viser takst for eigedommen som heilskap. Det skal dokumenterast kva verdiar dei ulike element medverkar til.

5.4 Gruppering av eigedomar

Utgangspunktet for gruppering av eigedomar som skal takserast, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningane sin funksjon. Dersom bygningane sin funksjon avviker frå bygningstype i matrikkelen, skal bygningens reelle funksjon leggast til grunn. Sakkunnig nemnd i Sveio kommune ønskjer å gruppere eigedommane slik (tala i parentes refererer seg til bygningsgrupperingane i Matrikkelen):

Einebustad, tomannsbustad unntatt bustadtype 112 (110, 120)
Einebustad med sokkelleilighet (112)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus og vinterhage (130, 190)
Våningshus (113)
Terrassehus og blokker (140, 150)
Fritidsbustadar (160, 170)
Garasjer, uthus og naust (180)
Industri (210, 220, 290)
Lagerbygning (230)
Fiskeri og landbruksbygningar (240)
Kontor-, forretningsbygg (300)
Samferdsels og kommunikasjonsbygningar (400)
Hotell og restaurantbygningar (500)
Kultur og forskningsbygningar (600)
Helsebygningar (700)
Fengselsbygningar, beredskapsbygningar mv (800)
Tomt

Fleire eigedomar i Sveio har fleire funksjonar. I slike tilfelle vert kvar funksjon taksert for seg.

5.5 Sjablongverdiar for eigedomsgruppene

Sjablongverdiene for eigedomsgrupper er valde etter at sakkunnig nemnd har innhenta informasjon om salstal for bygningar, husleigenivå og gjenskaffingsverdiar.

Spesielt har sakkunnig nemnd valt å sette forsiktige sjablongverdiar på næringseigedomar då verdiutviklinga på desse eigedommane vert vurdert som meir usikker enn bustad- og fritidseigedomane.

Sakkunnig nemnd tek utgangspunkt i ein gjennomsnittsbygning frå 2010 når ein fastset sjablongar. Ved synfaring reduserer ein for standard og kvalitet på bygningen. Alder på bygningen vert nytta som hjelpeinformasjon når en skal vurdere standard. For bygningar med spesiell høg standard, kan ein auke taksten i forhold til sjablongtakst.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er henta inn, fastset sakkunnig nemnd sjablongverdiene for dei einskilde eigedomsgruppene som vist nedanfor.

Sjablongverdiar på tomter og hovudetasjar på bygningar (bruksareal på bygning):

Tomter og bygningar	Enhet	Pris (kr)
Einebustad, tomannsbustad	Pr m2	10000
Einebustad med sokkelleilighet (112)	Pr m2	10000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m2	10000
Terrassehus og blokker	Pr m2	10000
Våningshus *	Pr m2	10000
Fritidsbustadar/rorbuer	Pr m2	12500
Fritidsleiligheter	Pr m2	12500
Garasjer, uthus (utvendig bod) og naust	Pr m2	2000
Industri	Pr m2	3000
Lagerbygning isolert	Pr. m2	3000
Lagerbygning uisolert	Pr m2	2000
Carport	Pr m2	500
Fiskeri- og landbruksbygningar	Pr m2	2000/ 0
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	6000
Hotell og restaurant/vandreheim	Pr m2	4000
Samferdsels og kommunikasjonsbygningar	Pr m2	4000
Kultur og forskningsbygningar	Pr m2	4000
Helsebygningar	Pr m2	4000
Fengselsbygningar, beredskapsbygningar mv	Pr m2	4000
Normaltomt, bustad	Pr m2	250
Tomt, næring	Pr m2	150
Tomt fritidsbustad	Pr m2	250

* For landbrukseigedomar underlagt priskontroll, vil taksten på den delen av eigdommen som skal skattleggjast, reduserast med 20% ved bruk av ytre faktor.

Etasjefaktorar

Ved hjelp av etasjefaktorar vert gjennomsnittsverdiar sett på dei ulike etasjane i ein bygning, med utgangspunkt i kva som er vanlig bruk i den aktuelle etasje.

Etasjefaktorar:

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje 01	1,0
Hovudetasje 02	0,8
Loft	0,3
Underetasje	0,8
Kjellar	0,3

- Det vert oppretta korreksjonsprotokoll dersom det er integrert garasje i bustaden
- Det vert vist til målereglar i Matrikkelen for måling av hovudetasje med skrå himling og loft. Etasjenemningane i Matrikkelen er hjelpemiddel for takseringa. Utgangspunktet for takseringen er etasjane sin bruk.

- Store avvik i forhold til bruk i underetasje og kjellar vert korrigert ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygningar med mange funksjonar vert rekna ut ved hjelp av takseringsmatrise.
- Dersom hovudetasje 2 er likeverdig med hovudetasje 1, har hovudetasje 2 same etasjefaktor.
- Garasje og naust har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Bygg under 15 m² skal ikkje takserast.

6 Rammer for enkelttakseringar

For å sikre mest mulig likebehandling, ønskjer sakkunnig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av enkelteigendomar.

Alle eigedomane skal synfarast. Som hovudregel vert utvendig synfaring nytta.

Det kan nyttast innvendig synfaring når det er klart at utvendig synfaring ikkje gir nok grunnlag saman med annan informasjon til å foreta taksering, eller når heimelshavar ber om det.

Rammene nedanfor er retningsgjevande. Synfaringspersonell kan avvike rammene ved synfaring. Ved avvik skal dette kommenterast.

6.1 Bruk av faktorar

Sakkunnig nemnd ser klart at prisnivået er jamt høgare i dei mest sentrale områda av kommunen. Nemnda har vurdert at ein faktor på 1,2 vil ligga godt innanfor skilnadane i prisnivå på eigedomar i sentrale og mindre sentrale områder.

Sakkunnig nemnd nyttar også ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet.

Sentrale områder:

- Eigedomar på gnr 40, 41, 70, 71, 72, 73, 74 og 75 utgjer det sentrale området.

Ytre faktor:

Ytre faktor blir sett til 1,0 for alle eigedomar unntatt dei som er nemnt i komande kulepunkt.

- Den delen av gardsbruk underlagt priskontroll, som vert taksert skal gjevast ein reduksjon i ytre faktor på 0,2 på grunnlag av uttale frå departementet.
- Bustad- og fritidseigedomar med strandlinje til vatn får auke i ytre faktor på 0,1.
- Bustadeigedomar med strandlinje til sjø får auke i ytre faktor på 0,2.
- Fritidseigedomar med strandlinje til sjø får auke i ytre faktor på 0,5.

Indre faktor:

Denne faktoren vert nytta for å korrigere sjablongteksten ut frå ei vurdering **på** eigedomen.

Vurderinga vert fastsett ved utvendig synfaring. Generell standard og kvalitet vert lagt til grunn for vurderinga. I særskilte tilhøve kan det vera aktuelt å utfylla vurderinga med innvendig synfaring.

Alder (byggear) er retningsgjevande for val av indre faktor (IF) i høve til bygget sin standard.

Årstala er basert på endring i lovverk.

- Tatt i bruk i og etter 2011 AF = 1,1
- Tatt i bruk frå 1997 til 2010 AF = 1,0
- Tatt i bruk frå 1987 til 1996 AF = 0,9
- Tatt i bruk frå 1978 til 1986 AF = 0,8
- Tatt i bruk frå 1967 til 1977 AF = 0,7
- Tatt i bruk før 1966 AF = 0,6

Fleire byggjetrinn krev interpolering, der ein ser på storleiken på dei forskjellige tilbygga forhold til kvarandre og når dei forskjellige byggjetrinna har skjedd.

Vidare vert det nytta elementjustering med omsyn til standard og kvalitet. Normalt vedlikehald fører ikkje til faktorjustering Faktiske synlige skader blir registrert og vurdert.

- Rivingsobjekt, fråkopla vatn og stram: IF kan setjast ned til 0
- Restaureringsobjekt: IF kan setjast ned til 0,4
- Manglande vedlikehald: IF kan reduserast med 0,1 til 0,2
- Godt vedlikehald (skifta tak, vindauge, kledning, etterisolert): IF kan aukast med 0,1
- Endring/renovering: IF kan aukast med 0,1 til 0,4

Sum aldersfaktor og elementjustering kan maksimalt endrast til 0,9.

Særs høg standard (særskilte materialkvalitetar) kan i tillegg gje ein auke i IF på 0,1 til 0,3.

6.2 Bruk av protokolltakst

Eigedomar som ikkje kan takserast med sjablongtakst får eigen protokolltakst som enten endrar sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstattar protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Døme på eigedomar som kan få protokolltakst er

- Bygningar der deler av bygningen har avvikande bruk (endringsprotokoll). Døme på slike er bygg (bustad, fritid, næring m.m.) der H1 er kjellar, lager eller liknande. Også i slike bygg skal alltid ein etasje ha full sjablongtakst (bustad, fritid, næring m.m.) med etasjefaktor 1,0
- Særskilte eigedomar der sjablongtaksten ikkje passar inn. Spesielle industrianlegg etc (erstatningsprotokoll)
- For eigedomar med fleire funksjonar, til dømes eit næringsbygg med verkstad-, kontor- og lagerfunksjon, lagast det eigen takstmatrise
- Nedlagte driftsbygningar vert taksert ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningane er i utgangspunktet satt lik null i verdi men vert taksert viss den har en funksjon som tilseier at bygningen har en verdi. Døme: 50m² i landbruksbygning blir brukt til garasje/uthus/lager

Andre bygningar med avvikande kvm-pris

- Brakkeriggar, plasthallar og drivhus vert taksert til kr 500/m²
- Siloar (ikkje landbruk) vert taksert til kr 500/m² pr 3.høgdemeter
- Bygningsareal under bakken, sprengt inn i fjell skal takserast
- Kjølelager/fryselager vert taksert til kr 6 000/m².
- **Spesielle eigedomar vert lagt fram for Sakkyndig nemnd som enkeltsaker**

Årsak til fråvik frå sjablongtakst skal **alltid** grunngjevast. Det er laga eiga stikkordliste som skal brukast av synfarar.

6.3 Andre rammer for taksering

Landbrukseigedomar:

- Våningshus/kårbustad med tilhøyrande garasje og tomt vert taksert med protokolltakst. Tilhøyrande tomt vert sett til 1 000 kvm pr. bustad- og fritidsbygg.
- Landbruksbygningar vert taksert etter bruk og får i regelen fritak etter §5. Landbruksbygningar som har fått ein helt ny bruk, vert taksert. Døme på dette er garasje i landbruksbygning

Eigedomar innanfor LNF-område i kommuneplanen (Landbruk, Natur og Friluftsområder):

- Eigedomar utan bebyggelse i LNF områda vert vurdert som gardbruks- og skogbruksområde og vert gjeve fritak etter §5 i eigedomsskattelova, med unntak for frådelt tomter til bygging i område med føresegn om spreidd bustadbygging.
- Alle bustad-, fritids-, og næringseigedomar i heile kommunen vert taksert. Tilhøyrande tomteareal for bustad- og fritidseigedomar vert taksert med inntil 1 000 kvm. Tilhøyrande tomteareal for næringseigedom vert taksert med verkeleg areal inntil 10 000 kvm.
- Ein frådelt eigedom i ordinært LNF området vert taksert om denne blir bygt på

- Naust/garasje vert taksert på vanlig måte
- Nausttomt/garasjetomt med eige bruksnummer vert taksert med inntil 1 000 kvm tomt

Utleiehytter og campingplassar

Utleiehytter og campingplassar vert taksert som andre overnattingsanlegg retta mot reiseliv. Her vert standard vurdert spesielt.

Seksjonerte eigedomar:

For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Melding om takst og skatt sendast til den enkelte seksjonseigar.

Ikkje måleverdig areal i Matrikkelen som likevel har takseringsverdi:

Det kan finnast tilfelle der bygningsdelar eller etasjar ikkje er definert som måleverdig i Matrikkelen, men som heilt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfelle vert identifisert under synfaring, vert merka og lagt fram for Sakkyndig nemnd.

6.4 Juridiske avklaringar

Lovverket, uttalingar frå finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt.

Nedanfor gjennomgåast nokre viktige juridiske avklaringar som vil vere viktig for Sveio kommune i samband med alminnelig omtaksering.

6.4.1 Det er eigedomen som objekt som skal takserast

Det vert ikkje lagt vesentlig vekt på eigdommen sitt potensial. Det er eigdommen som objekt slik den framstår på takseringstidspunktet, som takserast.

6.4.2 Privatrettslige avtalar og heftingar skal ikkje vektleggast i særleg grad ved taksering

Det er eigdommen som objekt som skal takserast. Kven som drar nytte av eigdommen gjennom til dømes private avtalar, skal ikkje vurderast. Til dømes vil ein avtale om burett ikkje påverke taksten.

6.4.3 Statlige og kommunalt eigde AS

Alle organisasjonar som før var del av kommunen eller statens si verksemd og som nå er omdanna til offentlig eigde AS og dermed eigne, juridiske organisasjonar, skal betale eigedomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjonar dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikkje eintydig seier noe anna.

7 Rammer for kommunikasjon med heimelshavarane

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstane som vert lagt ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at synfaranane har kunnskap om korleis takseringen er lagt opp og kva rettar synfarar har i samband med takseringa.

Nedanfor følgjer strategi og konkrete tiltak når det gjeld kommunikasjon.

7.1 Open og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønskjer det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin eigen eigedom både når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjablongar og vurderingar.
- Informer med sikte på å skape brei forståing for omtakseringen. Me skil mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordnar denne slik at informasjonen blir enkel å ta i mot for heimelshavar.
- Me informerer om problemstillingar som me av erfaring veit heimelshavarar spør om. Dette skal bidra til at heimelshavarane får informasjon dei etterspør og at prosjektet får færre einskildhenvendelsar.
- Me krev skriftleg, dokumentert melding frå heimelshavar om faktafeil
- Me krev skriftleg melding om førespurnader om å delta ved synfaring.

- Me utarbeider eit eige opplegg for kommunikasjon i samband med utlegging av takstar til offentlig ettersyn.
- Kommunen bør informere sine innbyggjarar om §7 i lov om eigedomsskatt slik at innbyggjarane i størst mogeleg grad har informasjon om kva lova seier og kva kommunestyret har vedteke om bruk av §7.
- Det skal gis informasjon om berekningsmetode ved taksering i samband med utsending av brev om takst og skatt.

7.2 Hovedaktiviteter og hjelpemidler

Her vises det til eigen kommunikasjonsplan for takseringa i Sveio kommune.

7.3 Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum skal kalibrerast slik at dei kan informere om:

- Lovgrunnlag og viktige element i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som Sakkyndig nemnd trekker opp:
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eigedomar
 - Metode for arealberekning
 - Sjablongar som vert nytta
 - Metode for vurderingar av eigedommane

Administrasjonen bes sjå til at alle som skal kommunisere med heimelshavarane har kunnskap om taksering som spesifisert ovanfor.

7.4 Kommunikasjonsåtfærd

Prosjektet vil få mange typar førespurnader. Viktige rammer for åtfærd er:

- Skil klart mellom takseringsfaglege førespurnader og politiske førespurnader. Vis politiske førespurnader til politisk leiing.
- Ver vennleg, presis, imøtekommande og fast. Førespurnader som avviker vanleg høfleg framferd, vises til prosjektleiar eller til rådmannen.
- Munnlege førespurnader skal svarast på munnleg. Skriftlege førespurnader skal svarast skriftlig.

7.5 Handtering av uforutsette hendingar

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendingar. Handtering av slike hendingar kan ikkje planleggast, men ein kan trekke opp rammer for handteringa med sikte på å samordne handteringa og å sikre at handteringa skjer på riktig nivå i kommunen (prosjektleiing, administrativ leiing, politisk leiing).

Den som registrerer uforutsette hendingar, melder frå slik at prosjektleiing, rådmann og leiar i den sakkyndige nemnda får informasjon om hendinga. Rådmann og leiar i den sakkyndige nemnda vurderer om ordførar skal informerast. Leiinga avklarar handtering av uforutsette hendingar i kvart enkelt tilfelle.

8 Sakshandsaming av takstforslag

- Sakkunnig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigaradresse, sjablongtakst, val av ytre og indre faktor for den enkelte eigedom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Nemndmedlemmene merker eigedomar som dei ønskjer skal gjennomgåast spesielt i møte.
- Sakkunnig nemnd gjennomgår listene i plenum med storskjerm der ein har høve til å undersøke takseringsgrunnlaget for eigedomane. Nemnda gjer stikkprøvar for å sjekke ut at rammene angitt i dette dokumentet vert følgd.

- Administrasjonen viser temakart som viser sentrale område, ytre faktor og indre faktor og ortofoto som viser den einskilde eigedom. Desse karta og fotografia vert nytta spesielt for å sikre likebehandling av heimelshavarane.
- Enkeltsaker som er vanskelige å vurdere, vert registrert av administrasjonen og lagt fram for Sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

9 Behandling av klager på takst

- Klager vert behandla av sakkunnig nemnd som rettar opp eventuelle feil som er gjort.
- Spesielt for saker der det vert påvist feil faktagrunnlag, får administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klagar om at faktagrunnlag og takst er retta opp. Klagar får no ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klager der sakkunnig nemnd ikkje gir fullt og heilt medhald, blir oversendt til sakkunnig ankenemnda til endeleg handsaming.

10 Kvalitetssikring

10.1 Dokumentasjon

Dokumentasjon av verksemda er viktig. Det gjeld både dokumentasjon av grunnlag for takseringa og dokumentasjon av sakshandsaming knytt til takseringa.

10.2 Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidarane må kjenne dei rammer og retningslinjer for takseringa som er gitt av sakkyndig nemnd. Jamlege møter mellom synfararar og synfaringsleiar skal bidra til at eventuelle avvik frå metode og rammer vert handtert.

10.3 Rett skattesone

Heile Sveio kommune.

10.4 Rett eigedomsregister

Kommunen har eit godt digitalt eigedomskart. Kartet vaskast mot GAB-registeret for å sikre at alle eigedomane blir rett identifisert.

10.5 Rett areal

Fakta om eigedomar og adresser sendast heimelshavarar som har høve til å melda eventuelle avvik. Synfararane registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

10.6 Rett kommunikasjon

Administrasjonen skal sjå til at prosjektmedarbeidarar følgjer opp kommunikasjonen i samhøve med rammer gitt i dette dokumentet. Gjennom jamlege møte skal administrasjonen sjå til at administrasjon, politisk leiing og dei sakkyndige nemndene til ei kvar tid er kalibrert med omsyn til kommunikasjon med heimelshavarar og media.

10.7 Rette vurderingar

Det må leggest stor innsats i kalibrering av vurderingane knytt til taksering. Dette gjeld spesielt synfararar og medlemmene i Sakkyndig nemnd og Sakkyndig ankenemnd.

Dokumentet ”Rammer og retningslinjer for taksering i etter lov om eigedomsskatt”

skal bidra til rett taksering gjennom rett

- gruppering av eigedomar
- fastsetting av gjennomsnittsverdiar på eigedomsgrupper (sjablongar)
- val av område definert som sentrale
- retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved synfaring

Synfaring og kommunikasjonen med heimelshavarar skal bidra til rett taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eigedomane.

10.8 Rett saksbehandling

Alle takstvedtak vert gjort foreløpige inntil sakkunnig nemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det ligg føre foreløpige vedtak på alle eigedomar, vurderer sakkunnig nemnd prinsipp, takstnivå og takstforskjellar på nytt. Dette for å revurdere om valde parametere og prinsipp for enkelttakseringar er rette. Sakkunnig nemnd kan no justere gjennom endring av rammene for takseringa, for deretter å gjere endelege takstvedtak.

11 Praktisk opplegg for behandling av klager på takst og feil

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikre likebehandling av heimelshavarane. Behandlinga av takstar bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved sida av den enkelte heimelshavar har også formannskapet klageadgang på takstar fastsett av sakkunnig nemnd. Praktisk opplegg for klagehandsaming kan kommunen ta stilling til når resultatet frå offentlig ettersyn føreligg.

11.1 Feil og feiloppretting

Dersom sakkunnig takstnemnd har gjort openbare feil, kan dette rettes opp av nemnda sjølv. Saka vert ikkje lagt fram for sakkunnig ankenemnd. Ved feilretting av takst skal heimelshavar få nye tre veker klagefrist på ny takst.

11.2 Behandling av klager

Det finns fleire metodar for praktisk handsaming av klager på takst. Det praktiske behandlingsopplegget kan nemndene ta stilling til seinare i prosessen.

Administrasjonen skal uansett val av opplegg for klagebehandling:

- Journalfører og kategoriserer alle klager.