

Stranda kommune

Rammer og retningslinjer for taksering



Rammer og retningslinjer for taksering i medhald av Lov om eidegdomsskatt.

Vedteke av sakkunnig nemnd eidegdomsskatt, dd.dd.2013.

Dokumentet inneheld rammer og retningslinjer og dannar grunnlaget for all taksering som vert utført i Stranda kommune i perioden 2013 – 2022.

Stranda, 13.06.2013

Leiar, Svein Lars Ringstad Medlem, Tone Skårland Gjærde Medlem, Tor Hole

*Vedteke i Sakkyndig nemnd eidegdomsskatt 13.06.13 sak 029/13
Endra av Sakkyndig nemnd eidegdomsskatt 18.12.13 sak 202/13
Endra av Sakkyndig nemnd eidegdomsskatt 19.03.14 sak 128/14
Endra av Sakkyndig nemnd eidegdomsskatt 24.02.15 sak 001/15*

INNHALD

1. Taksering av eigedommar i Stranda kommune.....	4
2. Ytre rammer	4
2.1. Juridiske rammer	4
2.1.1. Fritak frå eigedomsskatt etter § 5.....	4
2.1.2. Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane	4
2.1.3. Taksering av landbrukseigedommar	4
2.1.4. Taksering av seksjonerte eigedommar	5
2.1.5. Taksering av kombinasjonsbygg med bustad- og næringsdel.....	6
2.1.6. Taksering av regulerte utbyggingsområde	6
2.1.7. Taksering av bustader og fritidseigedomar	6
2.1.8. Taksering av festeeigedommar og punktbeste.....	6
2.2. Politiske rammer.....	6
2.3. Teknologiske rammer	7
3. Takseringsmetode	7
3.1. Fakta om eigdommen	7
3.2. Vurdering av eigdommen	8
4. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa.....	8
4.1. Hovudretningslinjer	8
4.2. Eigedommar som skal takserast	8
4.3. Element som inngår i omgrepet ”fast eigedom”.....	9
4.3.1. Grunnlaget for takseringa.....	9
4.4. Gruppering av eigedommar	9
Sjablonverdiar på tomtar og hovudetasjar på bygningar (bruksareal pr. m2 på bygning):.....	10
4.5. Etasjefaktorar for bygningar:.....	11
4.6. Sonefaktorar	11
5. Rammer for enkelttaksering	14
5.1. Bruk av faktorar.....	14
5.2. Spesielle eigedommar.....	16
5.3. Andre rammer for taksering	16
5.4. Juridiske avklaringar	17
6. Rammer for kommunikasjon med innehavarar av eigedom	17
6.1. Open og proaktiv kommunikasjon	17
6.2. Krav til kunnskap	18
6.3. Kommunikasjonsåtfærd.....	18
7. Sakshandsaming av takstforslag	18
8. Sakshandsaming av klager på takst.....	19
9. Kvalitetssikring	19
9.1. Dokumentasjon.....	19
9.2. Korrekt sakshandsaming	19
10. Opplegg for handsaming av feil og klager på takst.....	19
10.1. Feil og oppretting av feil.....	19
11. Framtidige endringar i 10-årsperioden.....	20

1. Taksering av eigedommar i Stranda kommune

Innan 30. juni 2013 skal Stranda kommune gjennomføre allmenn taksering i heile kommunen. Takstane skal nyttast som grunnlag for utskriving av eigedomsskatt med verknad frå 1.1.2013. Dokumentet gir rammer og retningsliner for taksering av eigedommar i kommunen, og er Sakkunnig nemnd sitt styringsdokument i dette arbeidet.

Dokumentet forklarar kva metodar som skal nyttast for å kome fram til takstar som samsvarar med lovverket.

Rammene og retningslinene skal sikre likeverdig behandling av eigedomane når taksering vert gjennomført.

2. Ytre rammer

2.1. Juridiske rammer

Lovverket, utsegner frå Finansdepartementet og andre juridiske miljø og rettsavgjersler trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til Lov om eigedomsskatt (heretter: Eigedomsskattelova). Saksfeltet er samansett då Eigedomsskattelova av 1975 berre delvis er sett i verk.

Juridiske problemstillingar som spesielt er vurderte i samband med dette dokumentet er:

- Fritak frå eigedomsskatt
- Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane
- Taksering av landbrukseigedommar
- Taksering av seksjonerte eigedommar
- Taksering av kombinasjonsbygg med bustad- og næringsdel
- Taksering av regulerte utbyggingsområde
- Taksering av bustader og fritidsbustader
- Taksering av festeeigedommar og punktfeste

2.1.1. Fritak frå eigedomsskatt etter § 5

Eigedomsskattelova § 5 gir oversikt over eigedommar som skal ha fritak frå eigedomsskatt.

2.1.2. Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane

Kommunestyret kan innføre differensierte skattesatsar, t.d. med ulike satsar for næringseigedommar og andre eigedommar.

2.1.3. Taksering av landbrukseigedommar

Eigedommar som vert drivne som jord- og/eller skogbrukseigedommar skal ha fritak frå eigedomsskatt for næringsdelen på denne type eigedommar i samsvar med § 5h i lova.

Det kan vere vanskeleg å avklare kva eigedommar som har funksjon som landbrukseigedommar. Vi snakkar her både om dyrka mark, utmark og bygg som er ein del av landbruksverksemda.

For å få til ei løysing som kan forvaltast på ein effektiv måte, vel ein slike rammer her:

- Som landbrukseigedommar vert rekna eigedommar som stettar kravet til konsesjonsplikt i Konsesjonsloven. Sjå pkt. 5.3.
- Bustad, fritidsbustad, garasje for privatbil og naust på landbrukseigedommar skal takserast.
- Driftsbygningar vert ikkje takserte, med mindre dei vert nytta til andre føremål.
- Seterbuer, sel, skogs- og utmarkskoier inngår i landbruksomgrepet så langt bruken er naudsynt for tradisjonell seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst m.v. Men dersom bygningen i hovudsak vert brukt til fritidsbustad eller anna verksemd utan næringsmessig tilknytning til garden, inngår ikkje dette i landbruksomgrepet og skal difor omfattast av takseringa.
- Når den delen av landbrukseigedommen som skal takserast ikkje står fram som eit eige omsetningsobjekt, vert det gjeve ein reduksjon i ytre faktor på 0,3 for konsesjonspliktige eigedommar.

Tomteareal

Alle eigedommar som ligg som LNF-område i kommuneplanen sitt LNF-område (Landbruk, natur og friluftsområde) vert vurderte som landbruksområde, med unntak av bustad-, fritids- og nausteigedommar.

Landbrukseigedommar med bustadbygg som har takstverdi kr 0,-, får tomteverdi tilsvarende 1 daa. Det same gjeld for fritidsbygg.

Næringsdelen

Innafor landbruket finst i dag mange døme på delaktivitetar som tidlegare ikkje var definerte som ordinær landbruksverksemd. Døme her er meieri-, slakteri-, gartneri-, sagbruk- og pelsdyrverksemd.

I utgangspunktet vurderer nemnda slike verksemdar som ein del av landbruksverksemda, dersom anlegget i hovudsak er basert på bearbeiding av råvarer/produkt frå garden. Likeeins vil grisefarmar, hønseri, hestesenter og rideanlegg o.l. bli vurderte som ordinær landbruksverksemd så langt anlegget er tilpassa bruket sin storleik og drifta. Eigedom knytt til slik verksemd blir difor friteke frå eigedomsskatt. Særskilte saker i samband med landbrukseigedommar vert vurderte einskildvis.

Landbruksbygg som har fått næringsfunksjon, som ikkje er å sjå på som ein del av vanleg landbruksverksemd, vert taksert på vanleg måte. Eksempel er lager for ordinær næringsverksemd, alle former for vesentleg reiselivsverksemd og mekanisk verksemd som ikkje er ein del av landbruksverksemda.

Tomteareal for næringsverksemd som ikkje er ein del av landbruksverksemda vert vurdert i kvart einskild tilfelle. Døme: Landbruksverkstad.

2.1.4. Taksering av seksjonerte eigedommar

På seksjonerte eigedommar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Fellesareal vert fordelt til dei ulike seksjonane etter tinglyst eigarbrøk.

2.1.5. Taksering av kombinasjonsbygg med bustad- og næringsdel

Fleire eigedommar i Stranda har blanda bruk. I slike tilfelle der bygningar har ulike funksjonar, vert kvar funksjon taksert kvar for seg. Utleigebygg med 4 eller fleire utleigeleilegheiter vert definert som reine næringsbygg, og leilegheitene vert takserte særskilt.

2.1.6. Taksering av regulerte utbyggingsområde

Det finst i dag regulerte område for framtidig utbygging. Dersom slike område i dag har funksjon som LNF område vel nemnda å vurdere slike område på grunnlag av funksjonen dei har, og fritek desse frå eigedomsskatt ifølgje § 5h inntil områda er frådelt og omsette med sikte på tilrettelegging for tomter eller utbygging.

Område som ikkje er LNF vert taksert.

2.1.7. Taksering av bustader og fritidseigedomar

Sakkunnig nemnd bestemmer takseringsnivå innanfor lova sine rammer. Alle bustader nytta til fritidsføremål vert rekna som bustadbygg.

2.1.8. Taksering av festeeigedommar og punktfeste

Gjennom rettsavgjerder, er det avklart at festeeigedommar og punktfeste skal takserast som ordinære eigedommar dersom det ligg føre festekontraktar. I praksis gjeld det alle festeeigedommar for bustader og fritidsbustader. Punktfeste med infrastruktur utan bygningar vert taksert med 1 daa.

2.2. Politiske rammer

Kommunestyret sitt rammevedtak påverkar takseringsarbeidet. Det gjeld:

- **Skattesone**
Kommunestyret har gjort vedtak om utskriving av eigedomsskatt i heile Stranda kommune. Alle eigedommar innanfor dette området skal takserast med unntak av eigedommar som får fritak frå eigedomsskatt i samsvar til Eigedomsskattelova § 5.
- **Vedtekter**
Stranda kommune har i kommunestyremøte 27.02.2013 sak 025/13 godkjent vedtekter som trekkjer opp rammene for arbeidet knytt til generell taksering og forvaltning av Eigedomsskattelova.
- **Tidsrammer**
Kommunestyret sitt vedtak om at nye takstar skal brukast som grunnlag for utskriving av eigedomsskatt for 2013. Dette inneber at skatten skal vere utskriven innan 30.06.13 (jf. Eigedomsskattelova).
- **Fritak**
Kommunestyret skal ved dei årlege budsjettbehandlingane ta stilling til om eigdomsgrupper som nemnt i § 7 i Eigedomsskattelova skal ha fritak for eigedomsskatt.

Slike vedtak skal i etterkant følgjast opp med liste over einskildeigedommar som skal ha fritak etter §§ 5 og 7 i Eigedomsskattelova.

Administrasjonen skal leggje listene fram for sakkunnig nemnd til orientering.

- **Botnfrådrag**

Kommunestyret kan innføre botnfrådrag for sjølvstendige bueiningar. Kommunestyret tek kvart år stilling til bruk av botnfrådrag ved utrekning av eigedomsskatt. Botnfrådraget skal i utgangspunktet ikkje påverke takseringsarbeidet. Matrikkelen sin definisjon av bueining vert nytta.

- **Skattesats**

Kommunestyret tek kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatten. Skattesatsen skal ikkje overstige 7 promille. Det vert lagt opp til ei taksering som gjer det mogleg for kommunestyret å velje differensierte skattesatsar for bustad- og næringseigedommar.

2.3. Teknologiske rammer

Kommunen nyttar Komtek som er eit fagleg IT-verkty for eigedomsskatt. Systemet tek utgangspunkt i Matrikkelen og samspelar med andre system kommunen nyttar (m.a. faktureringsystem og kartsystem). I takseringsarbeidet vil ein difor ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmålingsmetodane i Matrikkelen. IT-verktyet skal legge til rette for bruk av sjablontakstar både som endrings- og erstatningsprotokollar.

3. Takseringsmetode

Kommunen har valt å takserer etter ein metode som er utvikla i samspel mellom Trondheim kommune og Norkart AS. Metoden vert støtta av Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum (KSE) og av fleire juridiske fagmiljø som arbeider med eigedomsskatt.

Denne takstmetoden byggjer på:

- Fakta om eigdommen
- Vurderingar av eigdommen

3.1. Fakta om eigdommen

Fakta om eigdommen er:

- Geografisk plassering
- Eigarforhold (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigarar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik (i m²)
- Faste installasjonar (identifiserte installasjonar som skal takast med i taksten)
- Bygningstypar og bygningstorleikar med areal for kvar etasje

Faktaopplysningar om tomt og bygningen vert henta frå Matrikkelen som er eit offisielt register over grunneigedommar, adresser og bygningar. Opplysningane vert supplert gjennom synfaringane. Registreringar i Matrikkelen skjer i samsvar med registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjeld areal på bygningar, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) i samsvar med NS 3940,07 som grovt sett er arealet innanfor ytterveggane på bygningen. Arealet vert målt for kvar etasje.

Etasjane vert grupperte i:

- Kjellaretasje
- Underetasje
- Hovudetasje(ar)
- Loftsetasje

Dette er same gruppering som er nytta i Matrikkelen.

For nærare forklaring av etasjedefinisjonar og arealmålingar viser ein til eige dokument som er lagt ut på kommunen sine nettsider.

3.2. Vurdering av eigedommen

Eigedommen vert taksert utifrå:

Generelle vurderingar som er omtala i dette dokumentet

Spesielle vurderingar som vert gjort ved taksering/synfaring.

Generelle vurderingar:

- Kva er tenleg **gruppering** av eigedommar i skattesona?
- Kva for **sjablonverdiar** (gjennomsnittsverdiar) bør veljast for eigedomsgruppene?
 - Areal på tomt og bygningar fordelt på etasjar, og valde sjablonverdiar gir sjablontakstar for eigedommane
- Kva for **sonevise skilnader** på verdinivået bør ein velje for eigedomsgruppene?
 - Vald sonfaktor korrigerer sjablontaksten for eigedommen.

Spesielle vurderingar:

Gjennom takseringa/synfaringa vurderer ein om det er:

- Lokale forhold **rundt** eigedommen som medfører korreksjon av taksten (Ytre faktor: YF).
- Forhold **på** eigedommen som medfører korreksjon av taksten (Indre faktor: IF).

4. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa

4.1. Hovudretningslinjer

Vurdering av eigedommar er vanskeleg. Skattetakstnemnda i Stranda kommune legg difor fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingane ved taksering:

- **Likebehandling.** Rammedokumentet trekkjer opp prinsipp, ein må difor tenkje prinsippielt og vere tru mot forslaget til einskildtakstar.
- **Låg detaljeringsgrad.** Synfaringa vil i hovudsak vere ei utvendig synfaring og dermed gi grove vurderingar.
- **Varsemd.** Utvendig synfaring gir oss eit grovt vedtaksgrunnlag som kan gi usikkerheit. Tvil skal kome eigar til gode.
- **Kvalitetssikring.** For at alle i prosjektet skal vere samkøyrt med omsyn til vurderingar, må ein sørge for kontinuerleg justering og kvalitetssikring gjennom faglege møte, der alle aktørane som arbeider med vurderingar deltek.

4.2. Eigedommar som skal takserast

Alle faste eigedommar i Stranda skal takserast med unntak av eigedommar som har fritak etter § 5 i Eigedomsskattelova. Ei taksering av desse eigedommane vil eventuelt skje dersom eigedommane av ulike årsaker likevel skal betale eigedomsskatt. Eigedommar som kan ha fritak frå eigedomsskatt etter § 7 i Eigedomsskattelova, vert takserte i 2013.

4.3. Element som inngår i omgrepet "fast eiendom"

Følgjande hovudelement inngår i omgrepet "fast eiendom":

- Tomt
- Bygningar
- Faste anlegg og installasjonar (verk og bruk)

Faste anlegg og installasjonar kan bestå av faste driftsmidlar på industrieigedommar og spesielle anlegg som kaier, vegar, parkeringsplassar m.m. Desse anlegga skal vurderast i kvart enkelt tilfelle. Ved taksering vert alle desse elementa vurderte, men takstforslaget viser takst for eigdommen i heilskap.

Ein viser òvrig til skattevedtektene for Stranda kommune §3-5, og Eigedomsskattelova §4.

4.3.1. Grunnlaget for takseringa

Hovudkjelda som vert brukt for å finne fram til eigdomsobjekta som skal takserast er Matrikkelen. Dette registeret inneheld opplysningar om alle grunneigedommar, bygg og adresser i kommunen.

Objekt som ikkje er knytt til bestemte grunneigedommar må identifiserast gjennom andre offentlege register eller på andre måtar.

Når opplysningane vert henta inn i system for innkrevjing av eigedomsskatt, må eigedommar/bygg med fritak merkast med aktuell fritaksgrunn slik at desse ikkje kjem med i listene over eigedommar som skal synfarast.

4.4. Gruppering av eigedommar

Utgangspunktet for gruppering av eigedommar som skal takserast, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. etter funksjon til bygningane. Sakkunnig nemnd i Stranda kommune ønskjer å gruppere eigedommane slik:

Gruppering etter bygningstyper
Einebustad, våningshus (111, 113)
Einebustad med hybel/ sokkelleilegheit (112)
Tomannsbustad (121-124)
Rekkjehus, kjedehus, andre småhus (131, 133, 136)
Terrassehus og blokker (135, 140, 141-146, 150)
Fritidsbustader (160, 161-163, 170, 171, 172)
Bustadgarasjar og uthus (180)
Garasjar og uthus til bustad, naust 181-183
Bygning for bufellesskap (151, 152, 159)
Anna bustadbygning (193, 199)
Industri 211-232(
Lagerbygning () 231- 232
Naust 245
Kontor-, forretningsbygg 311-330
Samferdsle- og kommunikasjonsbygningar (400)
Hotell- og restaurantbygningar 511 – 539
Kultur- undervisnings- og forskingsbygningar 611 – 679
Helsebygningar (700)
Beredskapsbygningar m.m. (800)
Tomt

Sjablonverdiar på tomter og hovudetasjar på bygningar (bruksareal pr. m2 på bygning):

Tomtar og bygningar	Pris (kr)
Einestad, våningshus	12 000
Einestad med sokkelleilegheit	12 000
Tomannsbustad	12 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	12 000
Terrassehus, blokker (leilegheiter)	15 000
Fritidsbustadar	24 000
Fritidsleiligheter	27 000
Anna bustadbygning (t.d. frittstående annekst >15 m2)	12 000
Garasjar og uthus, parkeringsanlegg i kjellar, naust	2 000
Carport, parkeringsanlegg under tak	800
Tomteverdi, bustad og fritid, råtomt	0
Tomteverdi, bustad, m/infrastruktur (maks. 2 daa)	100
Tomteverdi, fritid, m/infrastruktur (maks. 2 daa)	200

Bustad- og fritidseigedommar med bygg har tomteverdien innbakt i bygningssjablonen.

Sjablongverdiar på tomter, næringsbygg og verk og bruk

Tomtar og bygningar	Pris (kr)
Industri/Verkstad	3 800
Lagerbygning, isolert	3 000
Lagerbygning, uisolert	1 800
Kontor og forretningsbygg	4 400
Plasthallar	800
Hotell og restaurant	4 800
Samferdsle- og kommunikasjonsbygningar	4 000
Kultur- og forskingsbygningar	4 000
Barnehagar, skular og helsebygningar	4 000
Fengselsbygg og Beredskapsbygningar	4 000
Bustadbrakker	3 000
Utleigeleilegheiter	7 000
Campinghytter	4 000
Landbruksbygningar (fritak etter § 5h)	0
Bygd næringstomt (berre utnytta tomteareal vert taksert)	100
Campingplass for telt og vogner	50
Byggjeklart næringsareal	75
Dyrka areal	0
Utmark/Skogmark i LNF-område	0

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er henta inn, fastset sakkunnig nemnd sjablonverdiar inkludert etasjefaktorar og sonfaktorar til dei ein-skilde eigedomsgruppene viste nedanfor.

4.5. Etasjefaktorar for bygningar:

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje 1	1,0
Andre hovudetasjar	0,6
Loft (uisolert areal)	0,1
Underetasje	0,6
Underetasje m/hybel-, sokkelleilegheit	0,8
Kjellar	0,2

Ved hjelp av etasjefaktorar vert det sett gjennomsnittsverdiar på dei ulike etasjane i eit bygg, med utgangspunkt i kva som er vanleg funksjon i den aktuelle etasjen.

Det vert vist til målereglar etter NS 3270 (sjå og kommunen si heimeside) for måling av hovudetasje med skrå himling og loft.

4.6. Sonefaktorar

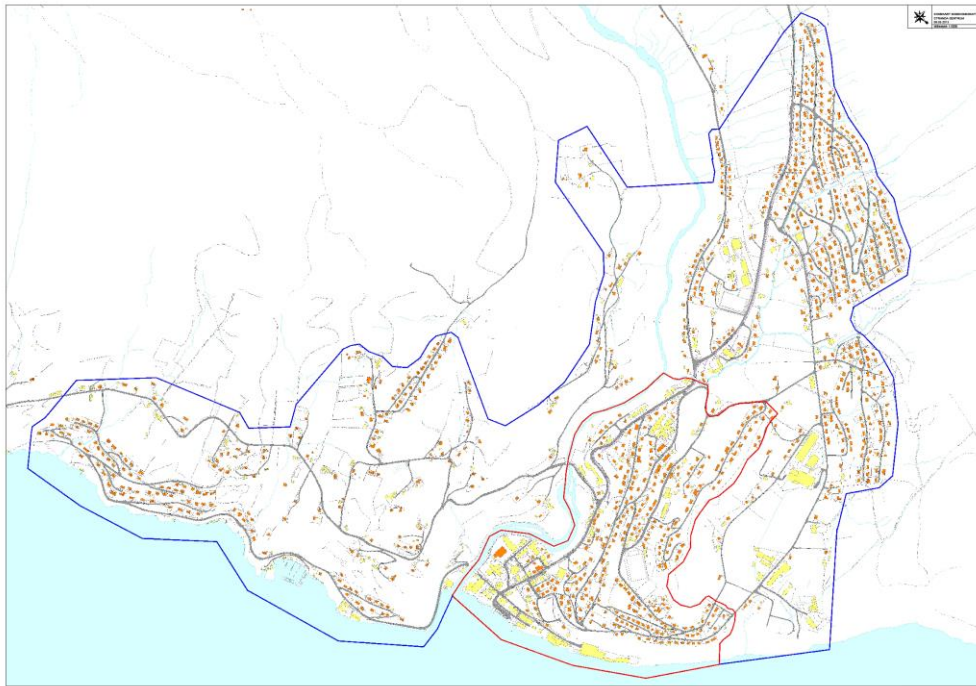
For å kunne lette takseringa og sikre mest mogeleg lik handsaming er det valt å dele kommunen inn i ulike soner. På grunnlag av ei samla vurdering vel Sakkunnig nemnd å nytte desse sonefaktorane for alle eigedommar unnateke næring, verk og bruk.

Retningsliner for bruk av faktor for **verk og bruk m.m. og næring:**

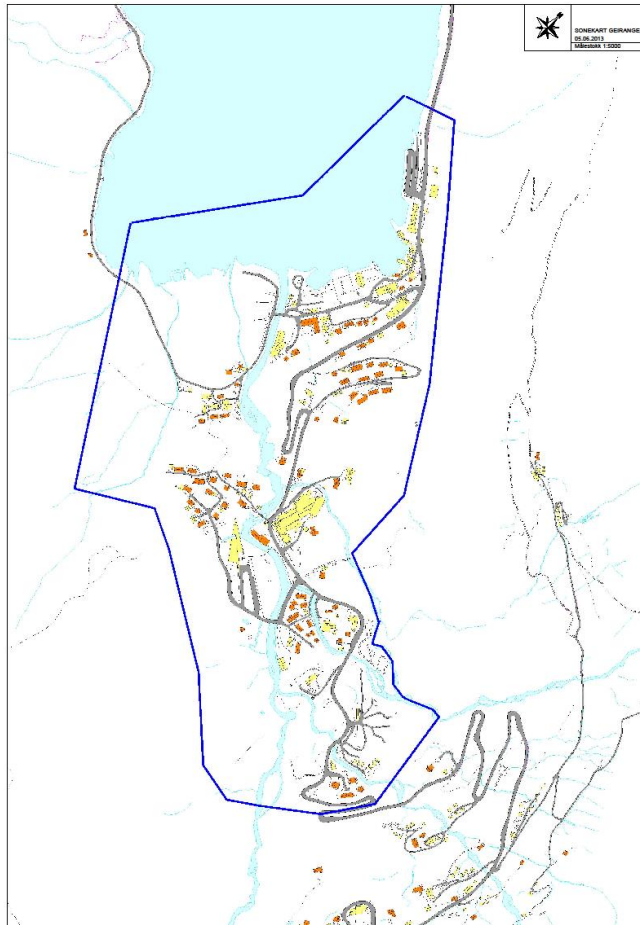
For næringseigedommar vil ikkje sonefaktor bli nytta direkte. Ein vil likevel på same måte som for bustadeigedommar differensiere takstane alt etter kvar i kommunen eigedommen ligg og kva for type næring som er på eigdommen. For næringseigedommar vil den sonemessige skilnaden verte vurdert under YF (ytre faktor).

Bustadeigedommar:

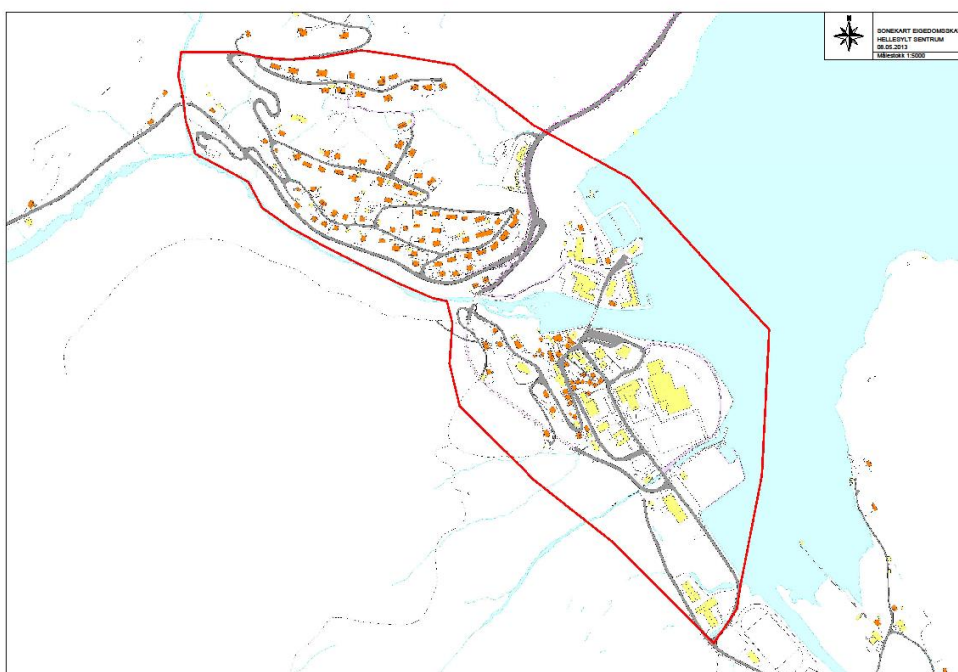
Sone	Område	Faktor
1	Stranda sentrum	1,0
2	Stranda tettstad	0,9
3	Stranda øvrig, Geiranger sentrum, Hellesylt sentrum, Liabygda	0,7
4	Hellesylt øvrig, Geiranger øvrig	0,6



Stranda sentrum og tettstad



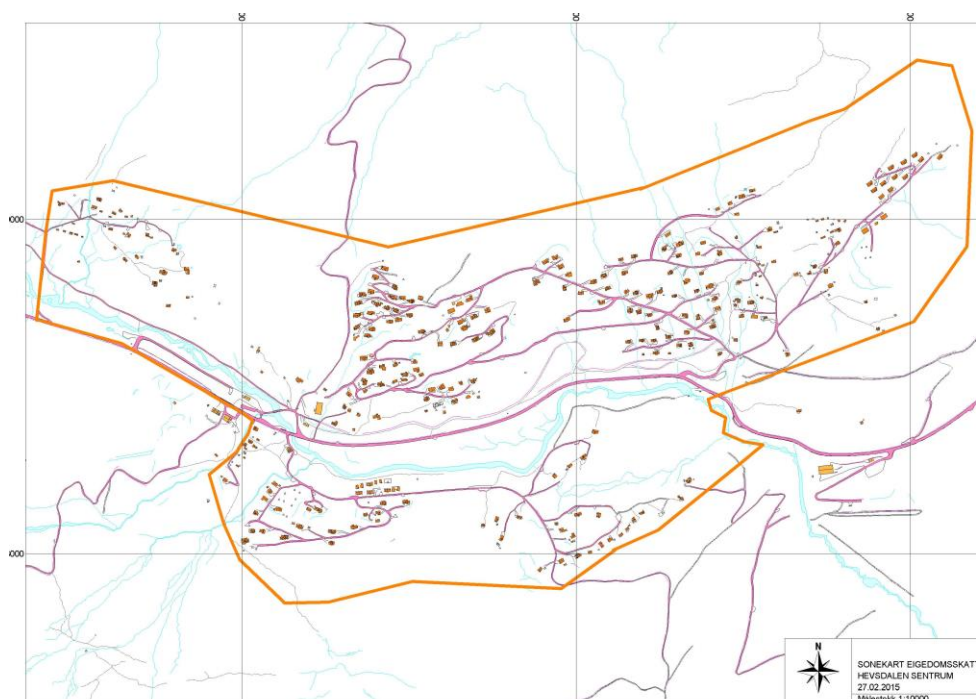
Geiranger sentrum



Hellesylt sentrum

Fritidseigedommar:

Sone	Område	Faktor
1	Hevsdalen sentrum	1,0
2	Nysætervatnet	0,9
3	Øvrige fritidseigedommar	0,6



Hevsdalen sentrum

5. Rammer for enkelttaksering

For å sikre mest mogeleg likebehandling, ønskjer sakkunnig nemnd å trekkje opp rammer og retningsliner for synfaring og taksering av enkelteigedommar.

Alle eigedommar skal synfarast frå utsida.

Taksten er basert på eigedommen sin objektive omsetningsverdi. Objektiv omsetningsverdi er den verdien ein kjøpar under normale omsetnadsforhold er viljug til å betale for eigedommen.

Rammene nedanfor er retningsgjevande. Synfaringspersonell kan avvike frå rammene ved synfaring. Avvik skal alltid grunngjevast.

5.1. Bruk av faktorar

Skattetakstnemnda nyttar ytre og indre faktor i takseringsarbeidet for bustader, fritidseigedommar og ulike næringseigedommar. Synfaringsdokument er utarbeida for å sikre likebehandling.

Ytre faktor (YF):

YF kan nyttast dersom einskildeigedommar sin verdi vert påverka av spesielle lokale forhold *rundt eigedommen*.

Ved spesielt dokumenterte ytre tilhøve på eigedommen, kan ein ved vurderinga nytte høgare eller lågare faktor.

Døme her kan vere:

Plassering, vegtilkomst, trafikale forhold, spesielle naturgitte forhold, andre spesielle forhold.

Sakkunnig nemnd meiner at dei aller fleste hus og eigedommar i Stranda kommune der folk kan bu stort sett har same YF, og vel difor på dei fleste eigedommar å setje denne faktoren til 1,0. Men ein *kan* ta omsyn til forhold nemnt ovanfor. Årsak til avvik skal alltid grunngjevast.

Indre faktor (IF):

Indre faktor vert nytta for å korrigere sjablontaksten ut i frå forhold *på eigedommen*. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere frå eigedom til eigedom.

Døme på låg funksjonalitet kan vere store våningshus med lite tenlege arealløysingar i forhold til dagens bruk. Eit anna døme er gamle driftsbygningar i landbruket m.m. som har fått ny funksjon.

Døme på låg standard kan vere dårleg isolerte bygningar med enkle vindauge.

Døme på låg kvalitet kan vere røtne vindauge, drenering som ikkje fungerer, setningar i fundament etc.

- Bygningsmasse under 15 m² er ikkje registreringspliktig i Matrikkelen, og har låg eller ingen takstverdi, og vert difor sett til verdi null.
- Bustad- og fritidsbygg med spesielt høg standard, og geografisk plassering kan få IF inntil 1,2 (døme er arkitektteikna bygning, spesielt materialval og panoramautsikt).
- Faktor kan aukast for restaurerte bygg og/eller ved nyare større tilbygg.

Ved utrekning av IF nyttar ein følgjande aldersfaktortabell som utgangspunkt:

BUSTADBYGG, LEILEGHEITER, TERRASSEHUS OG BUSTADBLOKKER

Bygning i bruk	Normal standard
Før 1950	0,3 – 0,5
1950 – 1966	0,5 – 0,6
1967 – 1977	0,6 – 0,7
1978 - 1985	0,7 – 0,8
1986 - 1997	0,8 – 0,9
1998 – 2008	0,9 – 1,0
Frå 2009	1,0

FRITIDSBYGG

Bygning i bruk	Normal standard
Før 1967	0,4 – 0,6
1967 - 1985	0,6 – 0,7
1986 - 1997	0,7 – 0,9
1998 - 2008	0,9 – 1,0
Frå 2009	1,0

NÆRINGSBYGG

Bygning i bruk	Normal standard
Før 1967	0,2 – 0,4
1967 - 1985	0,4 – 0,6
1986 - 1997	0,6 – 0,8
1998 - 2008	0,8 – 1,0
Frå 2009	1,0

Skjønsmessige vurderingar med avvikande «aldersfaktor» skal alltid ha ei grunngjeving.

5.2. Spesielle eigedommar

Spesielle eigedommar vert lagde fram for sakkunnig nemnd som einskildsaker. Årsak til avvik frå sjablontakst skal alltid få ei grunngjeving.

Bruk av protokolltakst

Eigedommar der sjablontaksten fråvik omsetnadsverdien vesentleg, av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidingsgrad, tilkomst (ytre faktor), får eigedommen protokolltakst som enten endrar sjablontaksten (endringsprotokoll) eller erstattar sjablontaksten (erstatningsprotokoll).

Dokumentasjon av faktafeil

Dersom synfarar oppdagar avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget og der faktainformasjon manglar, skal han måle inn rette arealverdiar slik at takseringsgrunnlaget kan korrigerast.

Omtaksering

Omtaksering skal vurderast dersom endringar på eigedomen gjev grunnlag for endra eigedomsskattetakst. Sakkunnig nemnd avgjer om omtaksering skal gjennomførast. Sjå elles Eigedomsskattelova § 8A-3 pkt. 5.

5.3. Andre rammer for taksering

Konsesjonspliktige landbrukseigedommar (Sjå pkt. 2.1.3):

Bygde eigedommar i LNF-område som er større enn 100 dekar, og eigedommar som har meir enn 25 dekar Fulldyrka og/eller Overflatedyrka jord og/eller meir enn 500 dekar produktiv skog er **konsesjonspliktige** landbrukseigedommar.

Informasjon om kva for eigedommar i Stranda kommune som vert vurderte som konsesjonspliktige, vert innhenta frå Næring og kommunalteknikk, Stranda kommune.

Ikkje måleverdig areal i Matrikkel som likevel har takseringsverdi:

Det kan finnast tilfelle der bygningsdelar eller etasjar ikkje er definerte som måleverdige i Matrikkelen, men som heilt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfelle vert identifiserte under synfaring, merka og lagt fram for sakkunnig nemnd.

Akvakultur

Landbaserte- og sjøbaserte oppdrettsanlegg vert taksert etter substansverdi.

Ei- og teleanlegg, samt kraftproduksjonsanlegg

For verk og bruk er det for kraftanlegg lister frå Skatt Midt-Norge som ligg til grunn for takstane. For linenett/trafoar og teleanstallasjonar er det takstdokument frå Eskan AS og Teleplan AS som ligg til grunn for takstane.

Handsaming av store bueiningar (gjeld ikkje fritidsbustadar):

Einebustadar, våningshus og leilegheiter med eit totalt avgiftsareal på over 190 m² skal handsamast spesielt.

- Avgiftsareal frå 0 til 190 m² skal ha 100 % verdi
- Alt avgiftsareal over 190 m² skal berre ha 50 % verdi

Handsaming av eigedommar med bustad- og fritidsbygg med takstverdi kr 0,-:

Eigedommar med bustadbygg som har takstverdi kr 0,-, får tomteverdi tilsvarande areal på tomta. Det same gjeld for fritidsbygg.

Handsaming av store fritidsbustadar (bygningstype 161):

Fritidsbustadar med eit totalt avgiftsareal på over 95 m² skal handsamast spesielt.

- Avgiftsareal frå 0 til 95 m² skal ha 100 % verdi
- Alt avgiftsareal over 95 m² skal berre ha 50 % verdi

5.4. Juridiske avklaringar

Lowerket, uttalar frå Finansdepartementet, juridiske miljø og rettsavgjersler trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til Eigedomsskattelova. Nedanfor går vi gjennom nokre viktige juridiske avklaringar som vil vere viktige for Stranda kommune i samband med normal taksering.

Det er eigedommen som objekt som skal verte taksert

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på potensialet til eigedommen. Det er eigedommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2013, som vert taksert.

Privatrettslege avtalar og hefte skal ikkje vektleggast ved taksering

Det er eigedommen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av eigedommen gjennom t.d. private avtalar, skal ikkje vurderast. Til dømes vil ein avtale om burett ikkje påverke taksten.

Festetomtar med langsiktige festekontraktar skal vurderast som sjølveigartomt

Med langsiktige kontraktar meiner ein festekontraktar med moglegheit til forlenging og/eller innløyning av kontrakt.

Statlege og kommunalt eigde AS

Alle organisasjonar som er ein del av kommunen eller staten si verksemd og som er omdanna til offentleg eigde AS og dermed eigne, juridiske organisasjonar, skal betale eigedomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjonar dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikkje entydig seier noko anna.

Kva for eigedommar som skal ha fritak i medhald av Eigedomsskattelova § 5, er ikkje ei politisk vurdering.

Administrasjonen set opp liste som sakkunnig nemnd vurderer. Lista vert lagt fram for kommunestyret som referatsak.

6. Rammer for kommunikasjon med innehavarar av eigedom

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takstane som vert lagde ut til offentleg ettersyn. Nemnda har difor interesse av at eigarane har kunnskap om korleis takseringa er lagt opp og kva rettar dei har i samband med taksering. Sjå elles skattevedtektene § 6-3.

Nedanfor følgjer strategi og konkrete tiltak når det gjeld kommunikasjon.

6.1. Open og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønskjer det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin eigen eigedom både når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonar og vurderingar.
- Vi vil informere med sikte på å skape brei forståing for takseringa. Vi skil mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordnar denne slik at informasjonen blir enkel å motta for dei som har eigedom.
- Vi informerer om problemstillingar som vi av erfaring veit eigarar spør om. Dette skal medverke til at dei får den informasjon dei etterspør og at prosjektet får mindre førespurnader frå einskildpersonar.

- Vi krev skriftleg dokumentasjon frå eigarar om faktafeil.
- Vi godtek munnlege førespurnader om å delta ved synfaring.
- Vi utarbeider eit eige opplegg for kommunikasjon i samband med utlegging av takstar til offentleg ettersyn. Det er utarbeidd ein informasjonsbrosjyre i samband med innføring av eigedomsskatt i kommunen. I tillegg er det utarbeidd egne brosjyrar i samband med utsending av skattesetel.
- Kommunen vil informere innbyggjarane om § 7 i Eigedomsskattelova slik at innbyggjarane i størst mogleg grad har informasjon om kva lova seier og kva kommunestyret har vedteke om bruk av § 7.
- Det skal gjevast informasjon om metode for utrekning ved taksering i samband med utsending av brev om takst og skatt.

6.2. Krav til kunnskap

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

- Lovgrunnlag og viktige element i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkunnig nemnd trekkjer opp, under dette:
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eigedommar
 - Metode for arealutrekning
 - Sjablonar som vert nytta
 - Metode for vurderingar av eigedommane

Administrasjonen vil sjå til at alle som skal kommunisere med innehavarar av eigedom har kunnskap om taksering som spesifisert ovanfor.

6.3. Kommunikasjonsåtfærd

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

- Skil klart mellom takseringsfaglege og politiske førespurnader. Overlat politiske førespurnader til politisk leiing.
- Ver vennleg, presis, imøtekomande og bestemt. Førespurnader som ikkje er i samsvar med høvisk framferd, skal visast til prosjektleiar eller rådmann.
- Munnlege førespurnader kan ha eit munnleg svar. Skriftlege førespurnader skal ha skriftleg svar.

7. Sakshandsaming av takstforslag

- Sakkunnig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigedomsadresse, eigaradresse, sjablontakst, val av ytre og indre faktor for den einskilde eigedom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetnad, promillesats og eventuell fritaksstatus. Nemndsmedlemmene noterer eigedommar som dei ønskjer å gjennomgå spesielt i møte.
- Sakkunnig nemnd går gjennom listene i plenum med storskjerm der ein har høve til å undersøkje takseringsgrunnlaget for eigedommane. Nemnda tek stikkprøver for å sjekke om rammene i dette dokumentet vert følgde.
- Administrasjonen orienterer om bruken av ytre og indre faktor, og foto som viser den enkelte eigedom.
- Saker som er vanskelege å vurdere, skal registrerast av administrasjonen og leggjast fram for sakkunnig nemnd som enkeltsak/protokolltakst.

8. Sakshandsaming av klager på takst

- I 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 då ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klager på takst skal handsamast av sakkunnig nemnd som rettar opp eventuelle feil.
- Klager der sakkunnig nemnd ikkje gir fullt og heilt medhald, vert sendt over til klagenemnd for eigedomsskatt for endeleg avgjerd.
- Klagenemnd for eigedomsskatt kan oppretthalde takst frå sakkunnig nemnd, men dei kan også redusere eller auke skattetaksten.
- Saker avgjort av klagenemnd eigedomsskatt, kan berre prøvast rettsleg.

Sjå elles skattevedtektene § 5.

9. Kvalitetssikring

9.1. Dokumentasjon

Dokumentasjon av verksemda er viktig. Det gjeld både dokumentasjon av grunnlag for taksering og dokumentasjon av sakshandsaminga knytt til taksering.

Det er oppretta ein eigen arkivdel – ESKATT – i sak/arkivsystemet til Stranda kommune. Her vert det oppretta ei sak/mappe for kvar eigedom. Synfaringsskjema, skattesetel og ev. klage, samt behandling av denne, vert registrert i denne saka.

9.2. Korrekt sakshandsaming

Alle takstvedtak er førebelse inntil sakkunnig nemnd har gått gjennom alle takstforslag. Alle vedtaka på alle eigedommar, prinsipp for sakkunnig nemnd, takstnivå og ulikskapar i takst skal vurderast på nytt. Dette skal gjerast for å sikre at valde parametarar og prinsipp for einskildtakseringar er rette. Sakkunnig nemnd kan deretter justere gjennom endringar av rammene for takseringa, for så å gjere endelege takstvedtak.

10. Opplegg for handsaming av feil og klager på takst

Offentleg ettersyn og handsaming av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikre likebehandling av heimelshavarar. Handsaminga av takstar bør få eit sterkt kvalitetsfokus. Ved sida av den einskilde heimelshavar har også formannskapet klagerett på takstar fastsett av sakkunnig nemnd.

Praktisk opplegg for handsaming av klager kan kommunen ta stilling til når resultatet frå offentlig ettersyn er lagt fram. Viser til eigedomsskattevedtektene for handsaming av klager.

Eigedomsskattekontoret skal:

- Journalføre og skanne alle klager og innspel om feil
- Kategorisere klager og meldingar om feil

10.1. Feil og oppretting av feil

Dersom sakkunnig takstnemnd har gjort openberre feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv. Ved feilretting av takst skal heimelshavar få nye seks veker klagefrist på ny takst.

11.Framtidige endringar i 10-årsperioden

Prisane som er nytta i dette dokumentet skal gjelde for framtidig taksering inntil ny, generell taksering blir gjennomført.