



VESTNES KOMMUNE

Rammer og retningslinjer for taksering etter lov om eigedomsskatt

Dokumentet inneheld rammer og retningslinjer for gjennomføring av allmenn taksering i Vestnes kommune med verknad frå 1.1.2024, og enkelttakseringar i perioden 2024 — 2034

Vedteke: 04.05.2012
Revidert 14.02.2019
Revidert 27.01.2021
Revidert 12.02.2024

Innholdsfortegnelse

Rammer og retningslinjer for taksering etter lov om eigedomsskatt.....	1
1. Orientering.....	3
2. Kva dokumentet omfattar	3
Takseringsmetode.....	3
Ytre rammevilkår	3
Overordna rammer sett av Sakkunnig nemnd for eigedomsskatt.....	3
Retningslinjer for bruk av forhold ved bygg, forhold omkring eigdommen og kommentarar ved synfaring av enkelteigedomar	3
Rammer for kommunikasjon med eigarane	3
Kvalitetssikring	3
Praktisk behandling av takstforslag i Sakkunnig nemnd.....	4
Retting av feil og behandling av klager på takst.	4
3. Ytre rammevilkår	4
3.1. Juridiske rammer	4
3.1.1. Fritak frå eigedomsskatt etter § 5	4
3.1.2. Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane	4
3.1.3. Landbrukseigedommar	4
3.1.4. Taksering av seksjonerte eigedommar	5
3.1.5. Takseringsnivå og taksering av bustader og fritidseigedomar	5
3.1.6. Festeeigedommar og punktbeste	5
3.2. Politiske rammer.....	6
3.3. Teknologiske rammer.....	6
4. Takseringsmetode.....	6
4.1. Fakta om eigdommen	6
4.2. Vurdering av eigdommen	7
5. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa	8
5.1. Eigedommar som skal takserast	8
5.2. Grunnlaget for takseringa	8
5.3. Gruppering av eigedommar	8
5.4. Sjablongverdiar for eigedomsgruppene.....	9
5.4.1. Sjablongverdiar på tomter og hovudetasjar på bygg:.....	9
5.4.2. Sjablongverdiar på tomter og næringseigedommar:	9
5.5.1. Etasjefaktorar.....	10
5.5.2. Sonefaktor	10
6. Rammer for enkelttakseringar	12
6.1. Bruk av faktorar.....	12
6.2. Andre rammer for taksering	13
6.3. Dokumentasjon av faktafeil.....	13
6.4. Omtaksering	14
6.5. Juridiske avklaringar	14
6.5.1. Det er eigdommen som objekt som skal takserast.....	14
6.5.2. Privatrettslege avtalar og hefte	14
6.5.3. Statlege og kommunalt eigde AS	14
7. Rammer for kommunikasjon med eigarane	14
8. Saksbehandling av takstforslag	14
9. Saksbehandling for klager på takst og retting av skrive- og reknefeil	15
9.1. Retting av feil	15
9.2. Behandling av klager.....	15

1. Orientering

Dette dokumentet inneheld kva metodar som skal nyttast for å kome fram til takstar som samsvarar med lovverket.

Rammene og retningslinjene skal danne grunnlag for takstane og sikre likeverdig behandling av eigedomane når taksering vert gjennomført.

2. Kva dokumentet omfattar

Dette dokumentet tek stilling til:

Takseringsmetode

Takseringsmetode som er nytta sikrar ei likeverdig behandling.

Ytre rammevilkår

Det ligg føre tre sett ytre rammevilkår som Sakkunnig nemnd må rette seg etter.

Desse er:

- Dei juridiske rammene som føreligg for takseringsarbeidet
- Dei politiske rammene kommunestyret i Vestnes har trekt opp
- Dei teknologiske mulegheitene og avgrensingane som finns.

Overordna rammer sett av Sakkunnig nemnd for eigedomsskatt

Gjennom dette dokumentet set Sakkunnig nemnd opp rammer for synfaringa ved takseringa som synfaringskorpset skal følgje.

Slike rammer er:

- Gruppering av eigedommar
- Sjablongverdiar for eigedomsgrupper
- Verdiforskjellar i ulike delar av kommunen, dvs. sonefaktorar Dersom det er avvik frå rammene ved enkelttakseringar, skal dette grunngjevast særskilt når takstforslaget vert lagt fram for Sakkunnig nemnd.

Retningslinjer for bruk av forhold ved bygg, forhold omkring eigdommen og kommentarar ved synfaring av enkelteigedomar

Dokumentet fastset retningslinjer for vurdering av den enkelte eigedom. Avvik frå desse skal grunngjevast særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eigarane

Dokumentet skisserer opplegg for kommunikasjonen med eigarane og andre interesser i kommunen. God kommunikasjon med eigarane kan medverke til rettare takstar, likeverdig behandling og betre forståing for takseringsarbeidet.

Kvalitetssikring

Ein viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet.

Dette dokumentet viser opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk behandling av takstforslag i Sakkunnig nemnd

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

Retting av feil og behandling av klager på takst.

Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for korreksjon av faktafeil og klagebehandling.

3. Ytre rammevilkår

3.1. Juridiske rammer

Lovverket, utseger frå finansdepartementet og andre juridiske miljø og rettsavgjersler trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt.

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

- Fritak frå eigedomsskatt
- Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane
- Taksering av våningshus og bustader på gardsbruk
- Taksering av seksjonerte eigedommar
- Takseringsnivå og taksering av bustader og fritidsbustader
- Taksering av område som er regulert til utbyggingsformål, men som ikkje er bygd på
- Festeiegdommar

3.1.1. Fritak frå eigedomsskatt etter § 5

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

3.1.2. Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane

Kommunestyret kan innføre differensierte skattesatsar, der ein for eksempel har ulike satsar for næringsiegdommar og andre eigedommar.

3.1.3. Landbrukseiegdommar

Eigedommar som vert drivne som gardsbruk eller skogbruk skal ha fritak frå eigedomsskatt i samsvar med § 5h i lova.

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

Bustad, fritidsbustad, garasje for privatbil og naust på landbrukseiegdommar skal takserast. For kvar bustad og fritidsbustad på eigdommen vert det taksert eit tomteareal på 1 dekar.

Seterbuer, sel, skogs- og utmarkskoier inngår i landbruksbegrepet så langt bruken er nødvendig for tradisjonell seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst m.v. Men dersom bygninga i hovudsak vert brukt til fritidsbustad eller anna verksemd utan næringsmessig tilknytning til garden, inngår ikkje dette i landbruksbegrepet og skal difor omfattast av takseringa.

Landbrukseigedommar som er konsesjonspliktige, får ein reduksjonsfaktor på 0,1. Dette fordi den delen av landbrukseigedommen som skal takserast ikkje står fram som eit eige omsetningsobjekt.

Eigedom som kan framstå som ein liten landbrukseigedom, men som ikkje er konsesjonspliktig, får ikkje reduksjonsfaktor. Omsetningstal viser at marknadsverdien for slike eigedommar minst er på nivå med ein vanleg bustadeigedom.

Tomteareal

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

For desse skal naturleg arrondert tomt takserast. (jf. 3.1.5)

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

Næringsdelen

Innafor landbruket finns i dag mange eksempel på delaktivitetar som i utgangspunktet kan vurderast som ein del av landbruksverksemda. For at slike verksemdar skal vurderast som ordinær landbruksverksemd må anlegget i hovudsak vere basert på bearbeiding av råvarer/produkt frå garden og/eller tilpassa bruket sin storleik og drift.

Særskilte saker i samband med landbrukseigedommar vert vurderte enkeltvis.

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

Regulerte utbyggingsområde:

Det finns i dag regulerte område for framtidig utbygging kor utbygginga ikkje er gjennomført. Områda har i dag funksjon som LNF område. Nemnda vel å vurdere desse områda utifrå områda sin funksjon, og fritar desse frå eigedomsskatt ifølgje § 5h inntil områda er frådelt og omsett med sikte på tomtetilrettelegging eller med sikte på utbygging.

3.1.4. Taksering av seksjonerte eigedommar

For seksjonerte eigedommar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt.

Kombinasjonsbygg med bustad- og næringsseksjonar blir taksert kvar for seg med bustadtakst og næringstakst.

3.1.5. Takseringsnivå og taksering av bustader og fritidseigedommar

Sakkunnig nemnd bestemmer takseringsnivå innafor lova sine rammer. Bustader på landbrukseigedommar og LNF-område vert taksert som bustad. Bustader og fritidsbustader vert taksert med tomtestorleik opp til 1 dekar.

3.1.6. Festeeigedommar og punktfeste

Gjennom rettsavgjerder, er det avklart at festeeigedommar og punktfeste skal takserast som ordinære eigedommar dersom det ligg føre festekontraktar som er langsiktige eller som kan fornyast/innløyast. I praksis gjeld det alle festeeigedommar for bustader og fritidsbustader. For festeeigedommar og punktfeste i LNF-område nyttast dei same retningslinjene for vurdering av tilhøyrande tomt som for bustaddelen på gardsbruk.

3.2. Politiske rammer

Vedtekter

Vestnes kommunestyre har vedteke vedtekter som trekkjer opp rammer for arbeidet knytt til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt.

Kommunestyret sitt rammevedtak påverkar takseringsarbeidet gjennom det åreleg budsjettvedtaket. Det gjeld:

Utskrivingsalternativ

Kommunestyret gjer vedtak om utskrivingsalternativ, jf. §3.

Fritak

Kommunestyret skal ved dei årlege budsjettbehandlingane ta stilling til om eigedomsgrupper som nemnt i § 7 i eigedomsskattelova skal ha fritak frå eigedomsskatt. Liste over eigedommar som skal ha fritak etter § 7 i eigedomsskattelova skal behandlast formelt i kommunestyret.

Botnfrådrag

Kommunestyret kan innføre botnfrådrag for sjølvstendige bueiningar. Kommunestyret tek kvart år stilling til bruk av botnfrådrag ved berekning av eigedomsskatt. Botnfrådraget påverkar ikkje takseringsarbeidet. Matrikkelen sin definisjon av bueining vert nytta.

Skattesats

Kommunestyret tek kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatt. Det blir lagt opp til ei taksering som gjer det mogleg for kommunestyret å velje differensierte skattesatsar for bustad- og næringseigedommar.

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen vil nytte fagleg IT-verktøy for eigedomsskatt som tek utgangspunkt i Matrikkelen og som samhandlar med andre system som kommunen brukar (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlarsystem). I takseringsarbeidet vil ein derfor ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmålingsmetodane i Matrikkelen. IT-verktøyet skal legge til rette for bruk av sjablongtakstar så vel som skjønnsvurderingar.

4. Takseringsmetode

Kommunen takserer etter ein metode som vert anbefalt av Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum (KSE) og av fleire juridiske fagmiljø som arbeider med eigedomsskatt.

Taksten byggjer på:

- Fakta om eigdommen
- Vurderingar av eigdommen

4.1. Fakta om eigdommen

Fakta om eigdommen er:

- Plassering

- Eigarforhold (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik, m²
- Faste installasjonar (identifiser installasjonar som skal takast med i taksten)
Eigedomsskatt på tidlegare verk og bruk, som no er rekna som næringseigedom, skal frå og med skatteåret 2019 til og med skatteåret 2024 skrive ut eigedomsskatt på eit særskilt fastsett grunnlag. Det særskilte grunnlaget skal baserast på differansen mellom eigedomsskattegrunnlaget i 2018 og 2019 som er forårsaka av at produksjonsutstyr og -installasjonar ikkje skal reknast med i grunnlaget. Dette særskilte grunnlaget skal i 2019 vere lik seks sjudelar av differansen, og reduserast med ein sjudel kvart påfølgjande år.
- Byggtype og arealtal for kvar etasje

Faktaopplysningar om tomt og bygg vert henta frå Matrikkelen og supplert gjennom synfaringane. Registreringar i Matrikkelen skjer etter registreringsinstruksen frå Statens Kartverk.

Fordi det finst bustad- og fritidseigedommar utan oppmålt tomt i kommunen, vil ein nytta dei same retningslinjene for vurdering av tilhøyrande tomt her som for bustaddelen på gardsbruk. Det vil seie at slike bustader/fritidsbustader blir tillagt 1 dekar tomt med mindre tomte faktisk er mindre. Då nyttar ein faktisk areal.

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

- Kjellaretasje
- Underetasje
- Hovudetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er same gruppering som Matrikkelen nyttar.

4.2. Vurdering av eigdommen

Eigedommane vert vurdert utifrå:

- Generelle vurderingar som vert skissert opp i dette dokumentet
- Spesielle vurderingar som vert gjort ved synfaring.

I dette dokument vert det vurdert og teke stilling til :

- Ei fornuftig gruppering av eigedommane
- Gjennomsnittsverdiar for eigdomsgrupper. Kombinasjonen mellom arealstorleik fordelt på etasjar og valde sjablongverdiar gir sjablongtakstar for eigedommane.
- Mogleg korreksjon for tilhøve på eigedomen og/eller tilhøve som gjeld bygningane.

Synfaring

Ved synfaring vurderer ein om det er

- Lokale forhold **rundt** eigdommen som medfører korreksjon av taksten
- Forhold **på** eigdommen som medfører korreksjon av taksten

Vurderingane ved synfaring skal følgja dei rammer og retningslinjer som Sakkunnig nemnd har sett opp.

For å få til ei best mogeleg vurdering av eigedommane, legg ein til grunn fire viktige retningslinjer for vurderingane ved synfaring:

- Vere prinsipiell (likebehandling). Rammedokumentet trekkjer opp prinsipp som ein må følgje i forslaget til enkelttakstar

- Synfaringa vil i hovudsak vera ei utvendig synfaring og ein må akseptere noko grovkorna vurderingar
- Vere varsam. Tvil skal komme eigar til gode

5. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa

5.1. Eigedommar som skal takserast

Alle faste eigedommar i Vestnes, definert etter eigedomsskattelova § 4 skal takserast.

Fri for eigedomsskatt er eigedommar som har direkte fritak etter § 5 i lova og skal ikkje takserast.

Eigedomane som skal takserast kan bestå av eitt eller fleire av tre hovudelement:

- Tomt
- Bygg
- Faste anlegg og installasjonar (særskilde skattegrunnlag til og med skatteåret 2024)

5.2. 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.

5.3. Gruppering av eigedommar

Utgangspunktet for gruppering av eigedommar som skal takserast, er byggtipe i Matrikkelen, dvs. bygga sin funksjon. Sakkunnig nemnd i Vestnes kommune grupperer eigedommane slik (tala refererer seg til bygningstypekodar i Matrikkelen):

Gruppering av eigedommar:
Einebustad , våningshus, 111, 113
Einebustad med sokkelleilegheit 112
Tomannsbustad 121 - 124
Rekkjehus, kjedehus, andre småhus 131, 133, 136
Terrassehus og blokker 135, 141 - 146
Fritidsbustader 161 – 163, 171, 172
Garasjar og uthus til bustad, naust181 - 183
Bygning for bufellesskap 151, 152, 159
Anna bustadbygning 193, 199
Industri 210, 220, 290)
Lagerbygning (230)
Fiskeri- og landbruksbygning (240)
Kontor-, forretningsbygg (300)
Samferdsel- og kommunikasjonsbygg (400)

Hotell- og restaurantbygg. (500)
Kultur-, undervisnings- og forskningsbygg. (600)
Helsebygg (700)
Fengselsbygg , beredskapsbygg mv (800)

5.4. Sjablongverdiar for eigedomsgruppene

Sjablongverdiene for eigedomsgrupper er oppsett etter at Sakkunnig nemnd har innhenta informasjon om omsetningstal. Både for bygningsareal og tomteareal kan det brukast arealavtrapping.

Sakkunnig nemnd fastset slike sjablongverdiar og endelege etasjefaktorar:

5.4.1. Sjablongverdiar på tomter og hovudetasjar på bygg:

Tomter og bygg	Eining	Pris kr
Einebustad, våningshus, andre småhus	Pr m ²	22.000
Einebustad med sokkelleilegheit	Pr m ²	22.000
Tomannsbustad	Pr m ²	22.000
Rekkehus, kjedehus	Pr m ²	22.000
Terrassehus og blokker (leilegheiter)	Pr m ²	32.000
Fritidsbustader	Pr m ²	22.000
Garasjar på bustadeigedommar, parkeringsanlegg i kjellar, uthus, naust	Pr m ²	4.000
Carport, parkeringsanlegg under tak	Pr m ²	2.000
Tomt til bustad	Pr m ²	240
Tomt til fritidsbustad	Pr m ²	200
Tomt til naust t.o.m. 500 m ²	Stk.	100.000
Tomt til naust over 500 m ²	Pr m ²	200

5.4.2. Sjablongverdiar på tomter og næringsseigedommar:

Tomter og bygg	Eining	Pris kr
Industribygg	Pr m ²	7.200
Lagerbygg isolert	Pr m ²	4.500
Lagerbygg uisolert	Pr m ²	2.800
Rubhall/plasthall	Pr m ²	2.500
Open lagerløyising med tak	Pr m ²	1.400
Fiskeribbygg	Pr m ²	5.000
Kontor- og forretningsbygg	Pr m ²	9.000
Hotell - og restaurantbygg	Pr m ²	9.000
Samferdsel- og kommunikasjonsbygg	Pr m ²	8.000
Kultur og forskingsbygg	Pr m ²	8.000
Skule og barnehage	Pr m ²	9.000
Helsebygg	Pr m ²	8.000
Fengselsbygg og beredskapsbygg	Pr m ²	8.000

Bustadbrakker	Pr m ²	5.400
Campinghytter	Pr m ²	12.000
Utleiehytter	Pr m ²	18.000
Næringstomt	Pr m ²	120
Kai (lengde)	Pr m	6.000

Næringsbygg som står tomme over lengre tid kan takserast som uisolert lagerbygg.

5.5.1 Etasjefaktorar

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

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje	1,0
Underetasje med leilegheit	0,7
Underetasje	0,5
Loft	0,4
Kjellar	0,2

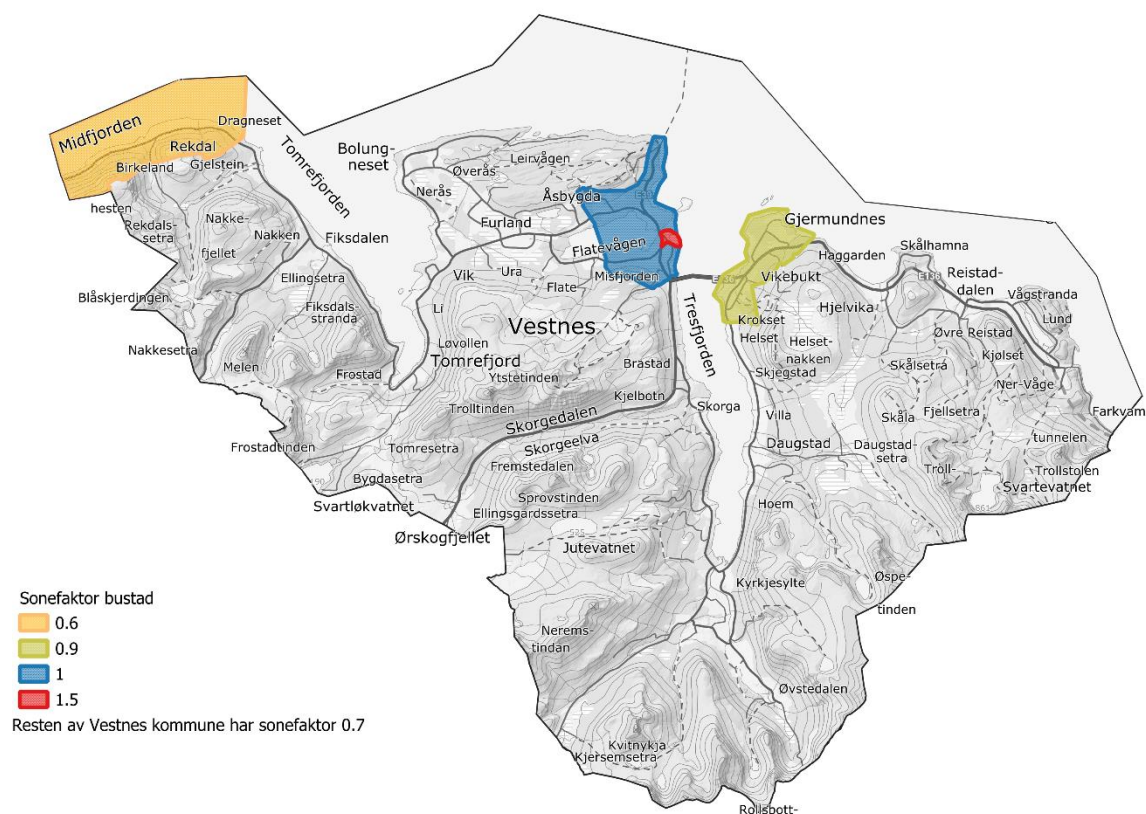
- Det vert vist til målereglar i Matrikkelen for måling av hovudetasje med skrå himling og loft. Utgangspunktet for takseringa er bruken av etasjen.
- Avvik i høve bruk av areal i etasjane vert korrigert ved hjelp av etasjefunksjon.
- Garasje og naust har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

5.5.2 Sonefaktor

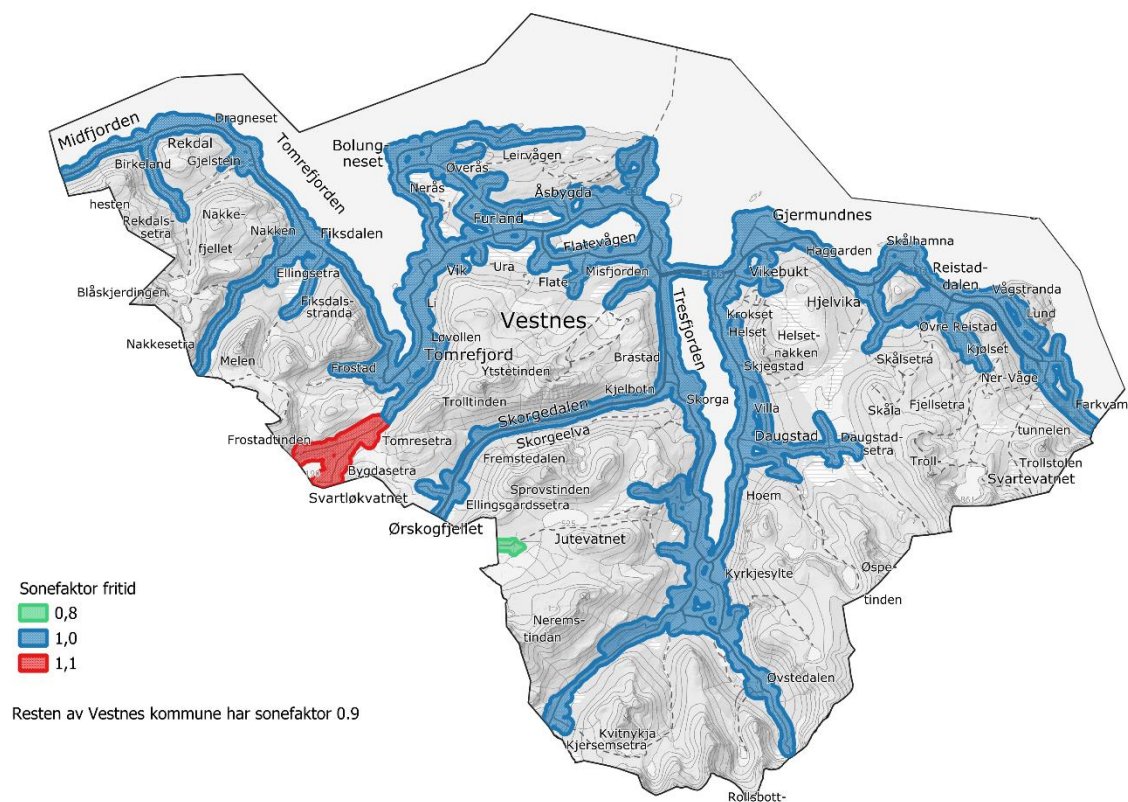
For å kunne letta takseringa og sikre mest mogeleg lik handsaming er det valt å dele kommunen inn i ulike soner. På grunnlag av ei samla vurdering vel Sakkunnig nemnd å nytte ulike soner for bustad, fritid og næring.

For næringseigedomar vil sonefaktor bli nytta, bortsett frå fiskeoppdrett, massetak, kraftnett og særskilde skattegrunnlag.

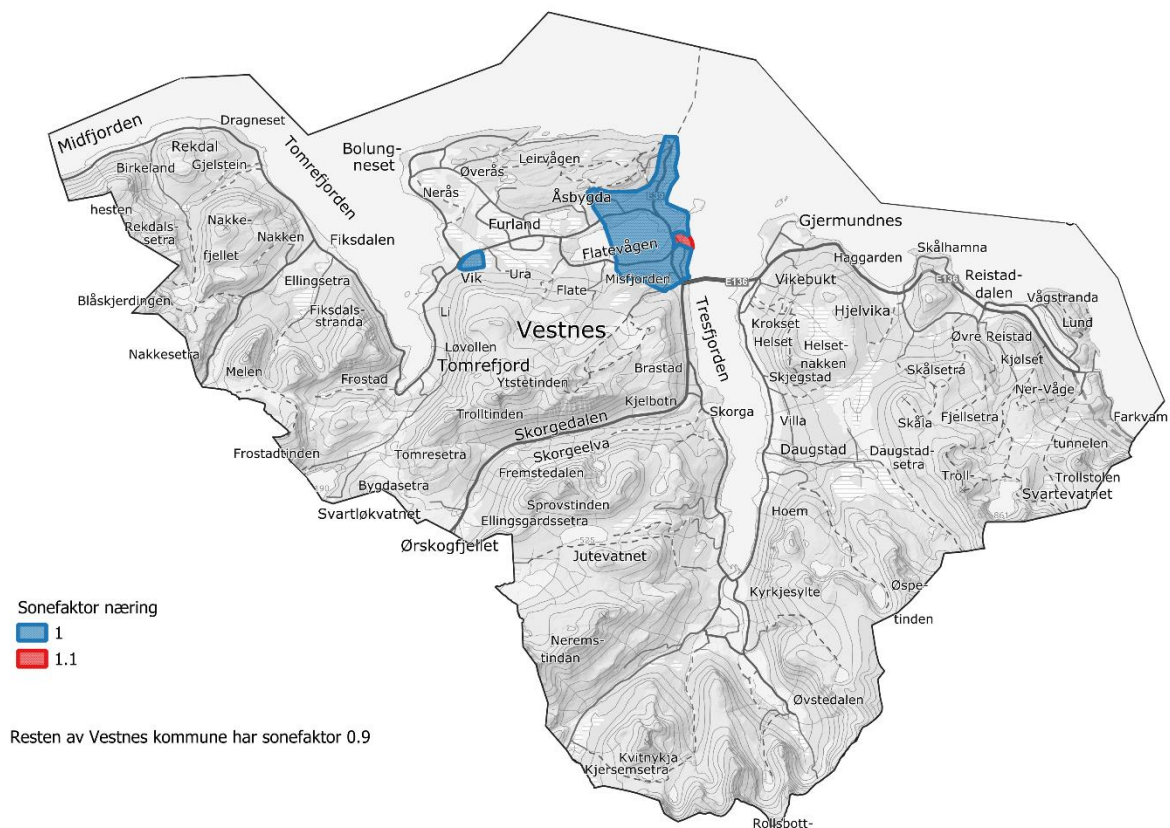
Sonekart bustad



Sonekart fritid



Sonekart næring



6. Rammer for enkelttakseringar

Alle bebygde eigedommar som skal takserast skal synfarast. Som hovudregel vert utvendig synfaring gjennomført. Det vert lagt opp til innvendig synfaring når det er klart at utvendig synfaring ikkje gir nok grunnlag saman med anna informasjon til å foreta ei taksering, eller når eigar ber om det.

Taksten er basert på eigedomen sin objektive omsetningsverdi. Objektiv omsetningsverdi er den verdi ein kjøpar under normale omsetningsforhold er villig til å betale for eigedommen.

Rammene nedanfor er retningsgjevande. Avvik skal alltid grunngjevast.

I dei tilfelle taksten vert urimeleg i høve omsetningsverdi, kan nemnda justere taksten.

6.1. Bruk av faktorar

Sakkunnig nemnd nyttar ulike faktorar i takseringsarbeidet slik:

Faktor for forhold omkring eigedommen

Ved spesielt dokumenterte ytre tilhøve på eigedommen, kan ein ved vurderinga nytte omrekningfaktor.

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

For bustad- og fritidseigedommar: 0,8 – 1,3

Kategori 1: Eigedommar med strandlinje og god/umiddelbar tilkomst til sjøen.

à Inntil +0,3 (1,3)

Kategori 2: Eigedommar med strandlinje, redusert tilkomst til sjø eller redusert utsikt.

à Inntil + 0,2 (1,2)

Kategori 3: Eigedommar med strandlinje, redusert/ingen tilkomst til sjø og redusert utsikt.

à Inntil + 0,1 (1,1)

Synfarar skal grunngje bruken.

Faktor for standard på bustad og næring

Denne faktoren vert nytta for å korrigere sjablongtaksten ut frå ei vurdering av standard på eigedommen. Generell standard og kvalitet vert lagt til grunn for vurderinga.

Retningslinjer for bruk av faktorar:

- Nye bygg frå 2027 har standard = 1,15
- Bygg frå perioden 2017 – 2027 har normal standard = 1
- Bygg frå perioden 2000 – 2017 har normal standard = 0,9
- Bygg frå perioden 1980 – 2000 har normal standard = 0,8
- Bygg frå perioden 1960- 1980 under normal standard = 0,6
- Bygg frå før 1960 har låg standard = 0,5
- Ved vurderinga svært låg standard skal dette grunngjevast.
- Faktor kan aukast for restaurerte bygg og eller ved nyare større tilbygg.

Avvik frå normal standard	Faktor
Under normal standard	-0,1
Dårleg stand	-0,2 / -0,3
Rivningsobjekt	-1
Restaurerte bygg (Særs godt vedlikehalde og oppgradert)	0,1

I tillegg kan det gjerast ei vurdering av bygget sin funksjon eller arealutnytting.

6.2. Andre rammer for taksering

Ikkje måleverdig areal i Matrikkelen som likevel har takseringsverdi: Det kan finnast tilfelle der byggdelar eller etasjar ikkje er definert som måleverdig i Matrikkelen, men som heilt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfelle vert identifisert under synfaring, og vert lagt fram for Sakkunnig nemnd.

6.3. Dokumentasjon av faktafeil

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

6.4. Omtaksering

Omtaksering skal vurderast dersom endringar på eigedomen gjev grunnlag for endra eigedomsskattetakst.

6.5. Juridiske avklaringar

Nedanfor blir det gjennomgått nokre viktige juridiske avklaringar som vil vera viktige for Vestnes kommune i samband med allminneleg taksering.

6.5.1. Det er eigedommen som objekt som skal takserast

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eigedommen sitt potensiale.

6.5.2. Privatrettslege avtalar og hefte

Kven som dreg nytte av eigedommen ved t.d. private avtalar, skal ikkje vurderast. T.d. vil ein avtale om burett ikkje påverke taksten.

6.5.3. Statlege og kommunalt eigde AS

Offentleg eigde AS og dermed eigne, juridiske organisasjonar, skal betale eigedomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjonar dersom lovverk eller føresegn til lov ikkje klart seier noko anna.

7. Rammer for kommunikasjon med eigarane

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takstane som vert lagde ut til offentleg ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eigarane har kunnskap om korleis takseringa vert gjennomført og kva rettar eigarane har i samband med takseringa. Alle som ønskjer det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin eigedom både når det gjeld metode, faktagrunnlag, sjablongar og vurderingar. Vi informerer 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 ta imot for eigedomseigar.

Dokumentasjon frå eigar om faktafeil skal gjevast skriftleg.

Ønskje om å delta på synfaringa skal gjevast skriftleg.

8. Saksbehandling av takstforslag

Saksbehandlinga i Sakkunnig nemnd er lagt opp på følgjande måte :

- Medlemmane i Sakkunnig nemnd er no innsynsbrukarar i Komtek eskatt. Takstforslaga blir sortert etter type bygning i arbeidslister. Her får medlemmane sjå korleis taksten er utrekna. Arbeidslistene blir oppdatert med vedtekne takstar.
- Sakkunnig nemnd går igjennom listene og takseringsgrunnlaget for eigedommane. Nemnda tek stikkprøver for å sjekke om rammene i dette dokumentet vert følgde opp.
- Administrasjonen orienterer om bruken av faktorar og foto som viser den enkelte eigedom. Spesielle objekt vert orientert om direkte i møte.

9. Saksbehandling for klager på takst og retting av skrive- og reknefeil

Offentleg ettersyn og behandling av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikre likebehandling av eigedommane. I tillegg til den enkelte eigar har også formannskapet klagerett på takstar fastsett av Sakkunnig nemnd.

9.1. Retting av feil

Openberre feil, kan rettast av eigedomsskattekontoret. Saka skal ikkje leggjast fram for Sakkunnig nemnd. Ved feilretting av takst skal eigar få ny klagefrist (tre veker) på ny takst.

9.2. Behandling av klager

Behandling av klager er lagt opp på følgjande måte :

- Klager skal behandlast av Sakkunnig nemnd.
- Klager der Sakkunnig nemnd ikkje gir fullt, eller berre delvis medhald, vert oversend til Sakkunnig klagenemnd til endeleg behandling.
Sakkunnig ankenemnd kan både redusere og auke taksten, eller oppretthalde den taksten som sakkunnig nemnd har sett.
- Saker avgjort av Sakkunnig ankenemnd kan berre prøvast rettsleg.