



VESTNES KOMMUNE

Rammer og retningslinjer for taksering
etter lov om eideomsskatt

Dokumentet inneheld rammer og retningslinjer for gjennomføring av allmenn
taksering i Vestnes kommune med verknad frå 1.1.2012, og enkelttakseringar
i perioden 2012 — 2021

Vedteke: 04.05.2012

Revidert 14.02.2019

Innholdsliste	Sidetal
1. Orientering	3
1.1. Vedtak i Kommunestyresak 2010/21	3
2. Kva dokumentet omfattar	3
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	5
3.1.3. Landbrukseigedommar	5
3.1.4. Taksering av seksjonerte eigedommar	6
3.1.5. Takseringsnivå og taksering av bustader og fritidseigedomar	6
3.1.6. Festeeigedommar og punkt feste	6
3.2. Politiske rammer	6
3.3. Teknologiske rammer	7
4. Takseringsmetode	7
4.1. Fakta om eigdommen	7
4.2. Vurdering av eigdommen	8
5. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa	9
5.1. Eigedommar som skal takserast	9
5.2. Grunnlaget for takseringa	9
5.3. Gruppering av eigedommar	9
5.4. Sjablongverdiar for eigdomsgruppene	10
5.4.1 Sjablongverdiar på tomter og hovudetasjar på bygg	10
5.5.1 Etasjefaktorar	11
5.5.2 Sonefaktor	11
6. Rammer for enkelttakseringar	11
6.1. Bruk av faktorar	12
6.2. Bruk av protokolltakst	13
6.3. Andre rammer for taksering	13
6.4. Dokumentasjon av faktafeil	13
6.5. Omtaksering	13
6.6. Juridiske avklaringar	13
6.6.1. Det er eigdommen som objekt som skal takserast	13
6.6.2. Privatrettslege avtalar og hefte	14
6.6.3. Statlege og kommunalt eigde AS	14
7. Rammer for kommunikasjon med eigarane	14
8. Saksbehandling for takstforslag	14
9. Saksbehandling for klager på takst og retting av skrive- og reknefeil	15
9.1 Retting av feil	15
9.2 Handsaming av klager	15

1. Orientering

Innan 30. juni 2012 skal Vestnes kommune gjennomføre allmenn taksering i heile kommunen. Takstane skal nyttast som grunnlag for utskriving av eigedomsskatt med verknad frå 1.1.2012. Dokumentet gir rammer og retningslinjer for taksering av eigedommar i kommunen, og er Sakkunnig nemnd sitt styringsdokument i dette arbeidet.

Utgangspunktet for taksering av eigedommane er referert i byskattelova §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.

Ved værdsættelse av fabrikker og andre industrielle anlæg medtages maskiner og andet, som hører anlægget til og er nødvendige for anlæggets øiemed. Dog medtages ikke arbejdsmaskiner med tilbehør, eller hvad dermed kan sættes i klasse, som ikke utgjør en integrerende del av anlægget."

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.

1.1. Vedtak i Kommunestyresak 2010/21

1. Vestnes kommunestyre vedtek at det i medhald av eigedomsskattelova §§ 3 og 4 vert innført generell eigedomsskatt i heile Vestnes kommune frå 2012. Takseringa skal gjerast i 2011.
2. Eigedomsskatten skal vere 2 promille i 2012, og betalast i 2 terminar.

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 eigdomsgrupper
- Verdiforskjellar i ulike delar av kommunen, dvs. sonefaktorar

Dersom det er avvik frå rammene ved enkelttakseringar, skal dette grunnjevast særskilt når takstforslaget vert lagt fram for Sakkunnig nemnd.

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eigedommen), ytre faktor (forhold rundt eigedommen) og kommentarar ved synfaring av enkelteigedomar

Dokumentet fastset retningslinjer for vurdering av den enkelte eigedom. Avvik frå desse skal grunnjevast 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 anviser 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, utsegner frå finansdepartementet og andre juridiske miljø- og rettsavgjersler trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytte til lov om eigedomsskatt. Området er komplekst då lov av 1975 berre delvis er gjeldande.

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 næringsseigedommar og andre eigedommar.

3.1.3. Landbrukseigedommar

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 landbrukseigedommar. Vi snakkar her både om dyrka mark, utmark og bygg som del av landbruksverksemda.

For i det heile teke å få til ei løysing som det er mogeleg å forvalte på ein effektiv måte, vel ein slike rammer her:

Som landbrukseigedommar vert rekna eigedommar som kommunen sitt landbrukskontor meiner blir haldne i hevd ved ein driftsmåte som samsvarar med det som er vanleg jord- og skogbruksdrift i kommunen.

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

Seterbuer, sel, skogs- og utmarksskoier 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.

Da den delen av landbrukseigdommen som skal takserast ikkje står fram som eit eige omsetningsobjekt, vert det gjeve ein reduksjon i ytre faktor på 0,1 for ikkje konsesjonspliktige eigedommar, - og 0,3 for konsesjonspliktige eigedommar.

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 tidlegare ikkje var definerte som ordinær landbruksverksemd. Døme her er meieriverksemd, slakteriverksemd, gartneri, sagbruksverksemd 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 grisefarmer, hønseri, hestesenter og rideanlegg o.l. bli vurdert som ordinær landbruksverksemd så langt anlegget er tilpassa bruket sin storleik og drift. Eigedom knytt til slik verksemd blir difor fritatt frå eigedomsskatt. 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 tomteilrettelegging eller med sikte på utbygging.

3.1.4. Taksering av seksjonerte eigedommar

For seksjonerte eigedommar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Kvar seksjon vert taksert med tomtestorleik opp til 1 dekar.

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

3.1.5. Takseringsnivå og taksering av bustader og fritidseigedomar

Sakkunnig nemnd bestemmer takseringsnivå innafor lova sine rammer. Bustader på landbrukseigedomar og LNF-område vert taksert som bustad utan omsyn til bruksomfang på bustaden. 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/innløysast. 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

Kommunestyret sitt rammevedtak påverkar takseringsarbeidet. Det gjeld:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak som tek sikte på utskriving av eigedomsskatt i heile Vestnes kommune f.o.m. 2012. Alle eigedommar i kommunen skal takserast unnateke eigedommar som får fritak frå eigedomsskatt etter eigedomsskattelova § 5.

Vedtekter

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

Tidsrammer

Kommunestyret sitt vedtak om innføring av eigedomsskatt i 2012 inneber at taksering skal vere gjennomført innan 30.06.12. (jf. Byskatteloven § 2)

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.

Fritak etter § 5 i eigedomsskattelova skal behandlast av Sakkunnig nemnd.

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. Skattesatsen skal ikkje overstige 7 promille. Det blir lagt opp til ei taksering som gjer det muleg 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 endringsprotokollar og erstatningsprotokollar.

4. Takseringsmetode

Kommunen har vald å taksere etter ein metode som er utvikla i eit samspel mellom Trondheim kommune og Norkart Geoservice AS. Metoden vert støtta 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)
- 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.

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

4.2. Vurdering av eigedommen

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 eigedomsgrupper. Kombinasjonen mellom arealstorleik fordelt på etasjar og valde sjablongverdiar gir sjablongtakstar for eigedommane.
- Muleg korreksjon for faktorar rundt eigedomen (ytre faktor) og/eller faktorar på eigedomen (indre faktor).

Synfaring

Ved synfaring vurderer ein om det er

- Lokale forhold **rundt** eigedommen som medfører korreksjon av taksten
- Forhold **på** eigedommen 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.
- For at alle i prosjektet skal vere samkjørte med omsyn til vurderingar, må ein sørge for kontinuerleg kalibrering og kvalitetssikring gjennom faglege møte, der alle aktørane som arbeider med vurderingar deltek.

5. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa

5.1. Eigedommar som skal takserast

Alle faste eigedommar i Vestnes, definert etter eigedomsskattelova §§ 4 og 7 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

5.2. Grunnlaget for takseringa

Hovudkjelda som vert brukt for å finne fram til eigedomsobjekta 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)
Tomt

5.4. Sjablongverdiar for eigedomsgruppene

Sjablongverdiene for eigedomsgrupper er oppsett etter at Sakkunnig nemnd har innhenta informasjon om omsetningstal for bygg, husleigenivå og gjenanskaffelsesverdiar i 2010/2011. Nemnda har sett forsiktige sjablongverdiar på alle byggfunksjonar då tilfanget på omsetningsobjekt ikkje er så stort og prisutvikling framover er uviss.

Sakkunnig nemnd fastset slike sjablongverdiar og endelege etasjefaktorar:

5.4.1. Sjablongverdiar på tomter og hovudetasjer på bygg:

Tomter og bygg	Eining	Pris kr
Einebustad, våningshus, andre småhus	Pr m ²	11.000
Einebustad med sokkelleilegheit	Pr m ²	11.000
Tomannsbustad	Pr m ²	11.000
Rekkehus, kjedehus	Pr m ²	11.000
Terrassehus og blokker (leilegheiter)	Pr m ²	15.000
Fritidsbustader	Pr m ²	12.000
Bygning for bufellesskap	Pr m ²	8.000
Anna bustadbygning (frittstående anneks, innreia garasje)	Pr m ²	5.000
Garasjar på bustadeigedommar, parkeringsanlegg i kjellar, uthus, naust	Pr m ²	2.000
Carport, parkeringsanlegg under tak	Pr m ²	1.000
Tomt til bustad, fritidsbustad	Pr m ²	120
Tomt til naust t.o.m. 250 m ²	Stk.	30.000
Tomt til naust over 250 m ²	Pr m ²	120

Sjablongverdiar på tomter og næringseigedommar:

Tomter og bygg	Eining	Pris kr
Industri	Pr m ²	4.000
Lagerbygg isolert	Pr m ²	2.500
Lagerbygg uisolert / rubbhall	Pr m ²	1.500
Fiskeribbygg	Pr m ²	1.500
Kontor- og forretningsbygg	Pr m ²	5.000
Hotell og restaurant	Pr m ²	5.000
Samferdsel- og kommunikasjonsbygg	Pr m ²	5.000
Kultur og forskingsbygg	Pr m ²	5.000
Barnehage og helsebygg	Pr m ²	5.000
Fengselsbygg og beredskapsbygg	Pr m ²	5.000
Bustadbrakker	Pr m ²	3.000
Byggjeklart næringsareal	Pr m ²	50

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 måleregjar i Matrikkelen (sjå og kommunen si heimeside) for måling av hovudetasje med skrå himling og loft. Etasjenemningane i Matrikkelen er hjelpemiddel for takseringa. Utgangspunktet for takseringa er bruken av etasjen.
- Avvik i høve bruk av areal i etasjane vert korrigert ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Taksten av bygg med mange funksjonar vert utrekna ved bruk av takseringsmatrise.
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Naust har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Etasjefaktorar kan som utgangspunkt nyttast for taksering av næringseigedommar.

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 nytta slike sonefaktorar for alle eigedommar unnateke næringseigedommar og fritidseigedommar:

Stad	Sonefaktor
Sone 1: Gnr 44 Remmem ytre, gnr 45 Helland nedre, gnr 46 Helland øvre, gnr 51 Vestnes, gnr 52 Ås	1,0
Sone 2: Gnr 78 Rekdal og gnr 77 Gjelstein vest for Gjelsteinlia	0,6
Sone 3: Resten av kommunen	0,7

Fritidseigedom skal ha sonefaktor 1,0 i heile kommunen.

6. Rammer for enkelttakseringar

Alle 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 eigedomen.

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

I dei tilfeller taksten vert urimeleg i høve omsetningsverdi, kan nemnda nytte korreksjonsprotokoll.

6.1. Bruk av faktorar

Sakkunnig nemnd nyttar ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

Faktor for ytre tilhøve ved eigedommen (ytre faktor)

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

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

Ytre faktor for bustad- og fritidseigedommar: 0,8 – 1,3

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

→ Inntil +0,3 (1,3)

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

→ Inntil + 0,2 (1,2)

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

→ Inntil + 0,1 (1,1)

Synfarar skal grunngje bruken.

Faktor for standard på bustad (indre faktor)

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.

Vurdering av standard	Faktor
God standard 1,0	1,0
Normal standard	0,85
Under normal standard	0,7
Låg standard	0,5
Svært låg standard	0,2 – 0,3
Rivingsobjekt	0,0

Retningslinjer for bruk av faktor for **bustader, leilegheiter, terrassehus og bustadblokker:**

- Bustader frå 2013 har standard = 1,15
- Nye bustader frå 1992 har i utgangspunktet høg standard = 1,0
- Bustader frå perioden 1970 – 1991 har normal standard = 0,85
- Bustader frå perioden 1950- 1969 under normal standard = 0,7
- Bustader frå før 1950 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.

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

Det skal nyttast IF(indre faktor) for naust og garasjar som står på egne eigedommar.

Retningslinjer for bruk av faktor for **fritidsbustader og hytter**:

Fritidsbustader kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vert synleggjort ved bruk av indre faktor. I særskilde tilfelle med svært høg standard kan det nyttast høgare faktor enn 1.0

- Fritidsbustader og hytter frå 2013 har standard = 1,15
- Nye hytter/fritidsbustader etter 1992 har høg standard = 1,0
- Hytter/fritidsbustader frå perioden 1970 –1991 har normal standard = 0,85
- Hytter /fritidsbustader frå 1950 – 1969 har under normal standard = 0,7
- Hytter /fritidsbustader frå før 1950 har låg standard = 0,5
- Ved vurderinga svært låg standard skal dette grunnjevast.
- Faktor kan aukast for restaurerte bygg og eller ved nyare større tilbygg.

Retningslinjer for bruk av faktor for **næringseigedommar**:

For næringseigedomar vil ikkje sonefaktor bli nytta direkte. Ein vil likevel på same måte som for bustadeigedomar differensiere takstane alt etter kvar i kommunen eigedomen ligg og kva for type næring som befinn seg på eigedomen. For næringseigedomar vil den sonemessige forskjellen bli vurdert under YF(ytre faktor).

6.2. Bruk av protokolltakst

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

6.3. 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.

6.4. 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 korrigjerast.

6.5. Omtaksering

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

6.6. Juridiske avklaringar

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

6.6.1. Det er eigedommen som objekt som skal takserast

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eigedommen sitt potensiale.

6.6.2. 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.

6.6.3. 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 offentlig 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.

Det er utarbeidd ei informasjonsbrosjyre i samband med innføring av eigedomsskatt i kommunen. I tillegg er det utarbeidd eigne brosjyrer i samband med kontroll av faktainformasjon og utsending av skattesetel.

8. Saksbehandling av takstforslag

Saksbehandlinga i Sakkunnig nemnd er lagt opp på følgjande måte :

- Sakkunnig nemnd får framlagt skattelister for vedtak. Skatteistene har informasjon om eigar, eigedomsadresse, eigedom, takst, promillesats, skatt og fritaksstatus.
- 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 ytre faktor og indre faktor og foto som viser den enkelte eigedom.
- Enkeltsaker som er vanskelege å vurdere vert registrert av administrasjonen og vert lagt fram for Sakkunnig nemnd som enkeltsak/protokolltakst.

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

Dersom Sakkunnig nemnd har gjort openbare feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv. Saka skal ikkje leggjast fram for Sakkunnig ankenemnd. 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.