

VIK KOMMUNE

Rammer og retningslinjer for Omtaksering eigedomsskatt 2020

Vedteken av Sakkunning nemnd for eigedomsskatt i Vik kommune
16.desember 2019

Revisjon Kap 4 og 5
Vedtak sak 257/20 14.9. 2020

INNHALDSREGISTER

Side 3	1.0 Om dokumentet
	1.1 Kva dokumentet omfattar
Side 5	2.0 Takseringsmetode
	2.1 Fakta om egedomen
	2.2 Vurdering av egedomen
	2.3 Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde egedom
Side 7	3.0 Ytre rammer
	3.1 Juridiske rammer
	3.2 Politiske rammer
Side 8	4.0 Hovudrammer for takseringa
	4.1 Egedomar som skal takserast
	4.2 Element som inngår i omgrepet ”fast egedom”
	4.3 Gruppering av egedomar
	4.4 Sjablonverdiar som gjenspeglar gjennomsnittsverdiar for egedomsgruppene
	4.5 Sonefaktorar
Side 12	5.0 Rammer for einskildtakseringar
	5.1 Overordna krav
	5.2 Arealstorleikar
	5.3 Bruk av faktorar
	5.4 Bruk av protokolltakst
	5.5 Andre ramme for taksering
	5.6 Dokumentasjon av faktafeil
	5.7 Juridiske avklaringar
Side 17	6.0 Rammer for kommunikasjon med eigarane
	6.1 Open kommunikasjon
	6.2 Krav til kunnskap
	6.3 Kommunikasjonsåtfærd
	6.4 Handtering av uforutsette hendingar
Side 19	7.0 Sakshandsaming
Side 19	8.0 Kvalitetssikring
	8.1 Dokumentasjon
	8.2 Kvalitetssikring av metode
	8.3 Rett egedomsregister
	8.4 Rett areal
	8.5 Rett kommunikasjon
	8.6 Rett vurdering
	8.7 Rett sakshandsaming
Side 20	9.0 Opplegg for handsaming av klager på takst og feil
	9.1 Feil og feilretting
	9.2 Handsaming av klager
Side 20	10.0 Milepælar i framdrifta
Side 21	Vedlegg

1. OM DOKUMENTET

Dette dokumentet er resultatet av ein prosess der Sakkunning nemnd eigedomsskatt og administrasjonen har drøfta grunnlaget for omtaksering av eigedomsskatt 2020 etter vedtak i Vik kommunestyre 18.10.2018.

Utgangspunkt for taksering er referert i Eigedomsskattelova § 8 A-2:

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

Retningslinene skal bidra til at takstnivået vert sett i samsvar med dei vurderingane sakkunnig nemnd har funne det rett å leggja vekt på.

1.1 KVA DOKUMENTET OMFATTER

Dette dokumentet om rammer og retningsliner for taksering tek stilling til fylgjande:

Takseringsmetode:

Val av takseringsmetode er eit viktig val som påverka lik handsaming, dei samla kostnader i prosjektet og kostnadane i samband med dagleg drift i etterkant av prosjektet.

Ytre rammevilkår:

Det er tre ytre rammevilkår som prosjektet må rette seg etter.

- Dei juridiske rammene som ligg føre for takseringsarbeidet
- Dei politiske rammene som kommunestyret i Vik har trekt opp
- Dei moglegheitene og avgrensingane som tekologien gjev

Overordna rammer vedtekne av sakkunnig nemnd

Gjennom dette dokumentet trekkjer Sakkunnig nemnd opp rammer som synfaringssmedarbeidarane skal halde seg innanfor ved taksering. Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar
- Gjennomsnittlege verdiar for eigedomssgrupper (sjablonar)
- Verdiskildnader i ulike deler av skattesoner (sonefaktor)

Retningsliner for bruk av ytre faktor, indre faktor og kommentarar ved synfaring av einskildseigedomar.

Dette dokumentet trekkjer opp retningsliner for vurdering av den einskilde eigedom. Dersom desse retningslinene vert sett bort frå, skal det grunngjevast særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eigarane

Dette dokumentet tek stilling til opplegget for kommunikasjon med eigarane og andre interesserte i kommunen. Sakkunnig nemnd meiner god kommunikasjon med eigarane kan medverka til rette takstar, likehandsaming, betre forståing for takseringsarbeidet og lågare samla kostnader for prosjektet.

Kvalitetssikring

Ein viktig del av arbeidet ein står framfor, er å hindre systemfeil eller einskildfeil i takseringsarbeidet. I dette dokumentet tek ein stilling til opplegget for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk handsaming i Sakkunnig nemnd

I dokumentet vert det skissert opplegg for handsaming av framlegg til einskildtakstar i Sakkunnig nemnd. Arbeidsopplegget for Klagenemnd eigedomsskatt tek ein stilling til når klager på takst er kome inn etter offentlig ettersyn.

Handsaming av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget

Det vil kome inn klager på grunn av usemje om takst som følgje av feil eller som følgje av usemje i vurderingane som er gjort. I dette dokumentet vert det skissert rammer og praktisk opplegg for handsaming av feil og handsaming av klager på takst.

Framdrift og milepælar

Dokumentet tek stilling til viktige milepælar i arbeidet.

2. TAKSERINGSMETODE

Vik kommune nyttar prinsippa frå ein takseringsmetode som er utvikla og nytta av fleire kommunar.

Taksten byggjer på:

- Fakta om egedomen
- Vurdering av egedomen

2.1 Fakta om egedomen

Fakta om egedomen er:

- Eigartilhøve (type egedom, egedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Bygningstypar og bygningstorleik med areal for kvar etasje.

Faktaopplysningar om bygningar vert henta frå Matrikkel som er eit offentleg register for Grunneigedomar, Adresser og Bygningar. Registreringa i Matrikkel skjer i samsvar med registreringsinstruks utgjeven av Kartverket.

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

Etasjane er gruppert i:

- Kjellaretasje
- Underetasje/sokkeletasje
- Hovudetasje
- Loftsetasje

Dette er same grupperinga som Matrikkelen nyttar.

I tillegg til bruksarealet nyttar ein også ope areal (OPA) for areal som ikkje er innebygd med veggar.

2.2 Vurdering av egedomen

Egedomane skal vurderast gjennom dette rammedokumentet og ved synfaring

Gjennom dokumentet vurderar vi og tek standpunkt til:

- Ei fornuftig gruppering av egedomar i skattesoner
- Gjennomsnittsverdiar for egedomsgrupper. Kombinasjon mellom arealstorleik fordelt på etasjar og valde sjablonverdiar gjev sjablontakst for egedomane.
- Eventuelle sonevise skildnader på verdinivået for egedomsgruppene. Vald sonfaktor korrigerer sjablontakst saman med faktorane for tilhøve rundt og på egedomen.
- Eventuelle standardmessige skildnader på verdinivået for egedomsgruppene. Indre faktor
- Omgjevnadane sin innverknad på taksten. Ytre faktor

Synfaring

Gjennom synfaring utført av synfaringsmenn skal takstnemnda vurdere om det er:

- Lokale tilhøve rundt eigedomen som medfører korreksjon av taksten
- Tilhøve på eigedomen som medfører korreksjon av taksten.

Vurderingar ved synfaring skal følgje dei rammer og retningsliner som nemnda har trekt opp. Vurderinga av eigedomen er vanskeleg. Ein legg difor tre hovudkriterium til grunn for vurderinga under synfaringa:

- Vera prinsipiell. (lik handsaming) Vedtak gjort av takstnemnda fastset dei prinsippa som ein må følgje i einskildsaker.
- Akseptere grove skjønsvurderingar. Synfaringa vil i det vesentlege vere ei utvendig synfaring som gjev grovkorna vurderingar.
- Vere varsam. Utvendige synfaring gjev eit grovt avgjerdsgrunnlag som kan gje uvisse. Tvil bør kome eigaren til gode.
- Opplæring av medarbeidarane. For at alle i prosjektet skal vera samstemte med omsyn til vurderingar, ber Sakkunnig nemnd om at administrasjonen syter for løpande opplæring og kvalifisering gjennom faste møter der alle aktørane som, arbeider med vurderingar deltek. Det vert lagt opp til eit systematisk takseringsopplegg der opplæring av medarbeidarar blir viktig for å sikre kvalitet i arbeidet.

2.3 Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde eigedom

Kommunen har skaffa seg eit fagsystem for handsaming av eigedomsskattefagleg informasjon (KomTek E-skatt). Takserings/synfaringsarbeidet skjer ved bruk av nettbasert system Besiktiger, der alle fakta om den einskilde eigedom vert lagt inn og vurdert innanfor dei juridiske rammene som gjeld, og dei rammene som kommunestyret og nemnda set. I tillegg kjem dei opplysningane som har kome gjennom informasjon om eigedomen som eigaren har gjeve.

3. YTRE RAMMER

3.1 Juridiske rammer

Med heimel i lov om eigedomsskatt til kommunane av 6. juni 1975 med endringar vedtekne av Stortinget våren 2006, og seinare, kan det skrivast ut eigedomsskatt på faste eigedomar i heile kommunen. Lovverket, uttalar frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomskatten.

3.2 Politiske rammer

Vik kommunestyre har hausten 2018 vedteke å gjennomføra Ny alminneleg taksering for eigedomsskatt 2020. Dette er ein 10 årstakst som erstattar eigedomsskattetakseringa i 2009. Det er innført generell eigedomsskatt i heile Vik kommune. Unnateke er eigedom som er knytta til jord- og skogbruk. (driftsdelen, ikkje bustaddelen), ein del statlege eigedomar m.m. (eigedomsskattelova §5). Kommunestyret kan i tillegg gjera vedtak om å fritta nokre andre eigedomar – ”kan eigedomar” etter lova sin §7.

Vedtekter

Vik kommunestyret har ved vedtak 20.10. 2018 fastsett vedtekter som gjev rammer for arbeidet knytt til taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt. Vedtektene avklarar mellom anna at kommunen skal nytta eiga Sakkunig nemnd til å gjennomføra verdisetjinga av fast eigedom i samsvar med eigedomsskattelova. Vedtektene avklarar mellom anna at kommunen skal nytta synfaringsfolk som legg fram framlegg til takstar på eigedomane for sakkunig nemnd.

Skattesats

Kommunestyret tek i samband med budsjetthandsaminga kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatten. Staten ved finansdepartementet har fastsett at eigedomskatten for bustader og fritidsbustader vert skriven ut med maksimumsats 5 promille for 2020. For bustader og fritidsbustader er det i tillegg sentralt fastsett ein reduksjonefaktor på 30% av vedteke takstgrunnlag.

For kraftverk, linjenett og anna næring gjeld 7 promille.:-

Det er Vik kommunestyre som fastset skattesatsen for kvart år.

Teknologisk ramme

Kommunen nyttar KomTek E – skatt, eit fagleg IT – verktøy for eigedomsskatt som tek utgangspunkt i Matrikkel- opplysningar og som samspekar med andre system kommunen nyttar. I takseringsarbeidet må difor kommunen ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmålemetodane i Matrikkelen.

4. HOVUDRAMMER FOR TAKSERING

4.1 Egedomar som skal takserast

Alle faste egedomar i kommunen skal takserast. Kommunen vil ikkje taksere egedomar som har fritak etter § 5 i egedomsskattelova. Heller ikkje egedomar som kommunestyret har vedteke skal fritakast etter § 7 i same lov

4.2 Element som inngår i omgrepet ”fast egedom”

Egedomane som skal takserast kan vera samansett av tre hovudelemnt:

- Bygningar
- Faste anlegg og installasjonar
- Masseuttak

Faste anlegg og installasjonar kan vera samansett av faste driftsmidlar i industriegedomar og spesielle anlegg som kaiar, vegar, parkeringsplassar m.m. Desse anlegga vert vurdert i kvart einskild tilfelle. Ved takseringa vert alle desse elementa vurderte, men takstforslaget viser takst for egedomen som heilskap.

I desember 2017 vedtok Stortinget nye reglar for egedomsskatt på verk og bruk med verknad frå og med 2019. Det er verdien av produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjonar som skal fasast ut. Etter det nye grensesnittet skal utstyr og- installasjonar som har ein funksjon i produksjonsprosessen ikkje takast med takstgrunnlaget. Installasjonar som tener bygget skal framleis skattleggast.

4.3 Gruppering av egedomar

Grunnlaget for gruppering av egedomane som skal takserast er bygningstypane i, det vil seie bygningen sin funksjon. Sakkunnig nemnd i Vik kommune ynskjer å gruppere egedomane slik:

Einebustader (111-113)	Lager (isolert)
Tomanns, fleirmannsbustad(121-124)	Uisolert lager (Kaldtlager) (230)
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-136)	Plasthall, drivhus
Leilighetsbygg (141- 146)	Kontor, forretning (300)
Fritidsbustad (161-163)	Hotell og restaurant (500)
Garasje, uthus, (181, 182)	Skule (613)
Naust(183)	Samferdsle og kommunikasjonsbygg (400)
Carport	Parkeringshus
Camping	
Industri	

4.4 Sjablonverdiar som gjenspeglar gjennomsnittsverdiar for eigedomsgruppene.

Sjablonverdiane for eigedomsgrupper er valde etter at sakkunnig nemnd har henta inn informasjon om omsetningstal for bygningar frå m.a Egedomsregisteret, Kartverket, Geodata og Statistisk Sentralbyrå. Det er og gjort sonderingar hos takstmenn og eigedomsmeklarar. Informasjonen frå andre kommunar i Sogn og Fjordane er og henta inn.

På grunnlag av denne faktainformasjonen og vurderingar som er henta inn, og analyser gjennom prøvetakseringar, fastset Sakkunnig nemnd sjablonverdiane slik:

Gjennomsnittsverdiar på hovudetasjar på bygningar (bruksareal på bygning), inklusiv tomtevedi:

Tomt og bygningar	eining	Pris (kr)
Einebustad, tomannsbustad	Pr. m2	14 000
Tomannsbustadm fleirmannsbustad	Pr. m2	14 000
Rekkehus, kjedehus, terrassehus	Pr. m2	14 000
Leilighetsbygg	Pr. m2	22 500
Fritidsbustad	Pr. m2	23 400
Garasje, uthus, vinterhage	Pr. m2	4 000
Naust	Pr. m2	8 000
Carport	Pr. m2	550
Camping	Pr. m2	10 000

Etasjefaktorar

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

Etasjefaktorar for bustader, rekkehus, kjedehus, leilighetsbygg, og fritidsbustad:

Etasjar:	Etasjefaktor:
Hovudetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjellar	0,2

Etasjefaktorar for naust/ garasje/ uthus:

Etasjar:	Etasjefaktor:
Hovudetasje	1,0
Loft	0,5
Underetasje	1,0
Kjellar	0,5

Taksering/synfaring av næringseigedomar

Vik kommune har ved omtaksering eigedomsskatt 2020, sett bort taksering av næringseigedomar til firmaet eSkatt as. eSkatt har nytta leigeprisberekning som grunnlag for eigedomssakttetakstar når det gjeld næringseigedomar.

Bygningsareala blir klassifisert etter funksjon/bruksområde basert på kommunikasjon med eigar, bygningsteikningar, kontrollmålingar og egne skjema levert frå eigar. Leigeverdiberekningar blir gjort i egne rekneark der det blir nytta kapitaliseringsrente for dei aktuelle eigedomane, ut frå dokumenterte forventningar. For kvar eigedom blir det og vist teknisk verdi.

Til grunn for utrekning av leigeverdi og såleis eigedomsskattetakstar, ligg egne sjablonverdiar, der det til grunn for pris pr. m² er teke omsyn kva type bygg det gjeld, bygningane sin standard, og kvar i kommunen bygningen ligg (tettstad, spreid busetnad o.a).

Alle utrekningar og grunnlagsmaterialet blir levert sakunning nemnd i rapportform, vedlagt dei ulike eigedomstakstane og bilete av eigedomane.

		Standard					Standard		
		Lav	Middels	Høg			Lav	Middels	Høg
Lagerbygg/isolert					Industribygg				
		1	2	3			1	2	3
Tett	A	336	420	504	Tett	A	480	600	720
Middels	B	280	350	420	Middels	B	400	500	600
Spredd	C	224	280	336	Spredd	C	320	400	480

		Standard					Standard		
		Lav	Middels	Høg			Lav	Middels	Høg
Lagerbygg/uisolert					Forretningar/ kontor				
		1	2	3			1	2	3
Tett	A	240	300	360	Tett	A	528	660	792
Middels	B	200	250	300	Middels	B	440	550	660
Spredd	C	160	200	240	Spredd	C	352	440	528

		Standard					Standard		
		Lav	Middels	Høg			Lav	Middels	Høg
Næringsmiddelbygg					Butikker				
		1	2	3			1	2	3
Tett	A	960	1200	1440	Tett	A	672	840	1008
Middels	B	800	1000	1200	Middels	B	560	700	840
Spredd	C	640	800	960	Spredd	C	448	560	672

		Standard					Standard		
		Lav	Middels	Høg			Lav	Middels	Høg
Varehus					Garasjar / uthus				
		1	2	3			1	2	3
Tett	A	672	840	1008	Tett	A	230	288	346
Middels	B	560	700	840	Middels	B	192	240	288
Spredd	C	448	560	672	Spredd	C	154	192	230

		Standard		
		Lav	Middels	Høg
Bustad				
		1	2	3
Tett	A	768	960	1152
Middels	B	640	800	960
Spredd	C	512	640	768

4.5 Sonefaktorar .

På grunnlag av registrert og pårekna ulikskap i omsetningsverdi ut frå lokalisering av eigedomane er kommunen delt i ulike *skattesoner*.

Etter ei samla vurdering vel Sakkunnig nemd å nytte slike sonefaktorar :

01 Sonefaktor bustadeigedomar og bustad på konsesjonspliktige landbrukseigedomar:

Stad:	Sonefaktor
Sone B1: Vik sentrum, til og med Følid, Hove og Skjørvo	1,2
Sone B2 Tryti-Holstad Hagen- Stadheim	1,1
Sone B3 Gotevik til og med Vangsnes	1,0
Sone B4 Bødalen og strekninga Hovsviki- Ligtvor-Limmesand	0,9
Sone B5 Seljadalen, Ovriddalen	0,7
Sone B6 Feios og Fresvik	0,7
Sone B7 Arnafjorden frå Eitreneet til og med Nese	0,6
Sone B8 Strendene, frå Otterskred til grense mot Høyanger , og Fresvikåsen frå Otterhjell til og med Simlenes	0,4

Næringseigedomar, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal ha sonefaktor 1,0 i alle sonene, unnateke næringseigedomar langs strendene utan vegtilkomst. For slike næringseigedomar skal sonefaktor vera 0,4.

02 Sonefaktorar for Fritidsbustader, og naust på eige gards- og bruksnr.

Sone	Område	Fritids- bustader	Naust på eige gbnr.
F1	Vik Hovudsokn, og gardsnr. 47 Røyrvik og 48 Limmesand.	1,2	1,0
F2	Vangsnes sokn og Feios sokn	1,0	0,8
F3	Arnafjord sokn, unnateke gardsnr 47 Røyrvik og 48 Limmesand. Fresvik Sokn	0,8	0,6

5 RAMMER FOR EINSKILDTAKSERINGAR

For å sikre mest mogleg lik handsaming, har sakkunnig nemnd sett opp rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av einskildeigedomar

Med grunnlag i pårekna framlegg til takst vert ein utvendig synfaring av eigedomane utført. Ved synfaringa vert framleg til faktorar for individuelle tilhøve på eigedomen og omkring eigedomen sette, som kan tale for at salsverdiene ligg høgare eller lågare en berekna framlegg til takst.

Det blir teke bilete av alle eigedomar og bygningar for innlegging i forvaltningregisteret Komtek-eigedomsskatt. Om naudsynt vert kontrollmåling av bygningane utført.

5.1 Overordna krav

Dei politiske, juridiske og teknologiske rammene må følgjast

Metoden som sakkunnig nemnd har vedteke, og som er skildra i dette dokumentet, skal nyttast. Vert anna metode nytta skal dette grunnjevast.

Den vedtekne framdriftsplanen skal haldast. Vert det avvik skal Sakkunnig nemnd orienterast.

5.2 Arealstorleikar

For arealberekning av bygningar nyttast bruksareal (BRA). Dette omfattar alt areal innafor yttervegg, inkludert boder, trapperom og andre rom som ikkje er buareal. Eventuelle garasjar, boder o.a. som er inkludert i ein bustad, vil inkluderast i bustaden sitt bruksareal. Dette arealet vert henta frå Matrikkelen, kommunen sitt eigedomsregister.

Ved berekning av bruksareal i Matrikkel vert det ikkje gjort fråtrekk for areal til større piper og kanalar som angitt i NS3940.

5.3 Bruk av faktorar. «Indre faktor» og «Ytre faktor».

Sakkunnig nemnd nyttar indre faktor og ytre faktor i takseringsarbeidet

Indre faktor

Indre faktor vert nytta for å korrigere sjablontaksten ut frå forhold på eigedomen som kan påverka omsetningsverdien: m.a. alder/byggeår, tekniske anlegg, standard på bygning og utomhusareal.

Indre faktor bustader, bustaddel på landbrukseigedom, og fritidsbustader

NR	Delfaktorar.	Indre faktor
1	<i>Primærfaktor: Alder/byggeår. Normal standard</i>	
1.1	Teke i bruk 2021 og seinare.	1,1-1,2
1.2	Teke i bruk 2011-2020	1,0
1.3	Teke i bruk 1991-2010	0,9
1.4	Teke i bruk 1970-1990	0,8
1.5	Teke i bruk før 1970	0,7
2.	<i>Sekundærfaktor: Standard/kvalitet</i>	
2.1	Låg standard 1)	- 0,1 til - 0,4
2.2	Høg standard og/eller oppgradert 2)	+ 0,1 til + 0,4
2.3	Eternitt med asbest på tak og/eller vegg	- 0,1
3	<i>Sekundærfaktor: Tekniske anlegg</i>	
3.1	Manglande straum	- 0,1
3.2	Manglande VA (vatn og avløp)	- 0,1

1) Døme: Dårleg isolasjon/enkle glas, bygningsskadar (skadedyr, setningar, lekkasjar m.m.)
Dårleg/lite uteareal.

2) Døme: Høg kvalitet på bygning og/eller installasjonar. Påkosta materialbruk.
Opparbeidde uteareal med god kvalitet.

Indre faktor naust på eige gards- og bruksnr.

nr	Eigenskapar/kvalitetar	Faktor
1	Normal standard, bygd etter 2020	1,0
2	Normal standard, bygd 2011-2020	0,9
3	Normal standard, bygd 1991-2010	0,8
4	Normal standard, bygd 1970-1990	0,7
5	Normal standard, bygd før 1970	0,6
6	Tillegg høg standard *	+ 0,1- + 0,2
7	Tillegg vatn og avløp	+ 0,1
8	Frådrag for manglande elektrisk anlegg	- 0,1
9	Frådrag dårleg stand/forfall	- 0,1
10	Frådrag for eternitt med asbest, på tak og/eller vegg	- 0,1
	Minste IF	0,4

* T.d. eigen brygge/molo og/eller påkosta materialbruk, og/eller heilt eller delvis isolert .

Ytre faktor

Utsyn, støy, lystilhøve, strandlinje, kraftlinjer, reguleringsmessige tilhøve, tilkomst og terrengforhold er døme på tilhøve ved- og omkring den einskilde egedomen som kan påverke salsverdien.

Som samleomgrep for individuelle tilhøve omkring egedomen nyttast i matrisa nedanfor omgrepet «stad».

Ytre faktor, bustader og bustaddel på konsesjonsfri landbrukseigedom, samt fritidsbustader og naust.

Standard/kvalitet	Ytre faktor
God stad	1,1
Normal stad	1,0
Mindre god stad	0,9

For bustad- og fritidseigedomar vektleggast sjøkontakt med auke opp til 0,1 i ytre faktor.

Særskilde egedomar

Særskilde egedomar skal leggast fram for sakkunnig nemnd som einskildsaker.

Årsak til avvik frå sjablontakst skal alltid grunngjevast.

5.4 Bruk av protokolltakst.

For særskilde egedomar, skal avvik frå sjablontaksten, vesentleg av andre grunnar enn standard og kvalitet (ytre/indre faktor), få eigen protokolltakst som anten endrar sjablontaksten (endringsprotokoll) eller som erstattar protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempel på egedomar som kan få protokolltakst er:

- Store bygningar der deler av bygningen ikkje er i bruk/ikkje har funksjon(endringsprotokoll)
- Spesielle egedomar der sjablontaksten ikkje passar inn. Tårn, spesielle industrianlegg m.m. (erstatningsprotokoll)

5.5 Andre rammer for taksering

Landbrukseigedomar med konsesjonsplikt:

Konsesjonspliktige landbrukseigedomar er ikkje fritt omsettelege.

Våningshus/kårbustad og evt. tilhøyrande garasje på slike egedomar får ved taksering ein *ytre faktor* på 0,65.

Taksering av konsesjonsfri landbrukseigedom

Landbrukseigedomar som ikkje er underlagt konsesjonsordninga er fritt omsettelege, og får same verdsetjing som bustadeigedomar i same område.

Egedomar innan LNF-området (Landbruk, Natur og Friluftseigedomar):

All bygningsmasse på slike egedomar skal takserast ut frå funksjon (slik det vert gjort på andre bustad-, fritids- og næringseigedomar).

Stølshus/sæteranlegg som har klar funksjon som fritidshus vert taksert som dette. For desse vert bygningstype i Matrikkel endra slik at det samsvarar med funksjon. Deler av eldre sæteranlegg som ikkje har fått ny funksjon, vert fritekte for eigedomsskatt etter §5 i eigedomsskattelova

Landbruksbygg som ikkje er i bruk vert takserte som lager/garasje. Dersom bygget vert nytta til kommersiell verksemd, skal det skattleggjast som næringsbygg

Dersom ein eigedom får endra konsesjonsstatus etter takseringa, skal den retakserast i samsvar med ovannemnde reglar

Campingplass vert rekna som annan næring.

Frådeling av eigedomar i samsvar med reguleringsplanar.

Eigedomer som vert frådelt i samsvar med reguleringsplan vert taksert når dei vert bebygd.

Handtering av samdrift og maskinringar

Samdrift og maskinringar vert handtert som vanleg landbruk og ikkje som næring

Seksjonerte eigedomar.

For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Seksjonerte einingar vert taksert ut frå det arealet (BRA) som dei disponerar. Felles areal vert fordelt i høve til brøken disponert areal (BRA) av totalt areal. Ved blanda bruk blir næringsdelen og bustaddelen taksert separat.

Ikkje måleverdige areal i Matrikkel som likevel skal takserast

Det kan finnast tilfelle der bygningsdelar eller etasjar ikkje er definert som måleverdige i Matrikkel, men som heilt klart har takstmessig verdi. Slike tilfelle skal identifiserast under synfaringa, anmerkast og leggjast fram for sakkunnig nemnd.

5.6 Dokumentasjon av faktafeil

Dersom synfarar oppdagar avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget, skal synfarar måle inn rette arealverdiar slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget

5.7 Juridiske avklaringar

Lovverket, uttalar frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskatt. Nedanfor går ein gjennom nokre viktige juridiske avklaringar som vil vera viktige for Vik kommune i samband med takseringa.

Taksten skal gjenspegle gjeldande verdinivå

Sakkunnig nemnd skal taksere med dette som utgangspunkt. For å kome fram til rett takst, kan nemnda støtte seg til ulike berekningsmetodar:

- Sjablontakst som gjenspeglar vurdert gjennomsnittverdi for ulike bygningstypar
- Gjenskaffelsessverdi
- Avkastningsverdi

Likehandsaming

Metoden har sterkt fokus på likehandsaming gjennom utarbeiding av skriftlege rammer for takseringa, vurdering av ytre og indre faktor ved synfaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon

Det er egedomen som objekt som skal takserast

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på egedomen sitt potensiale. Det er egedomen som objekt slik den står fram pr 31.desember 2019 som vert taksert.

Privatrettslege avtalar og hefter skal ikkje vektleggjast ved takseringa

Som nemnt er det egedomen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av egedomen gjennom private avtalar, skal ikkje vurderast. Til dømes vil ei avtale om burett ikkje påverke taksten.

Eigedomar med festetomtar med langsiktige festekontraktar skal vurderast som sjølveigartomter.

Med langsiktig er meint festekontrakt med mulegheit for lenging eller innløyising av kontrakt.

Med dagens lovverk er alle bolig og fritidsfester rekna som langsiktige festeavtaler.

Statlege og kommunale eigde AS

Alle organisasjonar som før var del av kommunen eller staten si verksemd, og som no er gjort om til offentleg eigde AS, og dermed eigne sjølvstendige juridiske organisasjonar, skal betale egedomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjonar dersom lov eller forskrift til lov ikkje eintydig seier noko anna.

Kva for eigedomar som skal fritakast etter egedomsskattelova §5, er ikkje gjenstand for politisk vurdering

6 RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIGARANE

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takstane som vert lagt ut til offentleg ettersyn. Nemnda har difor interesse av at eigarane har kunnskap om korleis takseringa er lagt opp og kva rettar eigarane har i samband med takseringa. Nedanfor følgjer strategi og konkrete tiltak når det gjelde kommunikasjon.

6.1 Open kommunikasjon

- Alle som ønskjer det får innsyn i takstgrunnlaget for sin eigedom både når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonar og vurderingar
- Det skal informerast med sikte på å skapa forståing for takseringa. Det vert skilt mellom politisk og administrativ informasjon, men denne skal samordnast slik at informasjonen blir enkel å ta imot for eigarane.
- Det skal informerast om problemstillingar som ein av erfaring veit eigarane spør om. Dette skal bidra til at eigarane får informasjon dei etterspør og at prosjektet får mindre einskilde førespurnader
- Det vert kravd skriftleg førespurnad frå eigarane når det gjeld førespurnad om faktafeil der dei dokumenterar feila
- Det vert godteke munnleg førespurnad når det gjeld førespurnad om å delta på synfaring
- Skriftlege førespurnader skal svarast på skrifteleg (brev ved brev – e-post ved e-post)
- Munnleg førespurnad pr. tlf eller ved ”skranke” vert handtert av servicekontoret. Kan ikkje svar gjevast av tenestetorget t, skal det gjerast notat som vert sent rette vedkomande.
- Det vert utarbeidd eit eige opplegg for kommunikasjon i samband med utlegginga av takstar for offentleg ettersyn
- Kommune vil informera sine innbyggjarar om § 7 i lov om eigedomsskatt – ”kan fritta” – slik at innbyggjarane i størst mogeleg grad har informasjon om kva lova seier og kva kommunestyret har vedteke om bruk av § 7.
- Det skal gjevast informasjon om berekningsmetode ved takseringa i samband med brev om takst og skatt.

6.2 Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum skal opplærast slik at dei kan informera om:

- Lovgrunnlag og viktige element i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkunnig takstnemnd trekkjer opp, under dette
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eigedomar
 - Metode for arealberekning
 - Sjablonar som vert nytta
 - Metode for vurdering av eigedomane

Administrasjonen skal sjå til at alle som skal kommunisere med eigarane har kunnskap om takseringa slik den er spesifisert ovanfor

6.3 Kommunikasjonsåtfærd

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

- Skil klårt mellom takseringsfaglege førespurnader og politiske førespurnader. Vis politiske førespurnader til politisk leiing
- Vær vennleg, presis, imøtekomande og fast. Førespurnader som avvik frå vanleg høflegheit, vert vist til prosjektleiar eller til rådmannen
- Munnlege førespurnader vert svart på munnleg. Skriftlege førespurnader vert svart på skriftleg.

6.4 Handtering av uforutsette hendingar

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendingar. Handtering av slike hendingar kan ikkje planleggjast, men ein kan trekkje opp rammer for handtering med sikte på å samordne handteringa og å sikre at handteringa skjer på rett nivå i kommunen (prosjktleiing, administrativ leiing, politisk leiing). Den som registrerer uforutsette hendingar, melder frå slik at prosjektleiar, rådmann og leiar i den sakkunnige nemnda får informasjon om hendinga. Rådmann og leiar av den Sakkunnige nemnda vurderer om ordførar skal informerast. Leiinga avklarar handteringa av uforutsette hendingar i kvart einskilt høve.

7 SAKSHANDSAMING

Sakkunnig nemnd får tilsendt takstliste for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigaradresse, sjablontakst, val av ytre og indre faktor for den einskilde eigedom, framlegg til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Nemndmedlemene gjer merknad til eigedomar dei ynskjer skal gåast gjennom spesielt i møte.

Sakkunnig nemnd går gjennom listene i plenum med storskjerm der ein har høve til å sjekke ut om rammene i dette dokumentet er følgde

Administrasjonen viser temakart som viser sonfaktor, ytre og indre faktor og foto som viser den einskilde eigedom. Kart og foto vert nytta spesielt for å sikra likehandsaming av eigarane.

Einskildsaker som er vanskeleg å vurdere, vert registrerte av administrasjonen og lagde fram for Sakkunnig nemnd som einskildsaker.

8. KVALITETSSIKRING

8.1 Dokumentasjon

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

8.2 Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidarane må kjenne rammene og retningslinene for takseringa som er gjevne av sakkunnig nemnd. Jamlege møter og kommunikasjon mellom synfaringsmedarbeidarane, prosjektleiaren og evt annan fagkunng innan taksering for eigedomsskatt skal sikre at eventuelle avvik frå metode og rammer blir følgde.

8.3 Rett eigedomsregister

Kommunen har eit godt digitalt eigedomkart. Kartet vert ”vaska” mot matrikkel t for å sikre at alle eigedomar innanfor skattesona vert identifisert.

8.4 Rett areal

Synfaringsmedarbeidarane registrerer avvik i høve til registert/godkjent bruk. Der måldata for bygning ikkje er oppgjeve, skal utvendig oppmåling finne stad i samband med synfaringa. I samband med synfaringa skal det takast representative digitale bilete av kvart takstobjekt.

8.5 Rett kommunikasjon

Administrasjonen skal sjå til at prosjektmedarbeidarane føl opp kommunikasjonen i høve rammene gjevne i dette dokumentet. Gjennom jamlege møte skal administrasjonen sjå til at administrasjon, politisk leiing og den Sakkunnige nemnda til ei kvar tid er oppdaterte med omsyn til kommunikasjon med eigarane og media

8.6 Rett vurdering

Det må leggjast stor innstats i oppdatering av vurderingar knytt til taksering. Dette gjeld spesielt synfaringsmedarbeidarane og medlemene i Sakkunnig nemnd og Klagenemnd. Dokumentet ”rammer og retningsliner for taksering i medhald av lov om eigedomsskatt” Dette dokumentet skal bidra til rett taksering gjennom rett

- Gruppering av eigedomar
- Fastsetting av gjennomsnittsverdiar på eigedomsgrupper (sjablonar)
- Val av sonefaktorar
- Retningsliner for bruk av ytre og indre faktor ved synfaring

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

8.7 Rett sakshandsaming

Alle takstvedtak vert gjort fortløpande fram til sakkunnig nemnd har gjennomført alle takstforslag. Når det ligg føre førebelse vedtak for alle eigedomane, vurderar sakkunnig nemnd prinsipp, takstnivå og takstskildnader på nytt. Dette for å revurdere om dei valde parameter og prinsipp for einskildtakseringar er rette. Sakkunnig nemnd kan no gjere justeringar gjennom endringar av rammene for taksering, for så å gjere endeleg takstvedtak

9. OPPLÈGG FOR HANDSAMING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL

Offentleg ettersyn og handsaming av klager er viktige element i arbeidet med å sikre lik handsaming av eigarane. Handsaming av takstar vil få sterk kvalitetsfokus.

9.1 Feil og feilretting

Dersom Sakkunnig nemnd har gjort openbare feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv. Saka vert då ikkje lagd fram for sakkunnig klagenemnd. Ved feilretting av takst skal eigar få nye tre veker klagefrist på ny takst.

9.2 Handsaming av klager

Det er fleire metodar for praktisk handsaming av klager på takst. Det praktiske handsamingsopplegget kan nemndene ta stilling til seinare i prosessen. Administrasjonen skal uavhengig av val av opplegg for klagehandsaminga:

- Journalføre og skanne alle klager og førespurnader om feil
- Kategorisere klager og førespurnader om feil.

10. MILEPÆLAR I FRAMDRIFTA

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takseringa og at framdrifta i arbeidet skjer innafør rammene som lovverket og kommunestyret har trekt opp

- Alle rammeavklaringar og all tilrettelegging skal skje i løpet av 2019
- Synfaring av eigedomar skjer i perioden januar 2019 - februar 2020
- Endeleg vedtak av takst innen 1. mars 2020
- Offentleg ettersyn av vedtekne takstar skjer i mars 2020

Administrasjonen vert beden om å utarbeidet planar og rapportar der desse rammene inngår.

NB!

Ved konflikt i teksten mellom rammer og retningsliner og vedlegga frå s. 21, er det rammer og retningsliner som er gjeldande!

Vedlegg A

Status skatteeigedom i KomTek eiendomsskatt

Ikke behandla

Avtalar som ikkje er behandla.

Faktaskjema send

Avtalar på eigendomar som har fått tilsend faktaskjema.

Besiktigelse starta

Liste til besiktigelse er send; klar for besiktigelse.

Ferdig registrert i Komtek/Matrikkelen

Avtalar på eigendomar som er ferdig registrert i KomTek og Matrikkelen.

Klargjort for sakkunnig nemnd

Avtalar på eigendomar som er klargjort for sakkunnig nemnd.

Spesialsak for sakkunnig nemnd

Avtaler på eigendomar sakkunnig nemnd må vurdere særskild

Behandla i sakkunnig nemnd

Avtaler på eigendomar som er behandla i møte med sakkunnig nemnd. Ligg på vent til vedtaksmøte.

Utsett av sakkunnig nemnd

Avtalar på eigendomar som er utsett av nemnd. Dette kan være eigendomar der de vil ha ny besiktigelse eller der de er usikre på takst.

Vedtatt av sakkunnig nemnd

Avtalar på eiendomar som er vedteke av sakkunnig nemnd.

Ikke taksert av sakkunnig nemnd

Eigendomar som er friteke etter § 5 eller §7, og som såleis ikkje er taksert av sakkunnig nemnd

Vedlegg B

Initialer, besiktigere Vik kommune:

Går ut

Vedlegg C

Type skatteeiendom

- **Bustad** (bustadeiendommer, bustadseksjonar og eigendommer med både bustad og fritidsbustad)
- **Næring** (reine næringseigendommer og næringsseksjonar)
- **Fritid** (reine fritidseigendomar, fritidsseksjonar)
- **Landbruk – bbustad** (landbrukseigendom med bbustad /fritid – bbustadel)
- **Landbruk – næring** (landbrukseigendom – annan næring enn landbruk, kan eksempelvis vere utleiehytter - næringsdel)
- **Blanda bruk – bustad** (eigedom med både bustad og næringsdel – bbustadel)
- **Blanda bruk – næring** (eigendom med både bbustad og næringsdel – næringsdel)
- Kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum
- **Tomt – bustad** (ubebygd tomt regulert til bustad)
- **Tomt – fritid** (ubebygd tomt regulert til fritid)
- **Tomt – næring** (ubebygd tomt regulert til næring)
- **Tomt – LNF** (ubebygd tomt i LNF-område)
- **Tomt – kommunikasjon** (veggrunn, riksveg osv..)

Vedlegg D

Sjablonverdier:

Tomt og bygningar	eining	Pris (kr)
Einbustad, tomannsbustad	Pr. m2	14 000
Tomannsbustadm fleirmannsbustad	Pr. m2	14 000
Rekkehus, kjedehus, terrassehus	Pr. m2	14 000
Leilighetsbygg	Pr. m2	22 500
Fritidsbustad	Pr. m2	23 400
Garasje, uthus, vinterhage	Pr. m2	4 000
Naust	Pr. m2	8 000
Carport	Pr. m2	550
Camping	Pr. m2	10 000

Protokoller til bruk i Komtek

Enebolig, tomannsbolig, fritidsbolig... (H=14000 L=4200 U=7000 K=2800)

Gruppe	Undergruppe	Std.kom m	Type	Enhet	Pris
Bygg	Garasje i hovedetasje	GiH	Endring	m2	-10 000
Bygg	Garasje i underetasje	GiU	Endring	m2	-3 000
Bygg	Garasje i kjellaretasje	GiK	Endring	m2	-800
Bygg	Uisolert bod i hovedetasje	BiH	Endring	m2	-10 000
Bygg	Uisolert bod i underetasje	BiU	Endring	m2	-3 000
Bygg	Uisolert bod i kjellaretasje	BiK	Endring	m2	-800
Bygg	Carport i hovedetasje	CiH	Endring	m2	550
Bygg	Carport i underetasje	CiU	Endring	m2	550
Bygg	Vinterhage i hovedetasje	ViH	Endring	m2	-10 000
Bygg	Vinterhage i underetasje	ViU	Endring	m2	-3 000
Etasje	Hovedetasje har loftfunksjon	H har LF	Endring	m2	-9 800
Etasje	Hovedetasje har underetasjefunksjon	H har UF	Endring	m2	-7 000
Etasje	Hovedetasje har kjellarfunksjon	H har KF	Endring	m2	-11 200
Etasje	Underetasje har hovedetasjefunksjon	U har HF	Endring	m2	7000
Etasje	Underetasje har kjellarfunksjon	U har KF	Endring	m2	-4200
Etasje	Kjellar har underetasjefunksjon	K har UF	Endring	m2	4200

Andre protokoller:

Gruppe	Undergruppe	Std.komm	Type	Enhet	Pris
Bygg	Garasje i landbruksbygning	G i landbruksbygg	Endring	m2	4 000
Bygg	Garasje/uthus/anneks/naust har funksjon som bustad /fritidsbustad	G har BF	Endring	m2	10 000
Bygg	Bygning sett til verdi lik 0	Settes til verdi lik null	Endring	m2	- avg.a x sjablon
Bygg	Carport	Carport	Endring	m2	550
Bygg	Takstmatrise	Matrise (eller M)	Erstatning	stk	Matrise
Bygg	Faste driftsmidler	Prod.utstyr	Erstatning	stk	Matrise
Bygg	Seksjonsmatrise	Seksjonert (eller S)	Erstatning	stk	Matrise
Bygg	Einebbustad		Erstatning	m2	Avg.a x 14 000
Bygg	Våningshus		Erstatning	m2	Avg.a x 14 000
Bygg	Fritidsbbustad		Erstatning	m2	Avg.a x 14 000
Bygg	Garasje/uthus/anneks		Erstatning	m2	Avg.a x 4 000

Vedlegg E

Standardkommentarar for bruk i besiktiger:

1. Standardkommentarar for bruk av protokollar

Endringsprotokoller:

GiH = Garasje i hovedetasje

GiU = Garasje i underetasje

GiK = Garasje i kjelleretasje

BiH = Bod i hovedetasje

BiU = Bod i underetasje

BiK = Bod i kjelleretasje

CiH = Carport i hovedetasje

CiU = Carport i underetasje

ViH = vinterhage (uisolert) i hovedetasje

ViU = vinterhage (uisolert) i underetasje

H har UF = Hovedetasje har underetasjefunksjon

H har LF = Hovedetasje har loftfunksjon

H har KF = Hovedetasje har kjellarfunksjon (sjeldent)

U har KF = Underetasje har kjellarfunksjon

U har HF = Underetasje har hovedetasjefunksjon (horisontaldelte bustader)

K har UF = Kjelleretasje har underetasjefunksjon

L har HF = Loft har hovedetasjefunksjon

G har BF i [etg] = Garasje har bbuastdfunksjon

L i G = "Loft i garasje". Nytt i dei tilfella der det er ein loftsetasje i ein garasje som er sammanbygd med et bustadhus.

Settas til verdi lik 0

Næringsareal i boligbygninger;

[Funksjon] i [etg] = xx

Eks; Forretning i H1 = 58

2. Standardkommentarer for indre faktor

Skriv ***alltid*** ei grunngjeving for valg av indre faktor

1,0: Normal standard

0,9: Middels standard

0,8: Lav standard

0,4: Restaureringsobjekt

0: Rivningsobjekt (i tillegg korreksjonsprotokoll: "Settes til verdi lik 0")

Avvik besiktigar frå desse faktorane, SKAL dette kommentereast særskilt.

Kommentarar som nyttast for å utdjupe standard og faktor:

ET = Eternittak – 5 %

EK = Eternittkledning – 5 %

Ikke V/A – 10 %

Ikkje straum – 10 %

Manglande vedlikehald

Delvis restaurert; [kva som er restaurert]

Totalrestaurert

3. Standardkommentarar for ytre faktor

Sjøtomt + 20 %

Nærleik til sjø + 10

%

4. Anna Bygningar under ombygging og liknande:

Må besiktigast på nytt (neste skatteår)

Kommunen må legge inn påminning om dette på melding i KomTek

Av diverse grunnar:

Nemnd [og årsak] (i Besiktigear

Desse avtalane leggjast på status "Spesialsak nemnd" i KomTek etter innlegging i Matrikkelen og KomTek

Landbruksbygning som ikkje skal ha takst:

Markerast s med stor "F" over aktuell bygning i Besiktigar

→ Landbruksbygningar er sett til sjablon 0 i KomTek, så disse bygningene treng ikkje leggjast inn med minusprotokoll