



Rammer og retningslinjer for taksering

Sunndal kommune, 25.02.2011

Retningslinjene vil kunne bli justert ved endrede forutsetninger

Retningslinjer justert pr. 12.01.2012 i forbindelse med fastsetting av takster
iht. K.sak 96/11 – utvidelse av område for utskriving av eiendomsskatt.

Sakkyndig nemnd – 12.01.2012

Retningslinjer justert pr 12.02.2018 etter møtet i skattetakstnemnda

Innholdsfortegnelse

1 Om dokumentet.	3
1.1 Hva dokumentet omfatter.	3
2 Takseringsmetode.	5
2.1 Fakta om eiendommen	5
2.2 Vurdering av eiendommen.	6
2.3 Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom.	7
3 Ytre rammer.	7
3.1 Juridiske rammer.	7
3.2 Politiske rammer.	7
3.3 Teknologisk ramme.	8
4 Hovedrammer for taksering.	8
4.1 Eiendommer som skal takseres.	8
4.2 Element som inngår i begrepet "fast eiendom".	8
4.3 Gruppering av eiendommer.	8
4.4 Sjablongverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdier for eiendomsgruppene.	9
4.5 Sonefaktorer boliger.	10
4.6 Sonefaktorer fritidseiendommer	11
5 Rammer for enkelttakseringer.	12
5.1 Overordna krav.	12
5.2 Arealstørrelser.	12
5.3 Bruk av faktorer.	13
5.4 Bruk av protokolltakst.	14
5.5 Andre rammer for taksering.	14
5.6 Dokumentasjon av faktafeil.	16
5.7 Juridiske avklaringer.	16
6 Saksbehandling.	17
7 Kvalitetssikring.	17
7.1 Kvalitetssikring av metode	17
7.2 Riktig eiendomsregister.	17
7.3 Riktig areal.	17
7.4 Riktig saksbehandling.	18
8 Opplegg for håndtering av klager på takst og feil.	18
8.1 Feil og feilretting.	18
8.2 Behandling av klager.	18
9 Milepæler i framdrifta.	18

1 Om dokumentet.

Bakgrunnen for dette dokumentet er K.sak 6/10, Eiendomsskatt – grunnlag for beslutning om ny hovedtaksering i 2010, behandlet i møte 10.02.2010. Det er gjennomført en analyse av kommunens offisielle eiendomsregister "Matrikkelanalyse for Sunndal kommune versjon 17.11.2009". Analysen slår fast at det er store mangler i registret, bl.a. er det ikke registrert bruksareal på hele 69% av bygningsmassen. Det er også avdekket feil data i mange tilfeller.

Begrepet matrikkel har opprinnelse fra latinsk og betyr et offentlig register over grunneiendommer. Fra 01.01.1980 trådte lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom i kraft. For første gang ble et landsomfattende elektronisk eiendomsregister GAB-registeret (Grunneiendoms-, Adresse- og Bygningsregisteret) etablert, med samling av data fra tinglysningsmyndighetene og data fra kommunale registre. Begrepet matrikkel ble gjeninnført med lov om eiendomsregistrering av juni 2005. Loven har kortform Matrikkel-loven. Matrikkelen er i dag et register som inneholder; tinglyste data om alle grunneiendommer, eier- og adresseregister samt opplysninger om bygninger bestående på de enkelte eiendommer.

For å kunne gjennomføre en ny hovedtaksering for eiendomsskatt er det nødvendig å få en gjennomgang eiendomsregistret og rette opp feil og mangler i matrikkelen. Kommune-styret fattet vedtak om at opprettingen av matrikkelen samt ei verdivurdering av eiendommene skal gjelde for alle eiendommer i kommunen også i områder der det i dag ikke blir utskrevet eiendomsskatt. **Det betyr ikke at kommunestyret dermed har fattet vedtak om utvidelse av området for utskriving av eiendomsskatt.**

Dokumentet er utarbeidet etter en prosess der sakkyndig nemnd og administrasjonen har vurdert grunnlaget for kommunestyrets vedtak i Sunndal kommune. Sakkyndig ankenemnd er blitt orientert om prosessen. Retningslinjene vil gjelde for verdisetting av alle eiendommer i Sunndal kommune på tidspunkt for befaring og registrering.

Utgangspunktet for taksering er referert i byskattelova § 5:

"Ved takseringen omsættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved fritt sal."

Dette dokumentet ligger til grunn for takst i henhold med Byskattelova sin § 5.

1.1 Hva dokumentet omfatter.

Dokumentet om rammer og retningslinjer for taksering tar stilling til følgende:

Oppdatering av matrikkel:

Hvilke data skal oppdateres i matrikkelen.

Takseringsmetode:

Valg av takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandling.

Ytre rammevilkår:

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

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- De politiske rammene som kommunestyret i Sunndal har vedtatt
- De muligheter og begrensninger som teknologien gir.

Overordnede rammer vedtatt av sakkyndig nemnd.

Gjennom dette dokumentet trekker sakkyndig nemnd opp rammer som de engasjerte takstmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering. Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablonger)
- Verdiforskjeller i ulike deler av skattesoner (sonefaktor)

Blir rammene ikke fulgt ved enkelttakseringer, skal dette begrunnes spesielt når takstforslaget blir lagt fram for den sakkyndige nemnda.

Retningslinjer for bruk av ytre faktor, indre faktor og kommentarer ved befaring av enkelteiendommer.

Dette dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Ved avvik fra disse retningslinjene skal det begrunnes spesielt.

Kvalitetssikring.

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

Praktisk håndtering i sakkyndig nemnd.

I dokumentet blir det skissert opplegg for håndtering av forslag til enkelttakster i sakkyndig nemnd. Arbeidsopplegget for sakkyndig ankenemnd tar en stilling til når klager på takst er kommet inn etter offentlig ettersyn.

Håndtering av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget.

Det vil komme inn klager på grunn av uenighet i takst som følge av feil eller som følge av uenighet i vurderingene som er gjort. I dette dokumentet blir det skissert rammer og praktisk opplegg for håndtering av feil og håndtering av klager på takst.

Framdrift og milepæler.

Kommunestyret har trukket opp linjene for viktige milepæler i arbeidet.

2 Takseringsmetode.

Sunndal kommune benytter prinsipp fra takseringsmetoder utviklet og brukt av flere kommuner. Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurdering av eiendommen

2.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse – m2
- Faste installasjoner (identifiserte installasjoner som skal være med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelse med areal for hver etasje.
- Bygningsstatus
- Vannforsyning
- Avløp
- Næringsgruppe

Faktaopplysninger om tomt og bygninger blir hentet fra Matrikkel-registeret som er et offisielt register for Grunneiendommer, Adresser og Bygninger. Registreringen i Matrikkel skjer i henhold med registreringsinstruksen gitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal i bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innefor ytterveggene på bygningen. Arealet blir målt for hver etasje i bygningen.

Etasjene er gruppert i:

- Kjelleretasje
- Underetasje/sokkeletasje

- Hovedetasje
- Hovedetasje II
- Loftsetasje

Dette er samme grupperingene som Matrikkel-registeret benytter. I tillegg til bruksarealet benytter en også åpent areal (OPA) for areal som ikke er innebygd med vegger.

2.2 Vurdering av eiendommen.

Eiendommene skal vurderes gjennom dette rammedokumentet og ved befaring.

Gjennom dokumentet vurderer vi og tar standpunkt til:

- En fornuftig gruppering av eiendommer i skattesoner.
- Gjennomsnittsverdier for eiendomsgrupper. Kombinasjon mellom arealstørrelse fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakst for eiendommene.
- Eventuelle sonevise forskjeller på verdinivået for eiendomsgruppene. Valgt sonefaktor korrigerer sjablongtaksten sammen med faktorene for forhold rundt og på eiendommen.

Befaring.

Gjennom befaring utført av engasjerte takstmedarbeidere skal sakkyndig nemnd vurdere om det er:

- Lokale forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten
- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten

Vurderinger ved befaringa skal følge de rammer og retningslinjer som sakkyndig nemnd har trukket opp. Vurderinger av eiendommer er vanskelig. Man legger derfor tre hovedkriterium til grunn for vurderingen under befaringen:

- **Være prinsipiell** (lik håndtering). Vedtak gjort av sakkyndig nemnd fastsetter de prinsipper som må følges i enkelt saker.
- **Akseptere grove skjønnsvurderinger.** Befaring vil i det vesentlige være en utvendig befaring som gir grove vurderinger.
- **Være forsiktig.** Utvendig befaring gir et grovt grunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil skal komme eieren til gode.
- **Opplæring av medarbeidere.** For at alle i prosjektet skal være samstemte med tanke på vurderinger, ber sakkyndig nemnd om at administrasjonen sørger for løpende opplæring og kvalifisering gjennom faste faglige møter der alle aktører som arbeider med vurderinger deltar. Det blir lagt opp til et systematisk

takseringsopplegg der opplæring av medarbeidere blir viktig for å sikre kvalitet i arbeidet.

2.3 Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom.

Kommunen har et fagsystem for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon (PA-KIS). I dette systemet blir alle fakta om den enkelte eiendom håndtert og vurdert innefor gjeldende juridiske rammer, og de rammer som kommunestyret og nemnda setter. I tillegg kommer de opplysningene som har kommet gjennom informasjon om eiendommen som eier eventuelt har gitt.

3 Ytre rammer.

3.1 Juridiske rammer.

Med hjemmel i lov om eiendomsskatt til kommunene av 6. juni 1975 med endringer vedtatt av Stortinget våren 2006, kan det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i heile kommunen. Lovverket, uttaler fra Finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eiendomsskatten.

3.2 Politiske rammer.

Kommunestyret har den 10.02.2010 vedtatt å gjennomføre taksering av alle eiendommer i Sunndal kommune i forbindelse med retaksering av eiendommer tidligere underlagt eiendomsskatt. Unntatt er eiendom som er brukt til jord- og skogbruk (driftsdelen, ikke boligdelen), en del statlige eiendommer m.m. (eiendomsskatteloven § 5).

Kommunestyret kan i tillegg gjøre årlige vedtak om å frita noen andre eiendommer – ”kan eiendommer” etter lovens § 7.

Normalt skal eiendomsskatt skrives ut innen 1. mars hvert år

Vedtekter.

Sunndal kommunestyre har ved vedtak av 10.02.2010 vedtatt vedtekter som gir rammer for arbeidet rundt taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtakene avklarer blant annet at kommunen skal bruke egen sakkyndig nemnd til å gjennomføre verdsettingen av fast eiendom i henhold med eiendomsskatteloven. Videre avklarer vedtektene at kommunen skal benytte takstmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene for sakkyndig nemnd.

Skattesats.

Kommunestyret tar i forbindelse med budsjettprosessen hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatten. Sunndal kommune har en generell skattesats på 7 promille. For boligeiendommer er skattesatsen 2 promille i 2012 og med et bunnfradrag på kr 200.000,- pr. boenhet. Dette vil også gjelde fritidseiendommer.

Skattesatsen og bunnfradrag påvirker ikke takseringsarbeidet.

3.3 Teknologisk ramme.

Kommunen benytter PA-KIS, et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkel-registeret og som samarbeider med andre system kommunen benytter. I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålemetodene i Matrikkelen.

4 Hovedrammer for taksering.

4.1 Eiendommer som skal takseres.

Alle faste eiendommer i kommunen skal takseres. Kommunen vil ikke takser eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. Heller ikke eiendommer som kommunestyret eventuelt vedtar skal fritas etter § 7 i samme lov.

4.2 Element som inngår i begrepet "fast eiendom".

Eiendommene som skal takseres kan være sammensatt av tre hovedelement:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan være sammensatt av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veier, parkeringsplasser, m.m.. Disse anleggene blir vurdert i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering blir alle disse elementene vurdert, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

4.3 Gruppering av eiendommer.

Utgangspunktet for gruppering av eiendommene som skal takseres er bygningstypene i Matrikkel-registeret, det vil si bygningen sin funksjon. Sakkyndig nemnd i Sunndal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

- Enebolig (110, 112, 113)
- Tomannsbolig/rekktus/kjedehus, andre småhus (120, 130)
- Leilighet (Terrassehus, blokkboliger) (130, 140, 150)
- Fritidsboliger (160, 170)
- Garasje, uthus, naust (181, 182, 183)
- Carport

- Industri (210, 220, 290)
- Lager (230)
- Uisolert lager (kaldt lager) (230)
- Plasthall
- Kontor, forretning (300)
- Hotell og restaurant, Camping (500)
- Samferdsel og kommunikasjonsbygg (400)
- Parkeringshus
- Tomt

Flere eiendommer i Sunndal kommune har blandet bruk. I registeret blir slike eiendommer lagt til det bruksområde som har størst arealdel i bygningen. Det betyr som eksempel at et forretningsbygg der 49% av bruksarealet er bolig og 51% av arealet er forretning, blir gruppert under kategori "kontor og forretning". Tilsvarende bygning med 51% bolig og 49% forretning blir gruppert under kategori "bolig". I tilfeller der bygninger har ulike funksjoner, blir hver funksjon taksert for seg.

4.4 Sjablongverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdier for eiendomsgruppene.

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at prosjektet har hentet inn informasjon om omsetningstall for bygninger fra Statens Kartverk. Det er også gjort undersøkelser hos takstmenn og eiendomsmeglere. Informasjon fra andre kommuner i Møre og Romsdal er også hentet inn.

På grunnlag av denne faktainformasjonen og vurderinger som er innhentet, fastsetter sakkyndig nemnd sjablongverdiene medregnet etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene slik.

Gjennomsnittsverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger:	Enhet: Pris:
Enebolig	Pr. m ² 10 200
Tomannsbolig, rekkehus	Pr. m ² 10 400
Leilighet (Terrassehus, blokkboliger, andre småhus)	Pr. m ² 16 000
Fritidsbolig	Pr. m ² 15 000
Garasje, uthus, naust	Pr. m ² 1 900
Carport	Pr. m ² 1 900
Industri	Teknisk verdi
Lager	Leieberegnes
Uisolert lager (kaldt lager)	Leieberegnes
Plasthall	Leieberegnes

Kontor, forretning	Leieberegnes
Hotell og restaurant , Camping	Leieberegnes
Samferdsel og kommunikasjonsbygg	Leieberegnes
Parkeringshus	Leieberegnes
Tomteverdier inngår i sjablonger på boligeiendommer, i leieareal på næringseiendommer og teknisk verdi på verker og bruk.	

Ubebygde tomter settes til kr 1,-

Etasjefaktorer.

Ved hjelp av etasjefaktorer blir det satt gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasjen.

Etasjefaktorer for bolig, fritidsbolig, terrassehus og boligblokker:

Etasjer:	Etasjefaktor:
Hovedetasje	1,0
Hovedetasje II	0,8
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjeller	0,2

Bolig med ekstra leilighet i sokkel får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.

Etasjefaktorer for øvrige bygningstyper:

Etasjer:	Etasjefaktor:
Hovedetasje	1,0
Hovedetasje II	0,8
Loft	0,3
Underetasje	0,8
Kjeller	0,2

4.5 Sonefaktorer boligeiendommer.

For å kunne lette takseringen og sikre mest mulig lik behandling er det valgt å dele kommunen inn i ulike soner. På grunnlag av en samlet vurdering velger sakkyndig nemnd å bruke slike sonefaktorer for boligeiendommer:

Sted:	Sonefaktor:
Sone 1:	
Sentrum: Sunndalsøra sentrum Kartblad 2590-1760	1,0
Hvorav Holten og Prestjordet egen faktor	1,1
Sone 2:	
Tettsted: Holsanden (kartref), Furu(kartref.), Sjølseng(kartref), Tredalsbotn(Kartref)	

Utarbeides	0,9
------------	-----

Sone 3:

Mindre tettsted og boligfelt: Oppdøl (kartref), Øksendal(kartref), Grøa (kartref), Ålvundfjord (kartref), Ålvundeid (kartref), Gjøra (kartref), Viklandet (kartref), Hammeren (kartref).

Utarbeides	0,8
------------	-----

Sone 4:

Alle andre eiendommer med unntak av sone 1, 2 og 3	0,6
--	-----

Næringseiendommer og verk og bruk skal ha sonefaktor 1,0 i alle 4 sonene.

Sonefaktor (pris) for tomter.

Sone 1: Byggeområde i Sunndalsøra, regulert for forretning/service	Kr. x pr. m ²
følger soner forøvrig	Kr. x pr m ²

4.6 Sonefaktorer fritidseiendommer.

For å kunne lette takseringen og sikre mest mulig lik behandling er det valgt å dele kommunen inn i ulike soner. På grunnlag av en samlet vurdering velger sakkyndig nemnd å bruke slike sonefaktorer for boligeiendommer:

Sted:	Sonefaktor:
Sone 1a:	
Ålvundfjord (kartref)	
Utarbeides	1,4
Sone 1b:	
Ålvundfjord (kartref) og andre fritidseiendommer ved sjø	
Utarbeides	1,1
Sone 2:	
Grødalen (kartref), Trolltind og andre hytter nær vei,	
Utarbeides	1,0
Sone 3:	
Torbudal (kartref)	
	0,9

Sone 4:

Øvrige utenom sone 1, 2 og 3

Vurderes etter skjønn 0,7

Ved etablering av nye hyttefelt i inneværende hovedtakseringsperiode vil disse bli plassert inn i eksisterende soner etter beliggenhet og tilgjengelighet.

Sonefaktor (pris) for tomter.

Tomteverdier inngår i sjablonger på boligeiendommer, fritidseiendommer, i leieareal på næringseiendommer og teknisk verdi på verker og bruk.

Ubebygde tomter settes til kr 1,-

5 Rammer for enkelttakseringer.

For å sikre mest mulig lik håndtering, ønsker sakkyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for befaring og taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer skal befares. Som hovedregel blir det gjennomført utvendig befaring. Det kan gjennomføres innvendig befaring når det er åpenbart at utvendig befaring ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å gjennomføre en taksering. For verk og bruk skal det gjennomføres innvendig befaring.

5.1 Overordnede krav.

Rammer.

De politiske, juridiske og teknologiske rammene må følges.

Metode.

Metoden som sakkyndig nemnd har vedtatt og som er beskrevet i dette dokumentet, skal benyttes. Blir annen metode brukt skal dette begrunnes.

Fremdrift.

Den vedtatte fremdriftsplanen skal holdes. Blir det avvik skal sakkyndig nemnd orienteres.

5.2 Arealstørrelser.

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen brukes. Bruksareal er i henhold med NS 3940. Dette arealet blir hentet fra kommunens Matrikkel-register. Arealet på tomter blir hentet fra kommunens Matrikkel-register, eventuelt fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).

5.3 Bruk av faktorer.

Sakkyndig nemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet.

Ytre faktor.

Engasjert takstmedarbeider kan bruke ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi blir påvirket av spesielle lokale forhold rundt eiendommen. Eksempel her kan være:

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet

Retningsgivende for bruk av ytre faktor er:

- fra 0,6 til 1,2.

Indre faktor.

Indre faktor blir brukt for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. Alder, funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

- **Eksempel på lav funksjonalitet** kan være store våningshus med lite formålstjenelig arealløsninger i forhold til dagens bruk. Et annet eksempel er gamle driftsbygninger i landbruket m.m. som har fått ny funksjon.
- **Eksempel på lav standard** kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.
- **Eksempel på lav kvalitet** kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament.
- **Rivingsobjekt, historiske bygg** som ikke er eigna til bolig eller fritidsbolig.

De nevnte punktene gjelder alle typer bygninger inklusive næringsbygg og fritidsboliger.

Fritidsboliger.

Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette blir vist gjennom bruk av indre og ytre faktor:

- Trekk for manglende strømtilkobling -0,1 (IF)
- Trekk for ingen adkomst (Gangavstand mer enn 500 m fra P. plass/ bilvei/ kai) -0,2 (YF)

Seteranlegg som har klar funksjon som fritidshytte blir taksert som dette. For disse blir bygningstype i Matrikkel endret slik at det er i henhold til funksjon. Deler av eldre seteranlegg som ikke har fått ny funksjon, blir fritatt for eiendomsskatt etter § 5 h i eiendomskatteloven.

Store tomter med bolighus.

Ved særlig store tomter skal den som besiktiger eiendommen vurdere å sette ned ytre faktor på eiendommen dersom store deler av tomta ikke kan utnyttes og reelt er uten verdi. Jfr. pkt. 4.4.

Tomt ved blanda bruk (næring/bolig).

Tomtearealet blir lagt til den eiendomsgruppen som er dominerende på eiendommen.

Spesielle eiendommer.

Spesielle eiendommer skal legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker. Grunn til avvik fra sjablongtakst skal alltid begrunnes.

5.4 Bruk av protokolltakst.

Spesielle eiendommer skal, dersom de avviker fra sjablongtaksten vesentlig av andre grunner enn standard og kvalitet (ytre/indre faktor), få egen protokolltakst som enten endrer sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempel på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. Tårn, spesielle industrianlegg, m.m. (erstatningsprotokoll).

5.5 Andre rammer for taksering.

Landbrukseiendommer:

De fleste landbrukseiendommene i kommunen er konsesjonspliktige, og dermed ikke fritt omsettelige. Våningshus/kårbolig med tilhørende garasje og tomt blir taksert med bruk av protokolltakst. "Tilhørende tomt" blir satt til 1 000 m² pr. bolig-/fritidsbygg. Våningshus skal aldri beregnes etter et større areal enn 150 m² pr. boenhet. Som jord- og skogbrukseiendommer regnes eiendommer som i Matrikkel-registeret er registrerte som landbrukseiendom.

Det skal gjøres en individuell og skjønnsmessig vurdering for "hus nr. 3" i gårdstun. På landbrukseiendom skal det ikke skattelegges tomt for hus nr. 3 eller flere i samme tun. I de tilfeller der et eller flere av husene er trukket ut av tun og står fritt, blir disse vurdert som selvstendige og med egen tomt.

Eiendommer innenfor LNF-områder (Landbruk, Natur og Friluftseiendommer):

All bygningsmasse på slike eiendommer skal takseres ut fra funksjon (slik det blir gjort på andre bolig-, fritids- og næringseiendommer), mens tomtearealet blir vurdert som for landbrukseiendommer.

Taksering av konsesjonsfri landbrukseiendom.

Landbrukseiendommer som ikke er underlagt konsesjonsordningen får samme verdifastsettelse som boligeiendommer i samme område. Det skal likevel ikke skattes for areal som blir brukt til landbruksmessig drift på disse eiendommene.

For tidligere landbrukseiendommer som er fritatt fra konsesjonsplikten skal tomtestørrelsen ikke overstige 2 normaltomter (2000 m²) for hver bolig eller fritidsbygg. Denne regelen blir benyttet når arealet som ikke blir brukt til landbruksdrift er større enn maksimaltomta. Ellers blir reell tomtestørrelse lagt til grunn.

Det skal ikke skattes for landbruksbygg som ikke er i bruk. Unntaket er dersom de blir benyttet til kommersiell virksomhet, for eksempel lager. Byggene skal da skattlegges som næringsbygg.

Dersom en eiendom får endret konsesjonsstatus etter takseringa, skal den retakseres i henhold med ovennevnte regler.

Håndtering av regulerte tomter som ikke er utskilt fra landbrukseiendom.

Disse blir behandlet som landbrukseiendom inntil det blir skilt ut med eget bruksnummer, med begrunnelse i at jorden blir drevet som landbruk så lenge disse ikke er skilt ut.

Ikke utbygde deler av regulerte felt.

Verdien av udelte regulerte tomtefelt blir satt til verdien av 2000 m² (2 normaltomter), uavhengig av hvor mange tomter som inngår i feltet. Dette for ikke å øke kostnaden og risikoen til regulanten. Det skal ikke betales eiendomsskatt for rest- og friareal som seksjonen for regulering og byggesak vurderer til å være uegnet til utbygging etter reguleringsformålet.

Håndtering av samdrift og maskinringer.

Samdrift og maskinringer blir behandlet som vanlig landbruk og ikke som næring.

Seksjonerte eiendommer.

For seksjonerte eiendommer blir hver seksjon taksert som eget skatteobjekt. Seksjonerte enheter blir takserte ut fra det areal (BRA) som de disponerer. Felles areal blir fordelt i forhold til brøken disponert areal (BRA) av totalt areal. Tomt blir fordelt etter seksjonert eierbrøk. Ved blandet bruk blir næringsdelen og boligdelen taksert separat.

Ikke måleverdig areal i Matrikkel som likevel skal takserast.

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdig i Matrikkel, men som helt klart har takstmessig verdi. Slike tilfelle skal identifiseres under befaringen, anmerkes og legges fram for sakkyndig nemnd.

5.6 Dokumentasjon av faktafeil.

Dersom engasjerte takstmedarbeidere oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal disse måle inn rette arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

5.7 Juridiske avklaringer.

Lovverket, uttalelser fra Finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet forbundet til eiendomsskatt. Under går man gjennom noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktige for Sunndal kommune i forbindelse med takseringen.

Taksten skal gjenspeile gjeldende verdinivå (markedsverdi).

Sakkyndig nemnd skal fastsette verdinivå med dette som utgangspunkt. For å kommet fram til riktig takst, kan nemnda støtte seg til ulike beregningsmetoder:

- Sjablongtakst som gjenspeiler vurdert gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper
- Gjenanskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

Likebehandling.

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom utarbeidelse av skriftlige rammer for takseringen, vurdering av ytre og indre faktor ved befaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres.

Det blir ikke lagt vesentlig vekt på eiendommen sitt potensial. Det er eiendommen som objekt slik den fremstår pr. 31. desember 2010 som blir taksert.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering.

Som nevnt er det eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom for eksempel private avtaler, skal ikke vurderes. Som eksempel vil en avtale om borette ikke påvirke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt.

Med langsiktig er ment festekontrakt med mulighet for forlengelse eller innløsning av kontrakten.

Statlige og kommunalt eide AS.

Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er gjort om til offentlig eide AS, og dermed eigne juridiske enheter, skal betale eiendomsskatt

på lik linje med andre juridiske enheter dersom lov eller forskrift til lov ikke entydig sier noe annet.

Hvilke eiendommer som skal fritas etter eiendomsskatteloven §5, er ikke gjenstand for politisk vurdering.

6 Saksbehandling.

Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablongtakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Nemndmedlemmene gjør merknader til eiendommer de ønsker skal gås gjennom spesielt i møte.

Sakkyndig nemnd går gjennom listene i plenum med storskjerm der en har mulighet til å sjekke ut om rammene i dette dokumentet er fulgt.

Administrasjonen viser temakart som viser sonefaktor, ytre og indre faktor og foto som viser den enkelte eiendom. Kart og foto blir brukt spesielt for å sikre likebehandling av eierne.

Enkeltsaker som er vanskelig å vurdere, blir registrerte av administrasjonen og lagt fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

7 Kvalitetssikring.

Dokumentasjon av virksomheten er viktig. Det gjelder både dokumentasjon av grunnlag for taksering og dokumentasjon av saksbehandlingen forbundet med taksering. Befaring og kommunikasjon med eierne skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

7.1 Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeiderne må kjenne rammene og retningslinene for takseringen. Jevnlige møter mellom befaringsmedarbeiderne og prosjektleder skal sikre at eventuelle avvik fra metode og rammer blir fulgt opp.

7.2 Riktig eiendomsregister.

Kommunen har digitalt eiendomskart. Kartet blir "vasket" mot Matrikkel-registeret for å sikre at alle eiendommer innefor skattesonen blir identifiserte.

7.3 Riktig areal.

Befaringsmedarbeiderne registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk. Der måldata for bygning ikke foreligger, skal utvendig oppmåling finne sted i forbindelse med befaringen. I forbindelse med befaringen skal det tas minimum 2 representative digitale

bilder av hvert takstobjekt. Fakta om eiendommer og adresser blir sendt eier som blir gitt mulighet til å melde eventuelle avvik.

7.4 Riktig saksbehandling.

Alle takstvedtak blir gjort fortløpende fram til sakkyndig nemnd har gjennomført alle takstforslag. Når det foreligger midlertidig vedtak for alle eiendommene, vurderer sakkyndig nemnd prinsipp, takstnivå og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om de valgte parameter og prinsipp for enkelttakseringer er rette. Sakkyndig nemnd kan nå gjøre justeringer gjennom endring av rammene for taksering, for så å gjøre endelig takstvedtak.

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstene som blir lagt ut til offentlig ettersyn.

8 Opplegg for håndtering av klager på takst og feil.

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikre likebehandling av eierne. Behandling av takster vil få sterk kvalitetsfokus.

8.1 Feil og feilretting.

Dersom sakkyndig nemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken blir da ikke lagd fram for sakkyndig ankenemnd. Ved feilretting av takst skal eier få nye tre uker klagefrist på ny takst.

8.2 Behandling av klager.

Der er flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Det praktiske behandlingsopplegget kan nemnden ta stilling til senere i prosessen. Administrasjonen skal uavhengig av valgt opplegg for klagebehandlingen:

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

9 Milepæler i framdriften.

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takseringen og at arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret har trukket opp.

Administrasjonen utarbeider planer og rapporter for arbeidet der disse rammene, basert på kommunestyret sitt vedtak, inngår:

- Alle rammeavklaringer og tilrettelegging gjennomført innen utgangen av september 2010.
- Befaring av eiendommer skjer i perioden august – desember 2010.

- Endelig vedtak av takst i februar 2011.
- Offentlig ettersyn av vedtatte takster skjer i første kvartal 2011.