



Vågsøy kommune

Rammer og retningslinjer for taksering for eigedomskatt.

Vågsøy kommune 30. mai 2013

Vedtak sak 011/13

Sakkunnig nemnd

INNHALD:

1	Om dokumentet.....	3
1.1	Kva dokumentet omfattar.....	3
2	Takseringsmetode.....	4
2.1	Fakta om eigedomen.....	4
2.2	Vurdering av eigedomen.....	5
2.3	Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde eigedom.....	5
3	Ytre rammer.....	6
3.1	Juridiske rammer.....	6
3.2	Politiske rammer.....	6
3.3	Teknologisk ramme.....	6
4	Hovudrammer for taksering.....	7
4.1	Eigedomar som skal takserast.....	7
4.2	Element som inngår i omgrepet "fast eigedom".....	7
4.3	Gruppering av eigedomar.....	7
4.4	Sjablonverdiar som gjenspeglar gjennomsnittsverdiar for eigedomsgruppene.....	8
4.5	Sonefaktorar.....	9
5	Rammer for einskildtakseringar.....	10
5.1	Overordna krav.....	10
5.2	Arealstorleikar.....	10
5.3	Bruk av faktorar.....	10
5.4	Bruk av protokolltakst.....	12
5.5	Andre rammer for taksering.....	12
5.6	Dokumentasjon av faktafeil.....	13
5.7	Juridiske avklaringar.....	13
6	Sakshandsaming.....	15
7	Kvalitetssikring.....	15
7.1	Kvalitetssikring av metode.....	15
7.2	Rett eigedomsregister.....	15
7.3	Rett areal.....	15
7.4	Rett sakshandsaming.....	16
8	Opplegg for handsaming av klager på takst og feil.....	16
8.1	Feil og feilretting.....	16
8.2	Handsaming av klager.....	16
9	Milepælar i framdrifta.....	16

1 Om dokumentet.

Bakgrunnen for dette dokumentet er kommunestyrevedtaket av 18. mars 2009. Det har vort ein prosess der sakkunnig nemnd og administrasjonen har drøfta grunnlaget for eigedomsskattetaksering i Vågsøy kommune. Sakkunnig ankenemnd er blitt orientert om prosessen.

Utgangspunktet for taksering er referert i Eigedomsskattelova §§ 8A... og 8B...:

Eigedomsskatten skal reknast ut etter verdet som eigedomen vort sett til etter reglane i §§ 8 A-2 til 8 A-4.

For anlegg for produksjon av elektrisk kraft skal eigedomsskatten reknast ut etter verdet som eigedomen vort sett til etter reglane i § 8 B flg.

Dette dokumentet ligg til grunn for takst i samsvar med Eigedomsskattelova.

1.1 Kva dokumentet omfattar.

Dokumentet om rammer og retningslinjer for taksering tek stilling til følgjande:

Takseringsmetode:

Val av takseringsmetode er eit viktig val som påverkar lik handsaming.

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 Vågsøy har vedteke
- Dei mulegheiter og avgrensingar som teknologien gjev.

Overordna rammer vedtekne av sakkunnig nemnd.

Gjennom dette dokumentet trekkjer sakkunnig nemnd opp rammer som dei engasjerte takstmedarbeidarane skal halde seg innanfor ved taksering. Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar
- Gjennomsnittlege verdiar for eigedomsgrupper (sjablonar)
- Verdiskilnader i ulike deler av skattesoner (sonefaktor)

Vert rammene ikkje følgde ved einskildtakseringar, skal dette grunnjevast særskilt når takstforslaget vort lagt fram for den sakkunnige nemnda.

Retningslinjer for bruk av ytre faktor, indre faktor og kommentarar ved synfaring av einskilde eigedomar.

Dette dokumentet trekkjer opp retningslinjer for vurderingar av den einskilde eigedom.

Ved avvik frå desse retningslinjene skal det grunnjevast særskilt.

Kvalitetssikring.

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

Praktisk handsaming i sakkunnig nemnd.

I dokumentet vert det skissert opplegg for handsaming av forslag til einskildtakstar i sakkunnig nemnd. Arbeidsopplegget for sakkunnig ankenemnd tek ein stilling til når klager på takst er kome inn etter offentleg ettersyn.

Handsaming av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget.

Det vil kome inn klager på grunn av usemje i takst som ei følge av feil eller som følge 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.

Kommunestyret har trekt opp linjene for viktige milepælar i arbeidet.

2 Takseringsmetode.

Vågsøy kommune nyttar prinsippa frå ein takseringsmetode som er utvikla og nytta av fleire kommunar. Taksten byggjer på:

- Fakta om eigedomen
- Vurdering av eigedomen

2.1 Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen er:

- Eigartilhøve (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik – m²
- Faste installasjonar (identifiserte installasjonar som skal vere med i taksten)
- Bygningstypar og bygningstorleik med areal for kvar etasje.

Faktaopplysningar om tomt og bygningar vert henta frå Matrikkel-registeret som er eit offisielt register for Grunneigedomar, Adresser og Bygningar. Registreringa i Matrikkel skjer i samsvar med registreringsinstruksen utgjeven av Statens Kartverk.

Når det gjeld areal i bygningar, 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
- Hovudetasje II
- Loftsetasje

Dette er same grupperinga som Matrikkel-registeret nyttar.

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

2.2 Vurdering av eigedomen.

Eigedomane skal vurderast gjennom dette rammedokumentet og ved synfaring.

Gjennom dokumentet vurderar vi og tek standpunkt til:

- Ei fornuftig gruppering av eigedomar i skattesoner.
- Gjennomsnittsverdiar for eigedomsgrupper. Kombinasjon mellom arealstorleik fordelt på etasjar og valde sjablonverdiar gjev sjablontakst for eigedomane.
- Eventuelle sonevise skilnader på verdinivået for eigedomsgruppene. Vald sonefaktor korrigerer sjablontaksten saman med faktorane for tilhøve rundt og på eigedomen.

Synfaring.

Gjennom synfaring utført av engasjerte takstmedarbeidarar skal sakkunnig nemnd vurdere om det er:

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

Vurderingar ved synfaringa skal følgje dei rammer og retningslinjer som sakkunnig nemnda har trekt opp. Vurderingar av eigedomar er vanskeleg. Ein legg derfor tre hovudkriterium til grunn for vurderinga under synfaringa:

- **Vere prinsipiell** (lik handsaming). Vedtak gjort av sakkunnig nemnd fastset dei prinsippa som ein må følgje i einskild saker.
- **Akseptere grove skjønnsvurderingar.** Synfaring vil i det vesentlege vere ei utvendig synfaring som gjev grovkorna vurderingar.
- **Vere varsam.** Utvendig synfaring gjev eit grovt avgjerdsgrunnlag som kan gje uvisse. Tvil bør kome eigaren til gode.
- **Opplæring av medarbeidarar.** For at alle i prosjektet skal vere samstemte med omsyn til vurderingar, ber sakkunnig nemnd om at administrasjonen syter for løpande opplæring og kvalifisering gjennom faste faglege møter der alle aktørar 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). I dette systemet vert alle fakta om den einskilde eigedom handsama 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 eigar eventuelt har gjeve.

3 Ytre rammer.

3.1 Juridiske rammer.

Med heimel i lov om eigedomsskatt til kommunane av 6. juni 1975 nr 29 kan det skrivast ut eigedomsskatt på faste eigedomar i heile kommunen. Lovverket, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskatten.

3.2 Politiske rammer.

Kommunestyret har den 18. mars 2009 vedteke å innføre eigedomsskatt i heile Vågsøy kommune. Unnateke er eigedom som er nytta til jord- og skogbruk (driftsdelen, ikkje bustaddelen), ein del statlege eigedomar m.m. (eigedomsskattelova § 5). Kommunestyret kan i tillegg gjere årleg vedtak om å frita nokre andre eigedomar – ”kan eigedomar” etter lova sin § 7.

Normalt skal eigedomsskatt skrivast ut innan 1. mars kvart år. Ved første års utskrivning – 2009 – har kommunen frist til 1. juli med å skrive ut skatten.

Vedtekter.

Vågsøy kommunestyre har ved vedtak av 18.03.09 og med seinare revidering i K-sak 08/13 den 14.02.2013 vedteke vedtekter som gjev rammer for arbeidet knytt til taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt. Vedtektene avklarar mellom anna at kommunen skal nytte eiga sakkunnig nemnd til å gjennomføre verdsetjinga av fast eigedom i samsvar med eigedomsskattelova. Vidare avklarar vedtektene at kommunen skal nytte takstmedarbeidarar som legg fram forslag til takstar på eigedomane for sakkunnig nemnd.

Skattesats.

Kommunestyret tek i samband med budsjetthandsaminga kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatten. Første året eigedomsskatten vert skriven ut er makssatsen 2 promille. Etter nærare reglar kan satsen aukast til 7 promille.

Kommunestyret har høve til å innføre botnfrådrag for bustad- og fritidseigedomar. Botnfrådrag er ikkje innført i Vågsøy kommune. Botnfrådrag påverkar ikkje takseringsarbeidet.

3.3 Teknologisk ramme.

Kommunen nyttar KomTek E-skatt, eit fagleg IT-verktøy for eigedomsskatt som tek utgangspunkt i Matrikkel-registeret 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 *Eigedomar som skal takserast.*

Alle faste eigedomar i kommunen skal takserast. Kommunen vil ikkje taksere eigedomar som har fritak etter § 5 i eigedomsskattelova. Heller ikkje eigedomar som kommunestyret eventuelt vedtek skal fritakast etter § 7 i same lova.

4.2 *Element som inngår i omgrepet "fast eigedom".*

Eigedomane som skal takserast kan vere samansett av tre hovudelement:

- Tomt
- Bygningar
- Faste anlegg og installasjonar

Faste anlegg og installasjonar kan vere samansett av faste driftsmidlar i industrieigedomar og spesielle anlegg som kaiar, vegar, parkeringsplassar m.m.. Desse anlegga vert vurdert i kvart einskild tilfelle. Ved taksering vert alle desse elementa vurderte, men takstforslaget viser takst for eigedomen som heilheit.

4.3 *Gruppering av eigedomar.*

Utgangspunktet for gruppering av eigedomane som skal takserast er bygningstypane i Matrikkel-registeret, det vil seie bygningen sin funksjon. Sakkunnig nemnd i Vågsøy kommune ønskjer å gruppere eigedomane slik:

Einestad, tomannsbustad (110, 112, 120)
Leilegheit/rekkehus/kjedehus (130, 190)
Terassehus, blokkbustader (140, 150)
Fritidsbustad (160, 170)
Camping (522)
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 (500)
Samferdsel og kommunikasjonsbygg (400)
Parkeringshus
Tomt

Fleire eigedomar i Vågsøy kommune har blanda bruk. I registeret blir slike eigedomar lagt til det bruksområde som har størst arealdel i bygningen. Det betyr som eksempel at eit forretningsbygg der 49% av bruksarealet er bustad og 51% av arealet er forretning, blir gruppert under kategori "kontor og forretning". Tilsvarande bygning med 51% bustad og 49% forretning blir gruppert under kategori "bustad". I tilfeller der bygningar har ulike funksjonar, vert kvar funksjon taksert for seg.

4.4 Sjablonverdiar som gjenspeglar gjennomsnittsverdiar for eigdomsgruppene.

Sjablonverdiene for eigdomsgrupper er valde etter at prosjektet har henta inn informasjon om omsetningstal for bygningar frå Statens Kartverk. Det er og gjort sonderingar hos takstmenn og eigdomsmeklarar. Informasjon frå andre kommunar i Sogn og Fjordane er også henta inn.

På grunnlag av denne faktainformasjonen og vurderingar som er henta inn, fastset sakkunnig nemnd sjablonverdiene medrekna etasjefaktorar og sonefaktorar til dei einiskilde eigdomsgruppene slik.

Gjennomsnittsverdiar på tomtar og hovudetasjar på bygningar (bruksareal på bygning):

Tomtar og bygningar:	Eining:	Pris (kr.):
Einebustad, tomannsbustad	Pr. m ²	7 000
Leilegheit (rekkehus, kjedehus, andre småhus)	Pr. m ²	7 000
Terassehus, blokkbustader	Pr. m ²	7 000
Fritidsbustad	Pr. m ²	7 000
Camping	Pr. m ²	4 000
Garasje, uthus, naust	Pr. m ²	1 400
Carport	Pr. m ²	1 000
Industri	Pr. m ²	3 200
Lager	Pr. m ²	2 700
Uisolert lager (kaldt lager)	Pr. m ²	2 100
Plasthall	Pr. m ²	1 000
Kontor, forretning	Pr. m ²	4 900
Hotell og restaurant	Pr. m ²	4 200
Samferdsel og kommunikasjonsbygg	Pr. m ²	3 500
Parkeringshus	Pr. m ²	2 100
Tomt: tomtar vert taksert etter faktisk areal, inntil 2 000 m ²	Pr. m ²	70
Tomt: Våningshus, kårhus, andre bustadhus på landbrukseigedom. 1 000 m ²	Pr. m ²	70
Tomt: Måløy sentrum regulert til Forretning /Service, inntil 2 000 m ²	Pr. m ²	130

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 bustad, fritidsbustad, terrassehus og bustadblokker:

Etasjar:	Etasjefaktor:
Hovudetasje	1,0
Hovudetasje II	0,8
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjellar	0,2

Bustad med ekstra leilegheit i sokkel får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.

Etasjefaktorar for øvrige bygningstypar:

Etasjar:	Etasjefaktor:
Hovudetasje	1,0
Hovudetasje II	0,8
Loft	0,3
Underetasje	0,8
Kjellar	0,2

4.5 Sonefaktorar.

For å kunne lette takseringa og sikre mest mogeleg lik handsaming er det valt å dele kommunen inn i ulike soner. På grunnlag av ei samla vurdering vel sakkunnig nemnd å nytte slike sonefaktorar:

Stad:	Sonefaktor:	Sonefaktor næring/ verk og bruk:
Sone 1: Gnr. xx – xx, xx – xx og deler av Gnr xx (Bnr. xx, xx, xx)	1,0	1,0
Sone 2: Gnr. xx – xx, xx – xx og deler av Gnr xx (Bnr. xx, xx, xx)	0,9	1,0
Sone 3: Gnr. xx – xx, xx – xx og deler av Gnr xx (Bnr. xx, xx, xx)	0,8	1,0
Sone 4: Alle andre eigedomar med unntak av sone 1, 2 og 3	0,6	1,0

5 Rammer for einskildtakseringar.

For å sikre mest muleg lik handsaming, ønskjer sakkunnig nemnd å trekkje opp rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av einskildeigedomar.

Alle eigedomar skal synfarast. Som hovudregel vert gjennomført utvendig synfaring. Det kan gjennomførast innvendig synfaring når det er openbart at utvendig synfaring ikkje gjev nok grunnlag saman med annan informasjon til å gjennomføre ei taksering. For verk og bruk skal det gjennomførast innvendig synfaring.

5.1 Overordna krav.

Rammer.

Dei politiske, juridiske og teknologiske rammene må følgjast.

Metode.

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

Framdrift.

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

5.2 Arealstorleikar.

Ved arealberekningar skal bruksareal (BRA) på bygningen nyttast. Bruksareal er i samsvar med NS 3940. Dette arealet vert henta frå kommunen sitt Matrikkel-register. Arealet på tomtar vert henta kommunen sitt Matrikkel-register, eventuelt frå kommunen sitt digitale eigedomskart (DEK).

5.3 Bruk av faktorar.

Sakkunnig nemnd nyttar ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet.

Ytre faktor.

Engasjert takstmedarbeidar kan nytte ytre faktor dersom einskildeigedomar sin verdi vert påverka av spesielle lokale forhold **rundt** eigedomen. Eksempel her kan vere:

- Beliggenhet
- Tilkømt/tilgjengelegheit
- Våningshus, kårhus, andre bustadhus og garasje med tilhøyrande tomt på landbrukseigedom (jfr 5.5) får reduksjon i ytre faktor med 0,3.

Retningsgjevande for bruk av ytre faktor er:

- Normalt innanfor området 0,7 til 1,2.

Indre faktor.

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

- **Eksempel på låg funksjonalitet** kan vere store våningshus med lite føremålsteneleg arealløysingar i høve til dagens bruk. Eit anna eksempel er gamle driftsbygningar i landbruket m.m. som har fått ny funksjon.
- **Eksempel på låg standard** kan vere dårleg isolerte bygningar med enkle vindauge.
- **Eksempel på låg kvalitet** kan vere rotne vindauge, drenering som ikkje fungerer, setningar i fundament.
- **Rivingsobjekt, historiske bygg** som ikkje er eigna til bustad eller fritidsbustad.

Dei nemnde punkta gjeld alle typar bygningar medrekna næringsbygg og fritidsbustader.**Fritidsbustader.**

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

- Trekk for manglande straumtilknytning 0,1 (IF)
- Trekk for ingen tilkomst (Gangavstand meir enn 500 m frå P. plass/ bilveg/ kai.) 0,2 (YF)

Sæteranlegg som har klar funksjon som fritidshytte 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 fritekne for eigedomsskatt etter § 5 h i eigedomskattelova.

Store tomter med bustadhus.

Ved særleg store tomter skal synfarar vurdere å setje ned indre faktor på eigedomen dersom store deler av tomta ikkje kan nyttast, og reelt er utan verdi. Reduksjon av indre faktor må likevel sjåast i samanheng med bygningsmassa på tomta.

Tomt ved blanda bruk (næring/bustad). Tomtearealet vert lagt til den eigdomsgruppa som er dominerande på eigedomen.

Spesielle eigedomar.

Spesielle eigedomar skal leggest fram for sakkunnig nemnd som einskildsaker. Årsak til avvik frå sjablontakst skal **alltid** grunngjevast.

5.4 **Bruk av protokolltakst.**

Spesielle eigedomar skal, dersom dei avvik frå sjablontaksten vesentlege 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 eigedomar som kan få protokolltakst er:

- Store bygningar der deler av bygningen ikkje er i bruk/ikkje har funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eigedomar der sjablontaksten ikkje passar inn. Tårn, spesielle industrianlegg m.m. (erstatningsprotokoll).
- Eigedomar kor bygning er i svært dårleg forfatning/rivingsobjekt

5.5 **Andre rammer for taksering.**

Landbrukseigedomar:

Eigedomsskattelova § 5 h) har følgjande ordlyd:

«Fri for eigedomsskatt er:

....

h) Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk»

Vilkåret for fritaket er altså at eigedomen «vert driven som gardsbruk eller skogbruk». I dette ligg det og føresetnad om drift av eigedomen. Drifta må ha eit omfang som samsvarar med det som er vanleg næringsmessig jord- og skogbruksdrift i regionen. Eigedomar som etter sin karakter ikkje framstår som aktive gardsbruk eller skogbruk, fell utanfor unntaket.

Eigedomsskatten er ein objektskatt, og kven som eig eller brukar eigedomen er prinsipielt sett utan betydning for skatteplikta. Landbruksfritaket kjem følgjeleg til anvending sjølv om det ikkje er eigaren sjølv som driv garden, for eksempel dersom jorda er bortforpakta. Vilkåra i avsnittet over må likevel være oppfylt.

Våningshus/kårbustad med tilhøyrande garasje og tomt vert taksert med reduksjon i ytre faktor med 0,3. "Tilhøyrande tomt" vert sett til 1 000 m² pr. bustad-/fritidsbygg. Det skal gjerast ei individuell og skjønnsmessig vurdering for "hus nr. 3" i gardstun. På landbrukseigedom skal det ikkje skatteleggast tomt for hus nr. 3 eller fleire i same tun. I dei høve der eit eller fleire av husa er trekt ut av tun og står fritt vert desse vurdert som sjølvstendige, og med eigen tomt.

Grunnlagsinformasjon for vurdering av kva eigedomar som «vert driven som gardsbruk eller skogbruk» hentast frå kommunens landbruksavdeling.

Eigedomar innanfor LNF-områder (Landbruk, Natur og Friluftseigedomar):

All bygningsmasse på slike eigedomar skal takserast ut frå funksjon (slik det vert gjort på andre bustad-, fritids- og næringseigedomar), medan tomtearealet vert vurdert som for landbrukseigedomar.

Taksering av tidlegare landbruksbygg som fortsatt har status som landbruksbygg i matrikkel.

Det skal ikkje skattast for landbruksbygg som ikkje er i bruk. Unnataket er;

- dersom dei vert nytta til kommersiell verksemd, til dømes lager. Bygga skal då skattleggast som næringsbygg.
- dersom dei blir nytta som garasje eller liknande

Handtering av regulerte tomter som er utskilt frå landbrukseigedom.

Desse vert handterte som landbrukseigedom inntil det blir skilt ut med eige bruksnummer, med grunngjeving i at jorda vert driven som landbruk så lenge desse ikkje er skilt ut.

Ikkje utbygde deler av regulerte felt.

Verdien av udelte regulerte tomtefelt vert sett til verdien av 2000 m² (2) normaltomtar, uavhengig av kor mange tomter som inngår i feltet. Dette for ikkje å auke kostnaden og risikoen til regulanten. Det skal ikkje betalast eigedomsskatt for rest- og friareal som seksjonen for regulering og byggesak vurderar til å vere ueigna til utbygging etter reguleringsføreåret.

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 takserte ut frå det areal (BRA) som dei disponerar. Felles areal vert fordelt i høve til brøken disponert areal (BRA) av totalt areal. Tomt blir fordelt etter seksjonert eigarbrøk. Ved blanda bruk blir næringsdelen og bustaddelen taksert separat.

Ikkje måleverdig areal i Matrikkel som likevel skal takserast.

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

5.6 Dokumentasjon av faktafeil.

Dersom engasjerte takstmedarbeidarar oppdagar avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget, skal denne måle inn rette arealverdiar slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

5.7 Juridiske avklaringar.

Lovverket, uttaler 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 vere viktige for Vågsøy kommune i

samband med takseringa.

Taksten skal gjenspegle gjeldande verdinivå.

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

- Sjablontakst som gjenspeglar vurdert gjennomsnittsverdi for ulike bygningstypar
- Gjenskaffelsesverdi
- 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 eigedomen som objekt som skal takserast.

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eigedomen sitt potensiale. Det er eigedomen som objekt slik den står fram pr. 31. desember 2008 som vert taksert.

Privatrettslege avtalar og hefter skal ikkje vektleggast ved takseringa.

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

Festetomtar med langsiktige festekontrakter skal vurderast som sjølveigartomt.

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

Statlege og kommunalt 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 juridiske organisasjonar, skal betale eigedomsskatt 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 eigedomsskattelova §5, er ikkje gjenstand for politisk vurdering.

6 Sakshandsaming.

Sakkunnig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigaradresse, sjablontakst, val av ytre og indre faktor for den ein skilde eigedom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Nemndmedlemene gjer merknad til eigedomar dei ønskjer 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 ein skilde eigedom. Kart og foto vert nytta spesielt for å sikre likehandsaming av eigarane.

Einskildsaker som er vanskeleg å vurdere, vert registrerte av administrasjonen og lagde fram for sakkunnig nemnd som ein skildsaker.

7 Kvalitetssikring.

Dokumentasjon av verksemda er viktig. Det gjeld både dokumentasjon av grunnlag for taksering og dokumentasjon av sakshandsaminga knytt til taksering. Synfaring og kommunikasjon med eigarane skal bidra til rett taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eigedomane.

7.1 Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidarane må kjenne rammene og retningslinjene for takseringa. Jamnlege møte mellom synfaringsmedarbeidarane og prosjektleiar skal sikre at eventuelle avvik frå metode og rammer blir følgde opp.

7.2 Rett eigedomsregister.

Kommunen har digitalt eigedomskart. Kartet vert ”vaska” mot Matrikkel-registeret for å sikre at alle eigedomar innanfor skattesona vert identifiserte.

7.3 Rett areal.

Synfaringsmedarbeidarane registrerer avvik i høve til registrert/godkjent bruk. Der måledata for bygning ikkje er oppgjeve, skal utvendig oppmåling finne stad i samband med synfaringa. I samband med synfaringa skal det takast minimum 2 representative digitale bilete av kvart takstobjekt. Fakta om eigedomar og adresser vert, dersom tida fram til utskriving av eigedomskatt tillet det, sende eigar som vert gjeven høve til å melde eventuelle avvik.

7.4 Rett sakshandsaming.

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

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takstane som vert lagde ut til offentleg ettersyn.

8 Opplegg for handsaming av klager på takst og feil.

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

8.1 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 ankenemnd. Ved feilretting av takst skal eigar få nye tre veker klagefrist på ny takst.

8.2 Handsaming av klager.

Der 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.

9 Milepælar i framdrifta.

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takseringa og at arbeidet skjer innanfor rammene som lovverket og kommunestyret har trekt opp.

Administrasjonen utarbeidar planar og rapportar for arbeidet der desse rammene, basert på kommunestyret sitt vedtak, inngår:

- Alle rammeavklaringar og tilrettelegging gjennomført innan midten av mai 2009.
- Synfaring av eigedomar skjer i perioden mai – juni 2009.
- Endeleg vedtak av takst i juni 2009.
- Offentleg ettersyn av vedtekne takstar skjer i juli 2009.