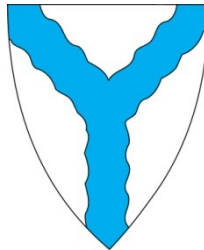


Sakkunnig nemnd
Sakkunnig ankenemnd

**Rammer og retningslinjer for taksering i medhald til lov om
eigedomsskatt.**

Kvinnherad kommune



INNHALD:

Side:

1. Om dokumentet	3
1.1 Kva dokumentet omfattar	3
2. Takseringsmetode	4
2.1 Fakta om egedomen	4
2.2 Vurdering av egedomen	4
2.3 Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde egedom	5
3. Ytre rammer	5
3.1 Juridiske rammer	5
3.2 Politiske rammer	5
3.3 Teknologiske rammer	6
4. Hovudrammer for taksering	6
4.1 Egedomar som skal takserast	6
4.2 Element som inngår i omgrepet ”fast egedom”	6
4.3 Gruppering av egedomar	6
4.4 Sjablonggverdiar som gjenspeglar gjennomsnittverdiar for eigedomsgupper	7
4.5 Sonefaktorar	8
5. Rammer for einskildtaksering	8
5.1 Overordna krav	8
5.2 Arealstorleikar	9
5.3 Bruk av faktorar	9
5.4 Bruk av protokolltakst	10
5.5 Andre rammer for taksering	10
5.6 Dokumentasjon av faktafeil	12
5.7 Juridiske avklaringar	12
6. Rammer for kommunikasjon med eigarane	12
6.1 Open kommunikasjon	13
6.2 Krav til kunnskap	12
6.3 Kommunikasjonsåtfærd	13
6.4 Handsaming av uføresette hendingar	13
7. Sakshandsaming	14
8. Kvalitetssikring	14
8.1 Dokumentasjon	14
8.2 Kvalitetssikring av metode	14
8.3 Rett eigedomsregister	14
8.4 Rett areal	14
8.5 Rett kommunikasjon	14
8.6 Rett vurdering	14
8.7 Rett sakshandsaming	15
9. Opplegg for handsaming av klager på takst og feil	15
9.1 Feil og feilretting	15
9.2 Handsaming av klager	15
10. Likebehandling ved taksering etter hovudtaksering	15
11. Kart som viser soneinndeling.....	16

1. Om dokumentet.

Dette dokumentet er resultatet av ein prosess der sakkunnig nemnd og administrasjonen har drøfta grunnlaget for eigedomsskattetaksering i Kvinnherad kommune i samband med innføring av eigedomsskatt i heile kommunen i 2010. Sakkunnig ankenemnd er blitt orientert om prosessen.

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 ligg til grunn for takst i samsvar med Byskattelova sin § 5.

Retningslinene skal bidra til at takstnivåa vert sett i samsvar med dei vurderingane sakkunnig takstnemnd har funne rett å leggje vekt på.

1.1 Kva dokumentet omfattar.

Dette dokumentet gjev rammer og retningsliner for taksering og tek stilling til følgjande:

Takseringsmetode:

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

Ytre rammevilkår:

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

- Dei juridiske rammene som ligg føre for takseringsarbeidet
- Dei politiske rammene som kommunestyret i Kvinnherad har trekt opp
- Dei mulegheiter og avgrensingar som teknologien gjev.

Overordna rammer vedtekne av sakkunnig takstnemnd.

Gjennom dette dokumentet trekkjer sakkunnig nemnd opp rammer som synfaringssmedarbeidarane skal halde seg innanfor ved taksering.

Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar
- Gjennomsnittlege verdier for eigdomsgrupper (sjablonggar)
- Verdiskilnader i ulike deler av skattesoner (sonefaktor)

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

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

Dette dokumentet trekkjer opp retningsliner for vurderingar 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 rammene for kommunikasjon med eigarane og andre interesser i kommunen. Sakkunnig nemnd meiner at god kommunikasjon med eigarane kan medverke til rette takstar, likehandsaming, betre forståing for takseringsarbeidet og lågare samla kostnad 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 rutinar for kvalitetssikring av

arbeidet.

Praktisk handsaming i sakkunnig nemnd.

I dokumentet vert det skissert rutinar 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 for handsaming av feil og klager på takst.

2. Takseringsmetode.

Kvinnherad 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 Matrikkelen, som er eit offisielt register for grunneigedomar, adresser og bygningar. Registreringa i Matrikkelen skjer i samsvar med registreringsinstruksen utgjeven av Statens Kartverk.

Når det gjeld areal i bygningar, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som 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.

2.2 Vurdering av eigedomen.

Eigedomane skal vurderast gjennom dette rammedokumentet og ved synfaring.

Gjennom dokumentet vurderer vi og tek standpunkt til:

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

Synfaring.

Gjennom synfaring utført av synfaringspersonell 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 synfaringa skal følgje dei rammer og retningslinjer som 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 takstnemnda fastset dei prinsippa som ein må følgje i einskildsaker.
- 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 takstnemnd 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 har gjeve.

3 Ytre rammer.

3.1 Juridiske rammer.

Med heimel i lov om eigedomsskatt til kommunane av 6. juni 1975 med endringar vedteken av Stortinget våren 2006, 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 18.12.08 vedteke å innføre eigedomsskatt i heile Kvinnherad kommune. Unnateke er eigedom som er nytta til jord- og skogbruk (driftsdelen, ikkje bustaddelen), ein del statlege eigedomar m.m. (eigedomsskattelova § 5).

Normalt skal eigedomsskatt skrivast ut innan 1. mars kvart år. Dersom kommunen vel å bruka botnfrådrag så er utskrivingsfristen 1. april.

Vedtekter.

Kvinnherad kommunestyre har ved vedtak av 28.05.09 vedteke vedtekter som gjev rammer for arbeidet knytt til taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt. Vedtektene fastset mellom anna at kommunen skal nytte eiga sakkunnig nemnd til å gjennomføre verdsetjinga av fast eigedom i samsvar med eigedomsskattelova og at kommunen skal nytte synfaringsfolk, 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. Kommunestyret har høve til å innføre botnfrådrag for bustad- og fritidseigedomar. Botnfrådrag påverkar ikkje takseringsarbeidet.

3.3 Teknologisk ramme.

Kommunen nyttar KomTek E-skatt, eit fagleg IT-verktøy for eigedomsskatt som tek utgangspunkt i Matrikkelen og som samspelear med andre system kommunen nyttar. I takseringsarbeidet må difor kommunen ta utgangspunkt i eigdomsgrupperingane 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.

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 kaier, 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 Matrikkelen, det vil seie bygningen sin funksjon. Fleire eigedomar i Kvinnherad 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 Sjablongverdiar som gjenspeglar gjennomsnittsverdiar for eigedomsgruppene.

Sjablongverdiane for eigedomsgrupper er valde etter at sakkunnig nemnd har drøfta kva dei finn som fornuftige omsetningsverde for bygningar i Kvinnherad kommune. På grunnlag av desse drøftingane og vurderingar, fastset sakkunnig nemnd sjablongverdiane medrekna etasjefaktorar og sonefaktorar til dei einstilte eigedomsgruppene slik.

Tomter og bygningar: Eining: Pris (kr/m²):

Einebustad, tomannsbustad	pr. m ² kr	9 000
Leilegheit (rekkehus, kjedehus, andre småhus)	pr. m ² kr	9 000
Terassehus, blokkbustader	pr. m ² kr	9 000
Fritidsbustad og fritidsbustader til utleige	pr. m ² kr	9 000
Garasje, uthus, naust og andre enkle bygg	pr. m ² kr	2 000
Garasje og naust med innreida 2. etage.	pr. m ² kr	4 000
Carport	pr.m ² kr	500
Industri	pr. m ² kr	3 500
Lager	pr. m ² kr	3 500
Uisolert lager (kaldt lager)	pr. m ² kr	2 000
Plasthall/enkle delvis opne lagerbygg	pr. m ² kr	600
Kontor, forretning	pr. m ² kr	5 000
Hotell og restaurant	pr. m ² kr	5 000
Skule, barnehage og helsebygg	pr. m ² kr	5 000
Samferdsel og kommunikasjonsbygg	pr. m ² kr	5 000
Kultur og forsamlingslokale	pr. m ² kr	5 000
Tomt: Tomter vert taksert etter faktisk areal.	pr. m ² kr	100
Tomt: Våningshus, kårhus, andre bustadhus på landbrukseigedom 1 000 m ² ,	pr. m ² kr	100
Tomt til forretning/service/næring på Husnes. Sjå kartvedlegg	pr. m ² kr	300
Tomt til forretning/service/næring resten av kommunen	pr. m ² kr	150
Tomt med strandline inntil 7 m breidd vert taksert med	pr. løpemeter kr	30 000
Nausttomter på landbrukseigedommar skal påførast tomteareal. Det vert rekna 0,5 m utanfor takflate på naust.		

Tomter i LNF skal ikkje betalast eigedomsskatt for før det er gjeve dispensasjon til å byggja på dei. Båthamner skal verdsetjast med kr 10000/løpemeter kai. Bygg over 15 m², som tilhøyrrer båtlaget, skal verdsetjast spesielt og kjem i tillegg til verdien av hamna.

Forretning/industri/nærings/hotell/restaurant/servicebygg, som har stått tomme i minst eit år, skal takserast som isolert lager.

For gartneri, som og har butikk, skal det betalast eigedomsskatt for butikkdelen.

For bensinstasjonar skal bygningar og tomt takserast. Det medfører at tank og pumpeanlegg ikkje vert taksert.

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
Øvrige hovudetasjar i småhus (bustadbygg og fritidshus):	0,8
Loft	0,5
Loft som ikkje er innreia får faktor	0,2
Underetasje	0,5

Kjellar	0,2
Bustad med ekstra leilighet i underetasje:	0,7

Etasjefaktorar for øvrige bygningstypar:

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

4.5 Sonefaktorar.

For å kunne skilja mellom forskjellige områdar i kommune har nemnda valt å dele kommunen inn i ulike soner. På grunnlag av ei samla vurdering vel sakkunnig nemnd å nytte slike sonefaktorar for bustadeigedomar:

Stad:	Sonefaktor:
Sone 1:Husnes - Sunde – Valen	1,0
Sone 2:Langåt – Seimsfoss	0,9
Sone 3:Rosendal (Skeishagen – Neslia)	1,0
Sone 4:Løfallstrand – Enes	0,8
Sone 5:Mauranger – Grense mot Jondal inkl Varaldsøy	0,6
Sone 6: Hatlestrand – Ølve	0,8
Sone 7: Matre – Åkra	0,6
Sone 8: Halsnøy	0,8
Sone 9: Fjelbergøyane	0,6
Sone 10: Sandvoll	0,8
Sone 11: Utåker	0,7
Sone 12: Kalven/Sniltstveitøy/Skorpo	0,6

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

5 Rammer for einskildtakseringar.

For å sikre mest mogeleg lik handsaming, ønskjer sakkunnig takstnemnd å trekkje opp rammer og retningsliner 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 godt nok grunnlag til å gjennomføre ei taksering, eller når eigaren ber om det.

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 grunnjevast.

5.2 Arealstorleikar.

Ved arealberekningar skal bruksareal (BRA) på bygningen nyttast. Bruksareal er i samsvar med NS 3940. Dette arealet vert henta frå Matrikkelen. Arealet på tomter vert henta frå Matrikkelen.

5.3 Bruk av faktorar.

Sakkunnig nemnd nyttar ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet.

Ytre faktor.

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

- Lokalisering, t.d. spesielt vakker natur rundt tomta, sjøtomt, spesielt vakker utsikt, vil gje faktor over 1,0. Døme på tilhøve som trekkjer ned er støy frå vegtrafikk eller andre belastande aktivitetar i nabolaget.
- Tilkomst/tilgjengelegheit. Langt til offentleg veg.
- Den delen av gardsbruk som vert taksert vert gjeven ein reduksjon i ytre faktor på 0,2, dette på grunnlag av uttalen frå departementet om at det bør gjenspeglast i taksten at eigedommar er underlagt konsesjon.

Retningsgjevande for bruk av ytre faktor er frå 0,7 til 1,3. (i spesielle høve kan ein avvika frå det som er gjeve som rettleiande).

Indre faktor.

Indre faktor vert nytta for å korrigere sjablongtaksten 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.
- Kai/brygge/pir til eigedom med strandline gjev eit tillegg på 0,1-0,2 på indre faktor for strandline eksklusiv bygningar.

Retningsgjevande for bruk av indre faktor i høve til bygningane sin standard og kvalitet er: Bygningen sin alder. Byggjeår vi i dei fleste høve gje ein peikepinn på bygningen sin standard og kan difor nyttast som utgangspunkt for den skjønsmessige vurderinga.

Retningsgjevande indre faktor på bakgrunn av byggjeår:

- Teke i bruk etter 1997:	1,0
- Teke i bruk mellom 1987-1996	0,9 – 1,0
- Teke i bruk mellom 1978-1986	0,8 – 0,9
- Teke i bruk mellom 1967-1977	0,7 – 0,8
- Teke i bruk mellom 1950-1966	0,6 – 0,7
- Teke i bruk før 1950	0,4 – 0,6

Er deler av bygningsmassen restaurert /renovert må ein sjå på kor stor del av bygningsmassen som har fått ein høgare standard i høve til totalmassen, og ut frå dette ta ei totalvurdering.

Bygningen sin tilstand.

Bygningar med spesiell høg standard kan få ein indre faktor opp til 1,3. I dei tilfelle bygningen krev nødvendig vedlikehald skal innvendig faktor reduserast i høve til kostnad med opprustning. Er forfallet stort kan det gjevast ein indre faktor ned til 0. Rivningsobjekt vert sett til ein indre faktor 0. Renoverte bygg kan skrivast opp med ein faktor på inntil 0,4.

Fritidsbustader.

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

Sæteranlegg og naust som har klar funksjon som fritidsbustad vert taksert som dette. Deler av eldre sæteranlegg som ikkje har fått ny funksjon, vert fritekne for eigedomsskatt etter § 5 h. i eigedomskattelova. For fritidsbustader skal retningsgjevande bruk av indre faktor i høve til standard og alder vera den same som for bustadhus. Utleiehytter vert taksert som fritidsbustad.

Fritidsbustader utan innlagt vatn får eit fråtrekk i indre faktor på 0,1. Det same gjeld for manglande innlagt straum.

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 skjønsmessig delt på næring/bustad på eigedomen.

Spesielle eigedomar.

Spesielle eigedomar skal leggast fram for sakkunnig nemnd som einskildsaker. Årsak til avvik frå sjablongtakst skal alltid grunngjevast.

5.4 Bruk av protokolltakst.

For spesielle eigedomar, skal avvik frå sjablongtaksten vesentlege av andre grunnar enn standard og kvalitet (ytre/indre faktor), få eigen protokolltakst som anten endrar sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstattar sjablongtaksten (erstatningsprotokoll). Sjablongane i dette dokument vil ikkje vera bindande for nemnda ved protokolltakst.

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 sjablongtaksten ikkje passar inn. Tårn, spesielle industrianlegg m.m. (erstatningsprotokoll).

5.5 Andre rammer for taksering.

Landbrukseigedomar:

Dei fleste landbrukseigedomane i kommunen er konsesjonspliktige, og dermed ikkje fritt

omsetjelege. "Tilhøyrande tomt" vert sett til 1 da. pr. bustad-/fritidsbygg. Som jord- og skogbrukseigedomar vert rekna eigedomar som i landbruksregisteret er registrerte som landbrukseigedom. Frå dette registeret vert henta opplysningar om ein eigedom er konsesjonspliktig eller ikkje. Hovudregel er at eigedommar, som har meir enn 25 da dyrka mark eller der totalarealet er meir enn 100 da, er konsesjonspliktig.

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.

Inntil 3 utleiehytter vert vurdert som ein del av drifta. Overskytande hytter vert vurdert som næring.

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 konsesjonsfri landbrukseigedom.

Landbrukseigedomar som ikkje er underlagt konsesjonsordninga får same verdisetjing som bustadeigedomar i same område. Det skal likevel ikkje skattast for areal som vert nytta til landbruksmessig drift på desse eigedomane.

For tidlegare landbrukseigedomar som er friteke frå konsesjonsplikta skal tomtestorleiken ikkje overstige 2 normaltomter (2000 m²) for kvar bustad eller fritidsbygg. Denne regelen vert nytta når arealet som ikkje vert nytta til landbruksdrift er større enn maksimaltomta. Elles vert reell tomtestorleik nytta.

Landbrukseigedom, eller delar av denne, som vert brukt til anna næring skal skattleggjast som næringbygg/næringseigedom. Dersom ein eigedom får endra konsesjonsstatus etter takseringa, skal den retakserast i samsvar med ovannemnde reglar. Eksempel: Sandtak, utleie av driftsbygning til lager, sagbruk, hytteutleie, massetak, gartneri, fiskeoppdrett m.m.

Handtering av regulerte tomter som ikkje 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) normaltomter, uavhengig av kor mange tomter som inngår i feltet. For rest- og friareal skal verdien settast til kr 0,-.

Handtering av samdrift og maskinringar.

Samdrift og maskinringar vert handtert som jordbruk og skogbruk, 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 Matrikkelen som likevel skal takserast.

Det kan finnast tilfeller der bygningsdelar eller etasjar ikkje er definert som måleverdig i Matrikkelen, men som heilt klart har takstmessig verdi. Slike tilfelle skal identifiserast

under synfaringa, noterast og leggest 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, 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 Kvinnherad kommune i samband med takseringa.

Taksten skal gjenspegle gjeldande verdinivå.

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

- Sjablongtakst som gjenspeglar vurdert gjennomsnittsverdi for ulike bygningstypar
- Gjenskaffingsverdi
- 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 sto fram ved takseringstidspunkt som er verdsett.

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.

Festetomter med langsiktige festekontraktar skal vurderast som sjølveigartomt.

Med langsiktig er meint festekontrakt med moglegheit for lenging eller innløyising av kontrakt. Vanlegvis 30 år. Jamf. §32 i lov om tomtefeste.

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 Rammer for kommunikasjon med eigarane.

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takstane som vert lagde 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 gjeld kommunikasjon.

6.1 Open kommunikasjon.

Alle som ønskjer det får innsyn i takstgrunnlaget for sin eigen eigedom, både når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjablongar og vurderingar.

Det skal informerast med sikte på å skape forståing for takseringa. Det vert skilt mellom politisk og administrativ informasjon, men denne skal samordnast slik at informasjonen blir enkel å ta i mot 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 einskilte førespurnader.

Det vert kravd skriftleg førespurnad frå eigarane når det gjeld førespurnad om faktafeil der dei dokumenterer feila.

Det vert godteke munnleg førespurnad når det gjeld førespurnad om å delta ved synfaring. Skriftlege førespurnader skal svarast på skriftleg (brev ved brev – e-post ved e-post)

Det vert utarbeidd eit eige opplegg for kommunikasjon i samband med utlegging av takstar til offentleg ettersyn.

Kommunen vil informere 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 taksering i samband med utsending av brev om takst og skatt.

6.2 Krav til kunnskap.

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

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

Prosjektet vil få mange typar førespurnader. Viktige rammer for åtferd er:

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

6.4 Handtering av uventa hendingar.

Prosjektet vil oppleve uventa hendingar. Handtering av slike hendingar kan ikkje planleggast, 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 (prosjektleiing, administrativ leiing, politisk leiing). Den som registrerer uventa 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 handtering av uventa hendingar i kvart einskilt høve.

7. Sakshandsaming.

Sakkunnig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigaradresse, sjablongtakst, val av ytre og indre faktor for den einskilde 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 einskilde 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 einskildsaker.

8. Kvalitetssikring.

8.1 Dokumentasjon

Dokumentasjon av verksemda 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. Eit møte pr. veke mellom synfaringsmedarbeidarane og prosjektleiara skal sikre at eventuelle avvik frå metode og rammer blir følgde.

8.3 Rett eigedomsregister.

Kommunen har eit digitalt eigedomskart. Kartet vert nytta saman med Matrikkelen for å sikre at alle eigedomar innanfor skattesona vert identifiserte.

8.4 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 2 representative digitale bilete av kvart takstobjekt. Fakta om eigedomar og adresser vert sende eigar som vert gjeven høve til å melde eventuelle avvik.

8.5 Rett kommunikasjon.

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

8.6 Rett vurdering.

Det må leggest stor innsats i oppdatering av vurderingane knytt til taksering. Dette gjeld spesielt synfaringsmedarbeidarane og medlemene i sakkunnig nemnd og sakkunnig ankenemnd.

Dokumentet ”Rammer og retningsliner for taksering i medhald av lov om eigedomsskatt” skal bidra til rett taksering gjennom rett:

- Gruppering av eigedomar

- Fastsetting av gjennomsnittsverdiar på eigedomsgrupper (sjablongar)
- Val av sonfaktorar
- 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 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 å gjere endeleg takstvedtak.

9. 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.

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

9.2 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.

10 Likebehandling ved taksering etter hovedtaksering.

Rammene og retningsliner i dette dokumentet vil, etter att hovudtaksering er endelig vedteke, vera bindande for taksering så langt rå er, fram til kommunestyret vedtar ny taksering for heile kommunen. Ny taksering for heile kommunen vil normalt ikkje skje før om 10 år.

Kart over soneinndeling for bustad/hytte eigedommar.

