



STAD KOMMUNE

RAMME OG RETNINGSLINER FOR VERDIFASTSETTING/TAKSERING AV EIGEDOMAR I STAD KOMMUNE MED VERKNAD FRÅ 1.JANUAR 2020.

I kommunestyresak KS 2019/65: Samordning av eigedomsskatt i Stad kommune frå og med 1. januar 2021.

Kommunestyret har vedteke å legge Skatteetaten sine tal for formuesverdi til grunn for utskriving av eigedomsskatt på bustadeigedomar, gjeldande frå 2021.

Retningslinene her omfattar ikkje denne eigedomsgruppa, men gjeld for bustader utan formuesgrunnlag frå skatteetaten og all annan eigedom der det skal gjennomførast verdifastsetjing/ taksering med føremål eigedomsskattlegging.

I vedtektene for eigedomsskatt § 3-2 Stad kommune, vedtekne i Stad kommunestyre 13.12.2019, sak KS 2019/56, er drøfting og vedtak av retningsliner for takseringa lagt til sakkunnig nemnd.

Vedtak i sakkunnig nemnd, 04.05.2020

Ann Mari Bjørlo
Nestleiar

Svein Otto Melheim
Leiar

Elin Gallefoss
Medlem

INNHALDSLISTE

1	JURIDISK OG POLITISK RAMME	3
1.1	Samanheng med andre lover	4
1.2	Vurdering av eigedom	5
2	SJABLONVERDIAR. Gjeld eigedomar der formuesgrunnlag ikkje vert lagt til grunn.....	6
2.1	Etasjefaktorar	6
2.2	Sonefaktor.....	7
3	RAMMER FOR ENKELTTAKSERING.....	7
3.1	Bruk av faktorar.....	7
3.2	Arealstorleikar	8
3.3	Bruk av protokolltakst	8
3.4	Seksjonerte eigedomar	8
3.5	Dokumentasjon av faktafeil	8
3.6	Omtaksering.....	9
3.7	Ikkje måleverdig areal i Matrikkel som likevel har takseringsverdi	9
4	GENERELL INFORMASJON	9
4.1	Tomtestorleik.....	9
4.2	Landbruk/ gardsbruk	9
4.3	Fritidsbustader	9
4.4	Ramme for kommunikasjon med eigarar	10
4.5	Sakshandsaming av takstframlegg.....	10
4.6	Sakshandsaming av klage på takst	10
4.7	Dokumentasjon	10
4.8	Korrekt sakshandsaming	10
4.9	Handsaming av feil og klage på takst	11
4.10	Feil og oppretting av feil	11
4.11	Endring i komande 10-årsperiode.....	11
5	KVALITETSSIKRING	11
5.1	Kvalitetssikring av metode.....	11
5.2	Rett areal	11

1 JURIDISK OG POLITISK RAMME

Stad kommunestyre har med heimel i Eigedomsskattelova § 3 g gjort vedtak om å skrive ut eigedomsskatt for faste eigedomar i heile kommunen unnateke verk og bruk og anna næringseigedom, gjeldande frå 2014.

Reine bustadeigedomar med tomt skal etter kommunestyret sitt vedtak skattleggast ved bruk av Skatteetaten sitt formuesgrunnlag. Bustadeigedomar utan formuesgrunnlag og all annan eigedom vert skattlagd utifrå særskild verdifastsetjing/ taksering.

Taksten skal, slik det går fram av Eigedomsskattelova § 8 A-2, vere eit bilete på marknadsverdien.

I samband med etablering av eigedomsskatt har kommunestyret oppretta eigedomsskattekontor og valt ei sakkunnig takstnemnd.

Eigedomsskattelova § 8 A-2, verdet:

Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan verte avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal.

Det er sakkunnig nemnd som gjer endeleg vedtak om ramme og retningsliner som skal leggjast til grunn ved takseringa.

Relevante lover og rettskjelder som direkte eller indirekte har påverknad på takseringsarbeidet, vert også brukt.

Målet er at takstgrunnlaget og taksten skal vere slik sakkunnig takstnemnd finn det rett, med utgangspunkt i regelverk og kunnskap om eigedom i Stad kommune.

Ei tilleggsmålsetjing er at framgangsmåten i takseringsarbeidet skal sikre lik og rettferdig handsaming. Dette gjeld også einskildtakseringar i åra som kjem, fram til ny taksering etter 10 år.

Jfr. eigedomsskattelova §8 A-3.

Retningslinene ligg til grunn for alle takseringar.

Det er viktig at alle som får utskriven eigedomsskatt i Stad kommune kjenner til retningslinene, som i tillegg til papirformat er publiserte på Stad Kommune si heimeside (www.stad.kommune.no).

Der ligg også annan aktuell informasjon.

Retningslinene gjeld som det viktigaste arbeidsdokumentet overfor innleigd takseringsfirma.

Lovverket, praksis frå høgsterett, uttale frå finansdepartementet og vanleg takseringspraksis avgjer dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt.

1.1 Samanheng med andre lover

Andre lover som kan verke inn på takseringa og utskrivinga av eigedomsskatt på verk og bruk, er m.a. forvaltningslova, plan- og bygningslova, skattelova, likningslova og offentleglova.

Forvaltningslova § 29 med dei særskilde reglane som er gjevne der, gjeld ikkje for handsaming av eigedomsskattesaker.

Forvaltningslova § 11 d andre ledd andre punktum gjeld ikkje tenestemenn som tek del i synfaring i samband med taksering.

Forvaltningslova § 24 gjeld ikkje årleg utskriving av eigedomsskatt.

Forvaltningslova § 25 gjeld ikkje vedtak om takst eller overtakst. I staden gjeld krav om stutt grunngjeving for avgjerda.

Forvaltningslova § 36 gjeld ikkje i eigedomsskattesaker.
Reglar om dekning av sakskostnader i likningslova § 9-11 gjeld tilsvarande i eigedomsskattesaker.

Offentleglova styrer kva for dokument og anna informasjon som er offentleg.

Reglane i **likningslova § 3-13** om teieplikt gjeld for tenestemenn og nemndsmedlemar som er med på å skrive ut eigedomsskatt. Dette i staden for reglane om teieplikt i forvaltningslova

TAKSERINGSMETODE

Taksten er bygd opp slik:

$$\boxed{\text{Takst}} = \boxed{\text{Fakta}} \times \boxed{\text{Vurdering}}$$

FAKTA OM EIGEDOMEN.

Fakta om eigedomen er:

- Eigartilhøve
- Type eigedom
- Storleik på tomta
- Type bygning og storleik på bygning med arealtal for kvar etasje.

Opplysning om fakta på tomt og bygning vert henta frå Matrikkelregisteret. Dette er eit landsdekkjande register over eigedomar, adresser og bygningar. Registreringar i matrikkelen skjer etter registreringsinstruks frå kartverket.

Areal på bygning tek utgangspunkt i bruksarealet - BRA, som er arealet innanfor ytterveggane på bygningen. Arealet vert målt for kvar etasje i bygningen.

Etasjar vert grupperte slik:

- Kjellar
- Underetasje
- Hovudetasje
- Loft

Dette er den same grupperinga som matrikkelregisteret brukar.

Nærare spesifisering av etasjedefinisjonar og arealmåling går fram av kartverket sin instruks for registrering av matrikkeldata.

1.2 Vurdering av eigedom

Eigedomen vert i synfaringa vurdert etter desse punkta:

- Tilhøve på eigedomen (innanfor) som fører til endring av taksten -indre faktor-IF
- Tilhøve rundt eigedomen (utanfor) som fører til endring av taksten -ytre faktor-YF
- Geografisk plassering/lokalisering i kommunen
- Verdivurdering per kvadratmeter på bygning/tomt

2 SJABLONVERDIAR. Gjeld eigedomar der formuesgrunnlag ikkje vert lagt til grunn.

Tomter og bygninger	Eining	Pris (kr):
Einbustader, tomannsbustader	Pr m ²	12 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m ²	14 000
Terrassehus, blokker (leilegheiter)	Pr m ²	14 000
Fritidsbustad (161, 162, 163)	Pr m ²	12 000
Sel (171)	Pr m ²	0
Garasje, uthus, naust	Pr m ²	0
Carport, parkeringsanlegg under tak	Pr m ²	0
Tomt: Tomtar vert taksert etter faktisk areal, inntil 2000 m ²	Pr m ²	100
Tomt: Våningshus, kårhus og andre bustadhus på landbrukseigedom, 1000 m ² p.r. eining - inntil 2000 m ²	Pr m ²	100

2.1 Etasjefaktorar

Etasjer	Etasjefaktor
Hovudetasje 1	1,0
Hovudetasje øvrige	0,7
Loft	0,4
Underetasje	0,6
Kjellar	0,2

2.2 Sonefaktor

For bustadeigedomar gjeld følgjande sonefaktorar:

OMRÅDE	FAKTOR	SONE
Eid sentrum	1,0	A
Selje Sentrum	0,9	B
Leikanger sentrum	0,9	B
Hjelle, Haugen, Stårheim og Kjølisdalen	0,8	C
Bryggja Sentrum	0,8	C
Flatraket sentrum	0,8	C
Resten av kommunen.	0,7	D
Torheim, Navelsaker, Eltvik, Honningsvåg, Barmøy, Selja og Ytre Fure	0,6	E

For fritidsbustader gjeld sonefaktor 1,0 over alt i kommunen.

Sonekart finn ein på www.stad.kommune.no

3 RAMMER FOR ENKELTTAKSERING

For å sikre mest mogeleg likebehandling, ønskjer sakkunnig nemnd å trekkje opp rammer og retningsliner for synfaring og taksering av enkelteigedomar.

Alle eigedomar skal synfarast frå utsida.

Taksten er basert på eigedommen sin objektive omsetningsverdi. Objektiv omsetningsverdi er den verdien ein kjøpar under normale omsetnadsforhold er viljug til å betale for eigedommen.

Rammene er retningsgjevande. Synfaringspersonell kan avvike frå rammene ved synfaring. Avvik skal alltid grunnjevast.

3.1 Bruk av faktorar

Skattetakstnemnda nyttar ytre og indre faktor i takseringsarbeidet for bustader, fritidseigedomar og andre eigedomar. Synfaringsdokument er utarbeida for å sikre likebehandling.

Ytre faktor (YF):

YF kan nyttast dersom einskildeigedomar sin verdi vert påverka av spesielle lokale forhold *rundt eigedommen*.

Ved spesielt dokumenterte ytre tilhøve på eigedommen, kan ein ved vurderinga nytte høgare eller lågare faktor.

Døme her kan vere:

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

Sakkunnig nemnd meiner at dei aller fleste hus og eigedomar i Stad kommune der folk kan bu stort sett har same YF, og vel difor på dei fleste eigedomar å setje denne faktoren til 1,0.

Men ein *kan* ta omsyn til forhold nemnt ovanfor. Årsak til avvik skal alltid grunnjevast.

Indre faktor (IF):

Indre faktor vert nytta for å korrigere sjablontaksten ut i frå forhold på eigedomen.

Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere frå eigedom til eigedom.

Døme på låg funksjonalitet kan vere store våningshus med lite tenlege arealløysingar i forhold til dagens bruk. Eit anna døme er gamle driftsbygningar i landbruket m.m. som har fått ny funksjon.

Døme på låg standard kan vere dårleg isolerte bygningar med enkle vindauge.

Døme på låg kvalitet kan vere rötne vindauge, drenering som ikkje fungerer, setningar i fundament etc.

- Bygningsmasse under 15 m² er ikkje registreringspliktig i Matrikkelen, og har låg eller ingen takstverdi, og vert difor sett til verdi null.
- Bustad- og fritidsbustader med spesielt høg standard, og geografisk plassering kan få IF inntil 1,5 (døme er arkitektheikna bygning, spesielt materialval og panoramautsikt).
- Faktor kan aukast for restaurerte bygg og/eller ved nyare større tilbygg.

Ved utrekning av IF nyttar ein følgjande aldersfaktortabell for bustader og fritidsbustader som utgangspunkt:

Bygning tatt i bruk	Høg standard	Normal standard	Låg standard
Før 1950	0.6 - 0.7	0.4 – 0.6	0.2 – 0.4
1950-1965	0.8 – 0.9	0.6 – 0.7	0.5 – 0.6
1965-1985	0.9 – 1.0	0.7 – 0.8	0.6 – 0.7
1985-2000	1.0 – 1.2	0.8 – 0.9	0.7 – 0.8
2000-2018	1.2 – 1.3	0.9 – 1.0	0.8 – 0.9
2018 og seinare	1.2 – 1.5	1.0	0.9 -1.0

3.2 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 i kommunen sitt Matrikkel-register.

3.3 Bruk av protokolltakst

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

Eigedomar kor bygning er i svært dårleg forfatning/rivingsobjekt

3.4 Seksjonerte eigedomar

For seksjonerte eigedomar takserast kvar seksjon som eige skatteobjekt. Melding om takst og skatt sendast til den enkelte seksjonseigar. Fellesareal takserast. Taksten fordelast i mellom seksjonseigarane i samsvar med tinglyst eigarbrøk.

3.5 Dokumentasjon av faktafeil

Dersom synfarar oppdagar avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget og der faktainformasjon manglar, skal han måle inn rette arealverdiar slik at takseringsgrunnlaget kan korrigerast.

3.6 Omtaksering

Omtaksering skal vurderast dersom endringar på eigedomen gjev grunnlag for endra eigedomsskattetakst. Sakkunnig nemnd avgjer om omtaksering skal gjennomførast. Sjå elles Eigedomsskattelova § 8A-3 pkt. 5.

3.7 Ikkje måleverdig areal i Matrikkel som likevel har takseringsverdi

Det kan finnast tilfelle der bygningsdelar eller etasjar ikkje er definerte som måleverdige i Matrikkelen, men som heilt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfelle vert identifiserte under synfaring, merka og lagt fram for sakkunnig nemnd.

4 GENERELL INFORMASJON

4.1 Tomtestorleik.

Tomt med bustad eller fritidsbustad vert i utgangspunktet taksert etter reell storleik. For bustad- og fritidsbygg gjeld likevel ei øvre grense på 2000 m² pr. eining.

Punktbeste utan definerte grenser vert taksert til 1000 m².

4.2 Landbruk/ gardsbruk

Det er fastsett ein reduksjon i taksten for konsesjonspliktige eigedomar. Dette fordi slike eigedomar ikkje kan omsetjast fritt. Våningshus/kårhus med tilhøyrande garasje og tomt vert taksert med reduksjon i YF 0,1. Dersom konsesjonsplikta fell bort, fell også denne reduksjonen bort.

"Tilhøyrande tomt" vert sett til 1 000 m² pr. bustad-/fritidsbygg med øvre grense 2000 m².

Driftsbygningar i landbruket er fritekne for eigedomsskatt, jfr. eigedomsskattelova § 5 h. Driftsbygningar som vert nytta til andre føremål enn landbruk vert likevel takserte, til liks med bygningar som ikkje har med landbruk å gjere.

4.3 Fritidsbustader

- Fritidseigedomar i regulerte hyttefelt med svært god plassering, tilkomst, tilgjengelegheit, trafikaleforhold, utsikt og liknande får minimum YF 1,0
- Fritidseigedom som ligg mindre enn 500 meter frå heilårs bilveg får YF 0,9
- Fritidseigedom som ligg mindre enn 500 meter frå bilveg får YF 0,75
- Fritidseigedom som ligg meir enn 500 meter frå bilveg får YF på 0,6. I fall eigdommen ligg ved sjøen vert YF sett til 0,75
- Fritidseigedomar utan innlagt straum får i tillegg redusert YF med 0,2

- Fritidshus på under 20 m² får YF 0,0

4.4 Ramme for kommunikasjon med eigarar

- Alle får innsyn i takseringsgrunnlaget for eigen eigedom både når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjablon og vurdering.
- Takstnemnda ønskjer å skape brei forståing for takseringa gjennom korrekt og sakleg informasjon.
- Takstnemnda krev skriftleg dokumentasjon frå eigar ved eventuelle faktafeil.

4.5 Sakshandsaming av takstframlegg

Sakkunnig takstnemnd får lagt fram takstlister til vurdering. Takstlistene inneheld informasjon om eigar, eigedomsadresse, eigedomen og lokaliseringa, og i tillegg informasjon om val av ytre- og indre faktor.

Sakkunnig takstnemnd gjer med grunnlag i samla informasjon vedtak for kvar einskild eigedom.

4.6 Sakshandsaming av klage på takst

- Klage på takst skal handsamast av sakkunnig takstnemnd.
- I saker der det vert påvist rekne- og/eller skrivefeil, vil eigedomsskattekontoret gå gjennom saka på ny. Ev. endring gjev klagar ny klagefrist.
- Klage der sakkunnig takstnemnd ikkje gjev fullt og heilt medhald, vert sendt sakkunnig klagenemnd for endeleg avgjerd.
- Sakkunnig klagenemnd kan oppretthalde sakkunnig takstnemnd sin takst, eller dei kan redusere eller auke skattetaksten.
- Saker som er avgjorde av sakkunnig klagenemnd, kan berre prøvast rettsleg.

NB: Klage på eigedomsskatt fastsett etter **formuesgrunnlaget på eigedomen** skal handsamast og avgjerast av Skatteetaten.

4.7 Dokumentasjon

Dokumentasjon vert vektlagt. Det gjeld både dokumentasjon av grunnlaget for takseringa, og dokumentasjon av sakshandsaminga knytt til takseringa.

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

Stad kommune opprettar eigen arkivdel med saksmappe pr. eigedom i kommunen, der all informasjon om det einskilde skatteobjekt vert samla.

4.8 Korrekt sakshandsaming

Eigedomsskattekontoret førebur alle saker for sakkunnig takstnemnd.

Takstnemnda gjer vedtak når naudsynt informasjon for korrekt avgjerd ligg føre.

4.9 Handsaming av feil og klage på takst

Offentleg ettersyn og vurdering av klage på takst er viktig for å sikre likehandsaming av skattytarane. Til liks med skattytarane har Formannskapet i kommunen klagerett på takstane.

Klager skal leverast skriftleg.

4.10 Feil og oppretting av feil

Dersom sakkunnig takstnemnd har gjort openberre feil, kan dette rettast opp av takstnemnda sjølv.

Ved retting av takst, har skattytar nye seks veker klagefrist.

4.11 Endring i komande 10-årsperiode

Satsar som er nytta i takseringa, gjeld til ny generell taksering vert gjennomført.

5 KVALITETSSIKRING

Dokumentasjon av grunnlag for taksering, 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.

5.1 Kvalitetssikring av metode

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

5.2 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 tilet det, sende eigar som vert gjeven høve til å melde eventuelle avvik.