



VOSS KOMMUNE

Rammer og retningslinjer for forvaltning av eigedomsskattelova

**Vedtatt av sakkunnig nemnd og sakkunnig ankenemnd i møte
12. januar 2010.
Oppdatert 09.01.2019**

Sakkunnig nemnd, Sakkunnig ankenemnd og administrasjonen i Voss kommune har gjennomført ein prosess for å koma fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av enkelttakseringar i Voss kommune i perioden 2010 - 2020. Dette dokumentet speglar resultatata frå denne prosessen.

Voss, 09.01.2019

Jostein Vandaskog(s)
Leiar Sakkunnig nemnd

Rolf Abrahamsen (s)
Leiar Sakkunnig ankenemnd

Erstattar rammer og retningslinjer frå 12.01.2010

1.	ORIENTERING	3
2.	KVA DOKUMENTET OMFATTAR	3
3.	TAKSERINGSMETODE.....	3
3.1.	FAKTA OM EIGEDOMMEN.....	3
3.2.	VURDERING AV EIGEDOMMEN.....	4
4.	YTRE RAMMEVILKÅR	4
4.1.	JURIDISKE RAMMER	4
4.1.1.	TAKSERINGSMESSIGE KONSEKVENSAV Å KUNNA DIFFERENSIERA SKATTESATSANE.....	5
4.1.2.	LANDBRUKSEIGEDOMMAR.....	5
4.1.3.	FESTEEIGEDOMMAR OG PUNKTFESTE	6
4.1.4.	SEKSJONERTE EIGEDOMMAR.....	6
4.1.5.	TAKSERINGSNIVÅ OG TAKSERING AV BUSTADAR OG FRITIDSEIGEDOMMAR.....	6
4.1.6.	ALPINANLEGG.....	6
4.1.7.	GOLFANLEGG	6
4.2.	POLITISKE RAMMER	7
4.3.	TEKNOLOGISKE RAMMER	8
5.	SAKKUNDIG NEMND SINE HOVUDRAMMER FOR TAKSERINGA.....	8
5.1.	HOVUDRETNINGSLINJER.....	8
5.2.	EIGEDOMMENE SOM SKAL TAKSERAST.....	8
5.3.	ELEMENT SOM INNGÅR I OMGREPET "FAST EIGEDOM"	8
5.4.	GRUPPERING AV EIGEDOMMAR	9
5.5.	SJABLONGVERDIAR FOR EIGEDOMSGRUPPENE	9
5.6.	SONEFAKTORAR.....	11
6.	RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGAR	11
6.1.	BRUK AV FAKTORAR.....	11
6.2.	BRUK AV PROTOKOLLTAKST	12
6.3.	ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	13
6.4.	JURIDISKE AVKLARINGAR.....	14
7.	RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED HEIMELSHAVARANE	14
7.1.	OPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON.....	15
7.2.	HOVUDAKTIVITETAR OG HJELPEMIDDEL	15
7.3.	KRAV TIL KUNNSKAP	15
7.4.	KOMMUNIKASJONSÅTFERD.....	15
7.5.	HANDTERING AV UPÅREKNA HENDINGAR	15
8.	SAKSHANDSAMING AV TAKSTFORSLAG	16
9.	SAKSHANDSAMING AV KLAGER PÅ TAKST	16
10.	KVALITETSSIKRING.....	16
10.1.	DOKUMENTASJON.....	16
10.2.	KVALITETSSIKRING AV METODE	16
10.3.	RIKTIG SKATTESONE.....	16
10.4.	RIKTIG EIGEDOMSREGISTER.....	17
10.5.	RIKTIGE AREAL.....	17
10.6.	RIKTIG KOMMUNIKASJON	17
10.7.	RIKTIGE VURDERINGAR	17
10.8.	RIKTIG SAKSHANDSAMING	17
11.	PRAKTISK OPPLÈGG FOR HANDSAMING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL.....	17
11.1.	FEIL OG FEILOPPRETNING.....	18
11.2.	HANDSAMING AV KLAGER	18
12.	MILEPÆLAR I FRAMDRIFTA.....FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.	

1. Orientering

Voss kommune har gjennomført alminneleg taksering i samsvar med eigedomsskattelova og i samsvar med dette dokumentet.

Takstane dannar grunnlaget for kommunestyret si utskriving av eigedomsskatt. Grunnlaget for takseringa er referert t i byskattelova §5:

”Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg.”

Frå 01.01.2013 utgår byskattelovens § 5, då bestemmelse om verdet er tatt inn i eigedomsskattelovas § 8 A-2 pkt 1 og 2 , med følgande ordlyd:

”1) Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal”

2. Kva dokumentet omfattar

- Takseringsmetode
- Ytre rammebetingelse
- Overordna rammer satt av sakkundig nemnd
- Retningslinjer for bruk av indre faktor (tilhøve på eiendommen), ytre faktor (tilhøve rundt eiendommen) og kommentarar ved synfaring av enkelteigedommar.
- Retningslinjer for taksering av spesielle eigedommar
- Rammer for kommunikasjon med heimelshavarane
- Kvalitetssikring
- Praktisk handsaming av takstforslag i sakkunnig nemnd
- Handsaming av klager på takst
- Framdrift og milepælar

3. Takseringsmetode

Kommunen har valt å taksera etter ein metode som vert støtta av Kommunenes Sentralforbund (KS) og av fagmiljøa som arbeidar innanfor området. Metoden vert nytta i dei fleste kommunane.

Taksten byggjer på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderingar av eiendommen

3.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Type eigedom
- Eigdomsadresse
- Eigartilhøve
- Tomtestorleik
- Bygningstypar og bygningstorleik med arealtal for kvar etasje

Faktaopplysningar om tomt og bygningar vert henta frå Matrikkelen, som er eigedomsregisteret i Noreg.

Bygningsarealet tek utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innanfor ytterveggane på bygningen. Arealet vert målt for kvar etasje i bygningen. Etsjane er inndelt i:

- Kjellaretasje
- Underetasje
- Hovudetasje/ar
- Loftsetasje

Nærare skildring av etasjedefinisjonar og arealmåling visar ein til Statens Kartverks Instruks for registrering av GAB-data

3.2. Vurdering av eigdommen

Takstane byggjer på:

- Generelle vurderingar som vert gjort i dette dokumentet
- Spesielle vurderingar som vert gjort ved synfaring av eigdommen

Generelle vurderingar avklarar:

- **Hensiktsmessig gruppering** av eigedommane.
- **Sjablongverdiar for grunneigedommar og bygningar.** Arealstorleik på grunneigedom og bygningar fordelt på etasjar og valte sjablongverdiar gir sjablongtakstar.
- **Sonevise forskjellar** på verdinivået. Sonefaktorar korrigerar sjablongtaksten når geografiske tilhøve påverkar taksten.

Spesielle vurderingar:

Gjennom synfaringa av kvar enkelt eigedom vurderar synfarar om det er:

- Lokale tilhøve **rundt** eigdommen som medfører korreksjon av taksten. (Ytre faktor)
- Tilhøve **på** eigdommen som medfører korreksjon av taksten. (Indre faktor)

Vurderingane ved synfaringa skal følgje rammer og retningslinjer slik dei kjem til uttrykk i dette dokumentet

4. Ytre rammevilkår

4.1. Juridiske rammer

Lovverket, uttalar frå finansdepartementet og andre juridiske miljø og rettsavgjerder trekk opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt. Området er komplekst då eigedomsskattelova av 1975 berre delvis er trådd i kraft. Juridiske problemstillingar som spesielt er vurdert i samband med dette dokumentet er:

- Takseringsmessige konsekvensar av differensiering av skattesatsar
- Landbrukseigedommar
- Festeeigedommar og punktfeste
- Seksjonerte eigedommar
- Takseringsnivå og taksering av bustadar og fritidseigedommar

- Golfanlegg

4.1.1. Takseringsmessige konsekvensar av å kunna differensiera skattesatsane

Kommunestyret kan vedta å innføra differensierte skattesatsar der ein har ulik skattesats for nærings eigedommar og andre eigedommar. Dette tek kommunestyret stilling til kvart år i samband med budsjettprosessen. For å sikra ei grei handsaming av dette får alle eigedommar som har både næringsfunksjon og bustadfunksjon, to takstar; ein takst for næringsdelen og ein takst for den resterande delen av eigedommen.

4.1.2. Landbrukseigedommar

Eigedomsskattelova §5 gir oversikt over eigedommar som skal ha fritak frå eigedomsskatt. Aktive jordbruks- og skogbrukseigedommar skal ha fritak frå eigedomsskatt. Det kan vera vanskeleg å avklara kva eigedommar som skal koma inn under denne delparagrafen. Det er inga rettspraksis å støtta seg til her. For å sikra ei ordning som er rettferdig, og som det er mogeleg å forvalta effektivt, trekk sakkunnig nemnd opp slike rammer for utveljing av eigedommar som kjem inn under §5 h i eigedomsskattelova:

Alle eigedommar som ligg i kommuneplanen sitt LNF-område (Landbruk-, natur- og friluftsområde) vert vurdert som landbruksområde med unnatak av bustadar, fritidseigedommar og næringsverksemd som klart ikkje er ein del av landbruksverksemda. For bustadar, fritidseigedommar og næringsverksemd som ikkje er ein del av landbruksverksemda, vert naturleg arrondert tomt taksert etter same retningslinjer som for bustaddelen på landbrukseigedommar.

Bustaddelen på landbrukseigedommar

Ein syner til Finansdepartementet sitt brev til Norges Bondelag datert 10. mars 2006, vedlagt dette dokumentet

- Bustaddelen med tilhøyrande garasje og naturleg arrondert tomt på landbrukseigedommar takserast. Naturleg arrondert tomt er i utgangspunktet 1 daa per bustadbygning.
- Bustaddelen på landbrukseigedommar med konsesjonsplikt takserast lågare enn vanlege bustadar pga konsesjonsplikta. Dette er i samsvar med departementet sine anbefalingar, jfr Finansdepartementet sitt brev til Norges Bondelag datert 10. mars 2006. Ein syner til valte sjablongverdiar i dette dokumentet. (0,4 reduksjon på ytre faktor)
- Delar av landbrukseigedommen som vert nytta til fritidsføremål (fritidsbustad til eige bruk eller til utleige) vert taksert som fritidsbustad eller nærings eigedom.
- Stølen er ein del av landbrukseigedommen. Den kan nyttast til utleige om vinteren samstundes som stølen er i aktiv bruk om sommaren. Desse stølane er vurdert til å vera ein del av landbrukseigedommen, og desse har fått fritak. Spesielle tilhøve vert lagt fram for sakkunnig nemnd som einskildsaker.

Næringsdelen på landbrukseigedommar

Landbruksverksemda er i sterk utvikling. I dag finn ein mange eksempel på delaktivitetar som tidlegare ikkje var ein del av ordinær landbruksverksemd. Eksempel her er meieriverksemd, slakteriverksemd, gartneri, sagbruksverksemd, og pelsdyrverksemd. I utgangspunkt vurderer

nemnda slike verksemdar som ein del av landbruksverksemda. Eigeedom knytt til slik verksemd får fritak. Spesielle saker i samband med landbrukseigeedommar vert lagt fram for nemnda som enkeltsaker.

Regulerte utbyggingsområde på landbrukseigeedommar

Det finns i dag regulerte område for framtidig utbygging der utbygginga ikkje er gjennomført. Områda har i dag funksjon som LNF-område. Nemnda vel å vurdera desse områda ut frå områda sin funksjon, og fritak desse frå eigeedomsskatt etter §5h fram til det er gjeve igangsettingsløyve i samsvar med reguleringsplan og plan- og bygningslova.

4.1.3. Festeigeedommar og punktfeste

Gjennom rettsavgjerder er det avklart at festeigeedommar og punktfeste skal takserast som vanlege eigeedommar så lenge det er langsiktige festekontraktar eller festekontrakten kan fornyast. I praksis gjeld dette alle festeigeedommar for bustad og fritid. For festeigeedommar i LNF-område, nyttar ein same retningslinjene for vurdering av tilhøyrande tomt som for bustaddelen på landbrukseigeedom. For festeigeedommar som er over 1 daa tek ein i utgangspunktet med 1 daa tomt. For festeigeedommar som er mindre enn 1 daa, tek ein med heile tomtestorleiken.

4.1.4. Seksjonerte eigeedommar

Departementet har gjeve nye retningslinjer for taksering av seksjonerte eigeedommar. Utgangspunktet for takseringa er den enkelte eigar sin eksklusive rett til bruk, dvs. den enkelte seksjonen dannar grunnlaget for taksten. Fellesareala takserast, og vert fordelt etter eigarbrøk på kvar enkelt seksjon.

4.1.5. Takseringsnivå og taksering av bustadar og fritidseigeedommar

Sakkunnig nemnd bestemmer takseringsnivå innanfor rammene lova trekkjer opp. Det har vore vanleg for kommunar å setje eitt takstnivå på bustadeigeedommar og eitt takstnivå for fritidseigeedommar. I løpet av 2008 har dette vorte grundig vurdert av juridiske miljø etter innspel frå heimelshavarar. Råd frå juristane er no slik:

Det er heilt grunnleggjande for taksering av fritids- og bustadeigeedommar om kommunen har innført buplikt eller ikkje, då eigeedommane skal takserast blant anna ut frå sin bruksverdi. Dersom kommunen har buplikt, kan ein bustadeigeedom ikkje ha bruksverdi som fritidseigeedom. Det kan dermed skiljast mellom fritidseigeedommar og bustadeigeedommar med utgangspunkt i marknadsverdiane på desse to grupper eigeedommar.

Dersom kommunen ikkje har buplikt, kan ein bustad omsetjast som fritidseigeedom. Den kan dermed ha bruksmåte både som bustad og som fritidseigeedom. Dette må ein ta høgde for når ein vel takstnivå for desse eigeedommane.

4.1.6. Alpinanlegg

Etter ending i eigeedomsskattelova frå 2019, vert skiheisane taksert etter gjeldande reglar i eigeedomsskattelova.

4.1.7. Golfanlegg

Bygningar takserast ut frå bygningstype (bruksmåte), storleik og sjablongverdi. Nemnda vurderar standard og kvalitet på bygningane, ytre tilhøve som påverkar taksten og korleis eigedommen si lokalisering påverkar verde.

Parkeringsanlegg takserast på same måte som andre private parkeringsanlegg. I praksis er slike anlegg ikkje tillagt stor verdi i taksten.

Golfanlegget kan på lik linje med alpinanlegga vurderast som ei grunnlagsinvestering for reiselivsverksemda i kommunen. Anlegga gjer kommunen attraktiv og genererer dermed besøk som reiselivsverksemda tener pengar på. Dermed er anlegga viktige for kommunen sjølv om anlegga ikkje har spesielt stor avkastning i høve til eigedommen sin storleik.

Avkastningsverdien vil difor vurderast når en fastset takst på golfanlegget.

4.2. Politiske rammer

Kommunestyret sitt rammevedtak påverkar takseringsarbeidet. Det gjeld:

Skattesone

Kommunestyret har vedtatte at det skal utskrivast eigedomsskatt i heile kommunen. Alle eigedommar skal takserast i området der kommunestyret vedtak å skriva ut eigedomsskatt med unntak av eigedommar som får fritak frå eigedomsskatt i samsvar med §5 i eigedomsskattelova.

Vedtekter

Voss kommunestyre har teke stilling til vedtekter som trekkjer opp rammer for arbeidet knytt til alminneleg taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt. Vedtektene avklarar bl.a. at kommunen skal nytta synfaringssamarbeidarar som legg fram forslag til takstar på eigedommane til sakkunnig nemnd.

Tidsrammer

Då Voss kommunestyre har vedteke å skriva ut eigedomsskatt i heile kommunen frå og med 2010, vil fristen for ny, alminneleg taksering vera 1. mars 2010.

Fritak etter §7 i eigedomsskattelova

Kommunestyret skal ved dei årlege budsjetthandsamingane ta stilling til om eigedomsgrupper som er beskrive i §7 i eigedomsskattelova skal ha heilt eller delvis fritak frå eigedomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følgjast opp med liste over enkelteigedommar som skal ha fritak etter §5 og §7 i eigedomsskattelova.

Administrasjonen skal legge listene over eigedommar som kan ha fritak etter §7 i eigedomsskattelovas §7a og §7b fram for sakkunnig nemnd til kvalitetssjekk før listene vert behandla formelt i kommunestyret. Då kommunestyret kvart år skal ta stilling til kva delar av §7 som skal gjelda for skatteåret, grupperast eigedommane slik:

- §7a gruppert i fylkeskommunale anlegg, private barnehagar, idrettsanlegg, anlegg tilhøyrande ideelle lag og organisasjonar, helse- og sosialeigedommar, samfunnshus og bedehus.
- §7 b gruppert i freda bygningar, jf. oversikt frå fylkeskonservatoren.

Botnfrådrag

Kommunestyret kan innføra botnfrådrag for sjølvstendige bueiningar. Kommunestyret tek kvart år stilling til bruk av botnfrådrag ved berekning av eigedomsskatt. Botnfrådraget påverkar ikkje takseringsarbeidet. Administrasjonen må syrgja for at det til ei kvar tid føreligg oversikt over sjølvstendige bueiningar i kommunen som kan få botnfrådrag.

Skattesats

Kommunestyret tek kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatt. Det vert lagt opp til ei taksering som gjer det mogeleg for kommunestyret å velja differensierte skattesatsar for bustad- og nærings eigedommar.

4.3. Teknologiske rammer

Kommunen nyttar KomTek eigedomsskatt, eit fagleg IT-verktøy for eigedomsskatt som tek utgangspunkt i Matrikkelen, og som samspelear med andre system kommunen nyttar (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlarsystem). I takseringsarbeidet vil ein difor ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmålingsmetodane i Matrikkelen.

5. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa

5.1. Hovudretningslinjer

Vurdering av eigedommar er vanskeleg. Sakkunnig nemnd i Voss kommune ber difor om at ein legg fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingane ved synfaring:

- **Ver prinsipiell** (likehandsaming). Rammedokumentet trekkjer opp prinsipp som ein må vera tru mot i forslag til enkelttakstar.
- **Aksepter at ein må vera grovkorna.** Synfaring vil i hovudsak vera ei utvendig synfaring som gjev grovkorna vurderingar.
- **Vær varsam.** Utvendig synfaring gjev oss eit grovkorna avgjerdsgrunnlag som kan gje usikkerheit. Tvil bør komma heimelshavar til gode.
- **Kalibrer medarbeidarane.** For at alle i prosjektet skal vera samstemte m.o.t vurderingar, ber sakkunnig nemnd om at administrasjonen sørgjer for kontinuerleg kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglege møter der alle aktørane som arbeider med vurderingar deltek.

5.2. Eigedommane som skal takserast

Alle faste eigedommar i Voss skal takserast med unnatak av eigedommar som har fritak etter §5 i eigedomsskattelova. Ei taksering av desse eigedommane vil eventuelt skje dersom eigedommane av ulike årsaker skal betale eigedomsskatt. Eigedommar som kan ha fritak frå eigedomsskatt etter §7 i eigedomsskattelova, takserast.

5.3. Element som inngår i omgrepet "fast eigedom"

Eigedommane som skal takserast kan bestå av tre hovudelement:

- Tomt
- Bygningar
- Faste anlegg og installasjonar.

Produksjonsutstyr og installasjonar som inngår i produksjonsprosessen vert ikkje skattlagt. Det er kun tomt og tilhøyrande bygg som vert taksert. Ved taksering vurderast alle elementa, men takstforslaget viser takst for eigdommen som heilskap.

Kommunen har valt å taksera etter ein metode som er utvikla i et samspel mellom Trondheim kommune og Geoservice AS. Metoden vert no nytta i stadig fleire kommunar.

Taksten byggjer på:

- Fakta om eigedommen
- Vurderingar av eigedommen

5.4. Gruppering av eigedommar

Utgangspunktet for gruppering av eigedommar som skal takserast, er bygningstypane i Matrikkelen, dvs. bygningane sin funksjon. Sakkunnig nemnd i Voss kommune ønskjer å gruppera eigedommane slik: (tala i parentes refererar seg til bygningsgrupperingane i Matrikkelen)

Einebustad, tomannsbustad unnateke bustadtype 112 (110, 120)
Einebustad med sokkelhusvære(112)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190)
Våningshus (113)
Terrassehus og blokker (140, 150)
Fritidsbustadar (160, 170)
Bustadgarasjar og uthus (180)
Industri (210, 220, 290)
Lagerbygning (230)
Fiskeri og landbruksbygningar (240)
Kontor-, forretningsbygg (300)
Samferdsels og kommunikasjonsbygningar (400)
Hotell og restaurantbygningar (500)
Kultur og forskningsbygningar (600)
Helsebygningar (700)
Fengselsbygningar, beredskapsbygningar mv (800)
Tomt

Fleire eigedommar i Voss har fleire funksjonar. I slike tilfelle vert kvar funksjon taskert for seg.

5.5. Sjablongverdiar for eigedomsgruppene

Sjablongverdiene for eigedomsgrupper er valt etter at sakkunnig nemnd har innhenta informasjon om omsetjingstal for bygningar, husleigenivå og gjenanskaffelsesverdiar.

Sakkunnig nemnd tek utgangspunkt i ein gjennomsnittsbygning frå 2009 når en fastset sjablongar. Ved synfaring reduserar ein for standard og kvalitet på bygningen. Alder på bygningen vert nytta som hjelpeinformasjon når ein skal vurdere standard. For bygningar med spesiell høg standard, kan ein auka taksten i høve til sjablontakst.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er henta inn, fastset sakkunnig nemnd sjablongverdiene for dei enkelte eigedomsgruppene som vist nedanfor.

Sjablongverdiar på tomter og hovudetasjar på bygningar (bruksareal på bygning):

Tomter og bygningar	Enhet	Pris (kr)
Einebustad, tomannsbustad	Pr m ²	10 000
Einebustad med sokkelhusvære (112)	Pr m ²	10 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m ²	10 000

Terrassehus og blokker	Pr m2	12 000
Våningshus	Pr m2	10 000
Fritidsbustadar	Pr m2	10 000
Fritidshusvære	Pr m2	12 000
Bustadgarasjar og uthus	Pr m2	2 000
Industri	Pr m2	4 000
Lagerbygning isolert	Pr m2	3 000
Lagerbygning uisolert	Pr m2	2 000
Carport	Pr m2	500
Fiskeri- og landbruksbygningar	Pr m2	Takserast ikkje
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	5 000
Hotell og restaurant	Pr m2	5 000
Samferdsel- og kommunikasjonsbygningar	Pr m2	4 000
Kultur og forskingsbygningar	Pr m2	4 000
Helsebygningar	Pr m2	5 000
Fengselsbygningar, beredskapsbygningar mv	Pr m2	4 000
Tomt, LNF (tilhøyrande tomt til bygning)	Pr m2	200
Tomt, regulert (bebygd bustad/fritid)	Pr m2	200
Tomt, regulert (aktiv næring)	Pr m2	100

Det finst ein del naustbygningar i tilknytning til vassdraga i kommunen. Desse har i utgangspunktet så liten verdi at ein vel å vurdera desse til ingen verdi. Spesielle naustanlegg med hyttefunksjon eller liknande vert lagt fram for sakkunnig nemnd som spesielle saker.

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 etasje.

Etasjefaktorar:

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasjar	1,0
Loft	0,1
Underetasje	0,6
Kjellar	0,1

- Bustad med ekstra husvære i sokkel, bygningsgruppe 112 i Matrikkelen, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.
- Underetasje får faktor 0,6 då denne ofte har i seg kjellar/bod-funksjonar. Det vert oppretta korreksjonsprotokoll dersom det er garasje i underetasje eller hovudetasje i bustad.
- Ein syner til målereglar i Matrikkelen for måling av hovudetasje med skrå himling og loft. Etasjebeskrivinga i Matrikkelen er hjelpemiddel for takseringa. Utgangspunktet for takseringa er etasjane sin bruksverdi. Loft med hovudetasjefunksjon kan få hovudetasjeverdi.
- Store avvik i høve til bruksmåte i underetasje og kjellar vert korrigert ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygningar med mange funksjonar vert berekna ved hjelp av takstmatrise.
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

5.6. Sonefaktorar

På grunnlag av ei totalvurdering vel sakkunnig nemnd å nytta slike sonefaktorar for bustadeigedommar, fritidseigedommar, landbrukseigedommar og næringsseigedommar. Overføringsanlegg, kraftverk og teleanlegg har sonefaktor 1,0:

Bustad- og fritidseigedommar:

Sted	Sonefaktor
Sone 1	1,0
Sone 2	0,9
Sone 3	0,7

Næringsseigedommar:

Sted	Sonefaktor
Sone næring	1,0

Ein syner til **eige kartvedlegg** som syner soneinndelingane.

6. Rammer for enkelttakseringar

For å sikra mest mogeleg likehandsaming, ønskjer sakkunnig nemnd å trekkje opp rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av enkelteigedommar.

Alle eigedommar skal i utgangspunktet synfarast. Som hovudregel vert det gjennomført ei utvendig synfaring.

Det vert gjennomført innvendig synfaring når det er openbart at utvendig synfaring ikkje gjev nok grunnlag saman med annan informasjon til å foreta ei taksering, eller når heimelshavar ber om det.

Rammene nedanfor er retningsgivande. Synfarar kan avvika rammene ved synfaring. Ved avvik vert det gjeve kommentarar på kvifor rammene vert avvike.

6.1. Bruk av faktorar

Sakkunnig nemnd nyttar ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

Ytre faktor:

1,0 i ytre faktor gjenspeglar ein situasjon der eigedommar ligg i et opparbeidd tomteområde (tomteteknisk tilrettelagt) synfarar kan nytta ytre faktor dersom enkelteigedommar sin verdi vert påverka av spesielle lokale tilhøve **rundt** eigedommen.

Eksempel på tilhøve rundt eigedommen kan vera:

- Godt tilgjenge til sentrumsfunksjonar/servicefunksjonar
- Spesiell plassering (tryggleik, tilgjenge, utsikt etc.)
- Konesjonsbelagte gardsbruk får reduksjon i ytre faktor lik 0,4 (sjå pkt. 4.1.2 landbrukseigedommar)

Ytre faktor for bustadeigedommar og fritidseigedommar nyttast innanfor området 0,6 – 1,6. Ein syner til ytre faktor kart som er utarbeida for Bavallen, Myrkdalen, Sonvesåsen-Herresåsen og sentrum, både for bustad, fritidseigedom og næring!

Indre faktor:

- Synfarar nyttar indre faktor for å korrigera sjablongtaksten ut frå tilhøve på eigedommen. Ein vurderar funksjonalitet, standard og kvalitet som kan variera frå eigedom til eigedom.
- **Eksempel på låg funksjonalitet** kan vera store våningshus med lite hensiktsmessige arealløysingar i høve til dagens bruk.
- **Eksempel på låg standard** kan vera dårleg isolerte bygningar med enkle vindauge.
- **Eksempel på låg kvalitet** kan vera røtne vindauge, drenering som ikkje fungerer, setningar i fundament.

Retningsgjevande for bruk av indre faktor i høve til bygningen sin standard er:

Bygningen sin alder (byggeår)

Byggeåret vil i dei fleste tilfelle gje ein peikepinn med omsyn til bygningsmassen sin standard, og kan difor nyttast som utgangspunkt for den vidare skjønsmessige vurderinga av eigedommen med tilhøyrande bygningsmasse.

Retningsgjevande på bakgrunn av alder:

- | | |
|--|---------|
| • Bygningar ferdigstilt etter 2010: | 1,1-1,3 |
| • Bygningar ferdigstilt etter 1990: | 0,9-1,0 |
| • Bygningar ferdigstilt i tidsrommet 1970 -1990: | 0,8-0,9 |
| • Bygningar ferdigstilt før 1970: | 0,6-0,8 |

Nemnda meiner at bygningar som vert nytta til bustad og produksjon i dag har ein standard og kvalitet som gjer at det kun i heilt spesielle tilfeller ein går lågare i indre faktor.

- Er delar av bygningsmassen restaurert/renovert må ein sjå på kor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetsheva i høve til totalmassen, og ut frå det foreta ei faktorjustering.
- I dei tilfella kor bygningsmassen har behov for openberre utbetringar og reperasjonar vert faktoren redusert i høve til kva det vil kosta å utbetra dei påpeikte manglar.
- Bygningar som er totalrenovert kan hevast opp mot dagens standard.
- Bygningar med spesielt høg standard kan få auka indre faktor inntil + 0,3.
- Framskrede forfall vert vurdert som renoveringsobjekt som får faktor frå 0,1-0,4.
- For rivingsobjekt vert bygningsverdi sett til 0.

6.2. Bruk av protokolltakst

Spesielle eigedommar som fråvik sjablongtaksten vesentleg av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og plassering (ytre faktor) får eigen protokolltakst som anten endrar sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstattar protokolltaksten (erstatningsprotokoll). Eksempel på eigedommar som kan få protokolltakst er:

- Bygningar der delar av bygningen har avvikande funksjon (endringsprotokoll).

- Spesielle eigedommar der sjablongtaksten ikkje passar inn. Spesielle industrianlegg etc. (erstatningsprotokoll).
- For eigedommar med bygg som har fleire funksjonar, eksempelvis eit næringsbygg med verkstad-, kontor- og lagerfunksjon, vert det laga takstmatrise.
- Nedlagte driftsbygningar vert taksert ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningane er i utgangspunktet sett lik null i verdi, men takserast viss den har ein funksjon som tilseier at bygningen har ein verdi. Eksempel
 - 30m² garasje i landbruksbygning
 - Eventuelt andre funksjonar (bustad/fritid/næring)

Andre bygningar med avvikande kvm-pris

- Brakkeriggjar (bustadbrakker) takserast til kr 500,- pr kvm.
- Plasthallar takserast til kr 500,- pr kvm.
- Drivhus takserast til kr 500,- pr kvm. Dette gjeld større drivhus. Drivhus i hage takserast ikkje.
- Vinterhagar takserast til kr 500,- pr kvm.
- Areal under bakken, sprengt inn i fjell takserast.
- Spikertelt takserast til 4000 kr/m².
- **Spesielle eigedommar vert lagt fram for sakkunnig nemnd som enkeltsaker.**

Årsak til fråvik frå sjablongtakst skal **alltid** grunngjevast.

6.3. Andre rammer for taksering

Landbrukseigedommar

- Våningshus/kårbustad med tilhøyrande garasje og tomt takserast. ”Tilhøyrande tomt” vert sett til 1 daa.
- Landbruksbygningar takserast etter funksjon, og får i regelen fritak etter § 5. Landbruksbygningar som har fått ein heilt ny funksjon, takserast. Eksempel på dette er garasje i landbruksbygning.

Landbruksbygningar er fritekne etter § 5 i eigedomsskattelova

Her inngår:

- Stølar når disse ikkje har fått ein heilt ny funksjon.
- Andre tradisjonelle driftsbygningar

Eigedommar innanfor LNF-område i kommuneplanen (Landbruk-, Natur- og Friluftsområde):

- Eigedommar utan bygningar i LNF-områda vurderast som gardbruks- og skogbruksområder og vert gjeve fritak etter § 5 i eigedomsskattelova.
- Alle bustad-, fritids-, og næringseigedommar i LNF-område takserast. Tilhøyrande tomteareal vert sett til 1 daa pr bustad-, fritids- og næringsbygg dersom tomteareal ikkje er oppmålt. Ein frådelt eigedom i LNF-område vert taksert når denne får igangsettingsløyve for bustad-, fritids- eller næringsbygg.

Utleiehytter og campingplassar

Utleiehytter og campingplassar takserast som andre overnattingsanlegg retta mot reiseliv.

Seksjonerte eigedommar:

For seksjonerte eigedommar takserast kvar seksjon som eige skatteobjekt. Melding om takst og skatt vert sendt til den enkelte seksjonseigar.

Ikkje måleverdig areal i Matrikkelen som likevel har takseringsverdi:

Det kan finnast tilfeller der bygningsdelar eller etasjar ikkje er definert som måleverdig i Matrikkelen, men som heilt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfeller identifiserast under synfaring, vert merka og lagt fram for sakkunnig nemnd.

Private fritidseigedommar med lease-back-avtalar:

Private fritidseigedommar med lease-back-avtaler takserast som vanlege, private fritidseigedommar, men det vert gjeve reduksjon i taksten dersom eigedommen i minst 6 mnd korav 2,5 månader er i vinterhalvåret, disponerast av bookingselskap. Heimelshavar må leggja fram dokumentasjon frå bookingselskap på lease-back-avtalen for å få reduksjon i taksten. Reduksjonsfaktor vert sett til 0,1.

Fritidseigedommar/stølar som berre vert nytta til utleige:

Fritidseigedommar og stølar som berre vert nytta til utleige heile året, takserast som næringsseigedom. Det vert lagt til grunn at det kan dokumenterast at eigedommen vert driven som ein næringsseigedom.

6.4. Juridiske avklaringar

Lovverket, uttalar frå finansdepartementet og rettsavgjerder trekker opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt. Nedanfor gjennomgår ein nokre viktige juridiske avklaringar som vil vera viktig for Voss kommune i samband med alminneleg taksering.

Det er eigedommen som objekt som skal takserast

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eigedommen sitt potensiale. Det er eigedommen som objekt slik den framstår per skatteåret 2010.

Privatrettslege avtalar og heftelsar skal ikkje vektleggast i særleg grad ved taksering

Det er eigedommen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av eigedommen gjennom eksempelvis private avtalar, skal ikkje vurderast. Eksempelvis vil ein avtale om burett ikkje påverka taksten.

Statlege og kommunalt eigde AS

Alle organisasjonar som før var del av kommunen eller staten si verksemd, og som no er omdanna til offentleg eigde AS og dermed eigne, juridiske organisasjonar, skal betala eigedomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjonar dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikkje eintydig seier noko anna.

7. Rammer for kommunikasjon med heimelshavarane

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

7.1. Open og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønskjer det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin eigen eigedom både når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjablongar og vurderingar.
- Informer med sikte på å skapa brei forståing for takseringa. Me skil mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordnar denne slik at informasjonen vert enkel å motta for heimelshavar.
- Me informerar om problemstillingar som me av erfaring veit heimelshavarane spør om. Dette skal bidra til at heimelshavarane får informasjonen dei etterspør, og at prosjektet får mindre tilbakemeldingar.
- Me krev skriftlege tilbakemelding frå heimelshavarane når det gjeld tilbakemelding om faktafeil der dei dokumenterer feila.
- Me godtek munnlege tilbakemeldingar når det gjeld påmelding til synfaring.
- Me utarbeider eit eget opplegg for kommunikasjon i samband med utlegging av takstar til offentleg ettersyn.
- Kommunen bør informera sine innbyggjarar om §7 i lov om eigedomsskatt slik at innbyggjarane i størst mulig grad har informasjon om kva lova seier og kva kommunestyret har vedteke om bruk av §7.
- Det skal givast informasjon om berekningsmetode ved taksering i samband med utsending av brev om takst og skatt.

7.2. Hovudaktivitetar og hjelpemiddel

Alle kommunikasjonsaktivitetar og hjelpemiddel skal godkjennast av sakkunnig nemnd.

7.3. Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisera med publikum skal kalibrerast slik at dei kan informera om:

- Lovgrunnlag og viktige element i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkunnig nemnd trekker opp, medrekna
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eigedommar
 - Metode for arealberekning
 - Sjablongar som nyttast
 - Metode for vurderingar av eigedommane

7.4. Kommunikasjonsåtferd

Prosjektet vil få mange typar tilbakemeldingar. Viktige rammer for åtfærda er:

- Skil klart mellom takseringsfaglege tilbakemeldingar og politiske tilbakemeldingar. Henvis politiske tilbakemeldingar til politisk leing.
- Vær venleg, presis, imøtekomande og fast. Tilbakemeldingar som avvik vanleg høfligheit, viser ein til prosjektleiar eller til rådmannen.
- Munnlege tilbakemeldingar får munnleg svar. Skriftlege tilbakemeldingar får skriftleg svar.

7.5. Handtering av upårekna hendingar

Prosjektet vil oppleva upårekna hendingar. Handtering av slike hendingar kan ikkje planleggast, men ein kan trekke opp rammer for handteringa med sikte på å samordna

handteringa og å sikre at handteringa skjer på riktig nivå i kommunen (prosjektleiing, administrativ leiing, politisk leiing).

Den som registrerar upårekna hendingar, melder frå slik at prosjektleiing, rådmann og leiar i sakkunnig nemnd får informasjon om hendinga. Rådmann og leiar i sakkunnig nemnd vurderer om ordførar skal informerast. Leiinga avklarar handtering av upårekna hendingar i kvart enkelt tilfelle.

8. Sakshandsaming av takstforslag

- 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 omsetnad. Nemndmedlemmene merkar seg eigedommar som dei ønskjer skal gjennomgåast spesielt i møte.
- Sakkunnig nemnd gjennomgår listene i plenum med storskjerm der ein har høve til å undersøke takseringsgrunnlaget for eigedommane. Nemnda gjer stikkprøvar for å sjekke ut at rammene i dette dokumentet vert følgde.
- Administrasjonen viser temakart for sonfaktor, ytre faktor, indre faktor og foto som viser den enkelte eigedom. Desse karta og fotoa nyttast spesielt for å sikra likehandsaming av eigarane. Desse karta samt foto av kvar enkelt eigedom vert nytta spesielt for å sikre likehandsaming.
- Enkeltsaker som er vanskelege å vurdere, vert registrert av administrasjonen og lagt fram for sakkunnig nemnd som enkeltsaker.

9. Sakshandsaming av klager på takst

- Klager vert handsama av sakkunnig nemnd som rettar opp eventuelle feil som er gjort.
- Spesielt for saker der ein syner til feil i faktagrunnlag, vert det gjeve administrasjonen rett til å korrigera og gje svar til klagar om at faktagrunnlag og takst er retta opp. Klagar får no ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klager der sakkunnig nemnd ikkje gir fullt og heilt medhald, vert oversendt til sakkunnig ankenemnd for endeleg handsaming.

10. Kvalitetssikring

10.1. Dokumentasjon

Dokumentasjon av verksemda er viktig. Det gjeld både dokumentasjon av grunnlag for takseringa, og dokumentasjon av sakshandsaminga knytt til takseringa.

10.2. Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidarar må kjenne dei rammer og retningslinjer for takseringa som er gitt av sakkunnig nemnd. Møter mellom synfaringsmedarbeidarar og synfaringsleiar skal bidra til at evt. avvik frå metode og rammer vert handtert.

10.3. Riktig skattesone

Heile Voss kommune.

10.4. Riktig eigedomsregister

Kommunen har eit godt digitalt eigedomskart. Kartet vert vaska mot Matrikkelregisteret for å sikre at alle eigedommane innanfor sonen vert identifisert.

10.5. Riktige areal

Fakta om eigedommar og adresser sendast heimelshavar som får høve til å melde eventuelle avvik.

10.6. Riktig kommunikasjon

Administrasjonen skal sjå til at administrasjon, politisk leing og sakkunnig nemnd til ei kvar tid er kalibrert med omsyn til kommunikasjon med heimelshavarar og media.

10.7. Riktige vurderingar

Det må leggest stor innsats i kalibrering av vurderingane knytt til taksering. Dette gjeld spesielt synfaringssamarbeidarar og medlemmene i sakkunnig nemnd og sakkunnig ankenemnd.

Dokumentet ”Rammer og retningslinjer for taksering i samsvar til lov om eigedomsskatt”

skal bidra til riktig taksering gjennom riktig

- gruppering av eigedommar
- fastsetting av gjennomsnittsverdiar på eigedomsgrupper (sjablongar)
- val av sonfaktorar
- retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved synfaring

Synfaring og kommunikasjonen med heimelshavarane skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle tilhøve på eigedommane.

10.8. Riktig sakshandsaming

Alle takstvedtak vert gjort foreløpige inntil sakkunnig nemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det føreligg foreløpige vedtak på alle eigedommar, vurderer sakkunnig nemnd prinsipp, takstnivå og takstforskjellar på nytt. Dette for å revurdere om valde parameter og prinsipp for enkelttakseringar er riktige. Sakkunnig nemnd kan no justera gjennom endring av rammene for takseringa, for deretter å gjera endelege takstvedtak.

11. Praktisk opplegg for handsaming av klager på takst og feil

Offentleg ettersyn og handsaming av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikra likehandsaming av heimelshavarane. Handsaminga av takstar bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved sida av den enkelte heimelshavar har også formannskapet klagerett på takstar fastsett av sakkunnig nemnd. Praktisk opplegg for klagehandsaming kan kommunen ta stilling til når resultatet frå offentlig ettersyn føreligg.

11.1. Feil og feiloppretting

Dersom sakkunnig nemnd har gjort openbare feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv. Saka vert ikkje lagt fram for sakkunnig ankenemnd. Ved feilretting av takst til eigars ugunst skal eigar få ny klagefrist på 3 veker for ny takst.

Eigedomsskattekontoret kan rette enkle faktafeil for gjeldande skatteår og for kommande skatteår. Feilretting til gunst kan foretas innan 3 år frå utgang av skatteåret jfr. esktl § 17

11.2. Handsaming av klager

Handsaminga av klager er lagt opp på følgjande måte:

- Klagefrist for nye takstar er 6 veker frå vedtak er gjort. Klage over verdet kan fremjast av skattytar kvart år i samband med den årlige utskrivninga av eigedomsskatt, med 6 vekers klagefrist, dersom det ikkje er klaga på same grunnlag tidligare år.
- Sakkunnig nemnd har som hovudregel fysisk synfaring som del av klagehandsaminga, om ikkje anna er avtalt med eigar. Unntak er der bilete og annan dokumentasjon er tilstrekkelig. Ankenemnda skal foreta fysisk synfaring om ikkje anna er avtalt med eigar/kontaktperson for eigedom.
- Klager skal handsamast av Sakkunnig nemnd.
- Spesielt for saker der det vert vist til feil faktagrunnlag, får administrasjonen rett til å korrigera og gje svar til eigar om at faktagrunnlag og takst er retta opp. Eigar får i slike høve ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klager der sakkunnig nemnd ikkje gir fullt, eller berre delvis medhald, vert oversendt til sakkunnig ankenemnd til endeleg handsaming.