



VINDAFJORD KOMMUNE

Rammer og retningslinjer for taksering etter lov om eiedomsskatt

Dokumentet inneheld rammer og retningslinjer for gjennomføring av allmenn taksering i Vindafjord kommune med verknad frå 1.1.2020, og enkelttakseringar i perioden 2020 – 2029.

Versjon 2
23.01.2020

Innholdsliste

1. Orientering
2. Kva dokumentet omfattar
3. Ytre rammevilkår
 - 3.1. Juridiske rammer
 - 3.1.1. Fritak fra eigedomsskatt etter §5
 - 3.1.2. Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane
 - 3.1.3. Landbrukseigedomar
 - 3.1.4. Taksering av seksjonerte eigedomar
 - 3.1.5. Takseringsnivå og taksering av bustader og fritidseigedomar
 - 3.2. Politiske rammer
 - 3.3. Teknologiske rammer
4. Takseringsmetode
 - 4.1. Fakta om eigedomer
 - 4.2. Vurdering av eigedomen
 - 4.3. Formuesgrunnlag
 - 4.4. Handtering av fakta og informasjon om dei enkelte eigedomar
5. Sakkunning nemd sine hovudrammer for takseringa
 - 5.1. Eigedomane som skal takserast
 - 5.2. Grunnlaget for takseringa
 - 5.3. Element som inngår i begrepet "fast eigedom"
 - 5.4. Gruppering av eigedomar
 - 5.5. Sjablonverdiar for eigdomsgruppene
 - 5.5.1. Sjablonverdiar på tomter og hovudetasjar på bygg
 - 5.5.2. Etasjefaktorar
 - 5.5.3. Sonefaktorar
6. Rammer for enkelttakseringar
 - 6.1. Bruk av faktorar
 - 6.2. Bruk av protokolltakst
 - 6.3. Andre rammer for taksering
 - 6.4. Dokumentasjon av faktafeil
 - 6.5. Juridiske avklaringar
 - 6.5.1. Det er eigedomen som objekt som skal takserast
 - 6.5.2. Privatrettslege avtalar og hefte skal ikkje vektleggjast i særleg grad ved takseringa
 - 6.5.3. Statlege og kommunalt eigde AS
7. Rammer for kommunikasjon med eigarane
8. Sakshandsaming for takstforslag
 - 8.1. Sakshandsaming i sakkunnig nemd
 - 8.2. Sakshandsaming for klager på takst og feil
 - 8.2.1. Innleiing
 - 8.2.2. Oppretting av feil
 - 8.2.3. Handsaming av klager

Orientering

Innan 1. mars 2020 skal Vindafjord kommune gjennomføra allmenn taksering i heile kommunen. Takstane skal nyttast som grunnlag for utskrivning av eigedomsskatt med verknad frå 1.1.2020. Dokumentet gir rammer og retningslinjer for taksering av eigedomar i kommunen, og er Sakkunnig nemnd sitt interne styringsdokument i dette arbeidet.

For selve takseringa gjeld eiendomsskatteloven §§ 8 A-2 til 8 A-4. For kraftanlegg gjelder eiendomsskatteloven § 8-B flg.

I henhold til eiendomsskattelova § 8A-2 første ledd skal verdien settas til det beløpet som ein må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og beliggenhet kan bli avhendet for under vanlige salgsforhold ved fritt salg.

Med hjemmel i eiendomsskattelovens § 3a, har kommunestyret i møte den 18. desember 2018 vedtatt i sak 083/18 ny alminneleg taksering for eigedomar i hele kommunen, med unntak av boligeigedomar som har Formuesgrunnlag, basert på Skatteetatens boligverd. Desse takstane får kommunen tilsendt frå skatteetaten. Ikrafttredelse gjeld frå 1.1.2020.

Eigedomsskatteloven § 8A-2 gjer anvisning på at ein ved verdsettelsen skal komme fram til eigedommens objektive omsetningsverd. Dette betyr at ein skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt bedømt, og ikkje ut frå verdien eigedommen har for den aktuelle eieren. Dette er ikke den prisen en kan oppnå i markedet, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnytting av eiendommen.

Rammene og retningslinjene skal medverke til at takstnivåa vert i samsvar med sakkunnig nemnd sine vurderingar og at ein sikrar likeverdige handsaming av eigarane når takseringa vert gjennomført før 1. mars 2020, og når enkelttakseringar vert gjennomført i etterkant.

1. Kva dokumentet omfattar

Takseringsmetode

Val av takseringsmetode er eit viktig val som påverkar likeverdige handsaming, og kostnadane i samband med dagleg drift i etterkant av innføringsprosjektet.

Ytre rammevilkår

Det ligg føre to sett ytre rammevilkår som sakkunnig nemnd må førehalda seg til. Desse er:

- Dei juridiske rammene som føreligg for takseringsarbeidet
- Dei politiske rammene kommunestyret i Vindafjord har trekt opp

Overordna rammer sett av sakkunnig nemnd

Gjennom dette dokumentet set sakkunnig nemnd opp rammer for synfaringa ved takseringa som takseringskorpset skal følgja.

Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar
- Sjablongverdiar for eigedomsgrupper
- Sonfaktor

Dersom det er avvik frå rammene ved enkelttakseringar, skal dette grunnjevast særskilt når takstforslaget vert lagt fram for sakkunnig nemnd.

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eigedomen), ytre faktor (forhold rundt eigedomen) og kommentarar ved synfaring av enkelteigedomar

Dokumentet fastset retningslinjer for vurdering av den enkelte eigedom. Avvik frå desse skal grunnjevast særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eigarane

Dokumentet tek stilling til hovudopplegg for kommunikasjonen med eigarane og andre interesser i kommunen. Ein meiner her at god kommunikasjon med eigarane kan medverke til rettare takstar, likeverdige handsaming og betre forståing for takseringsarbeidet.

Kvalitetssikring

Ein viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom dette dokumentet tek ein stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk handsaming av takstforslag i sakkunnig nemnd

Dokumentet skisserer opplegg for handsaming av forslag til enkelttakstar i sakkunnig nemnd.

Handsaming av klager på takst.

Det kan koma inn klager på takst der ein peikar på feil i takseringsgrunnlaget eller der ein er usamd i vurderingane som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for korreksjon av faktafeil og handsaming av klager på takst.

3. Ytre rammevilkår

3.1. Juridiske rammer

Lovverket, utsegner frå finansdepartementet og andre juridiske miljø og rettsavgjerdslar trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytta til lov om eigedomsskatt.

Juridisk problemstillingar som spesielt er vurdert i samband med dette dokumentet er:

- Fritak frå eigedomsskatt
- Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane
- Taksering av våningshus og bustader på gardsbruk
- Taksering av seksjonerte eigedomar
- Takseringsnivå og taksering av bustader og fritidsbustader

3.1.1. Fritak fra eigedomsskatt etter §5

Eigedomsskattelova §5 gir oversikt over eigedomar som skal ha fritak frå eigedomsskatt.

3.1.2. Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane

Kommunestyret kan innføre differensierte skattesatsar, der ein har ulike satsar for nærings eigedomar og andre eigedomar. I det vidare arbeidet legg ein opp til at eigedomar med både nærings- og bustadfunksjon, får to takstar. Næringsdelen vert då taksert for seg, og resten av eigedomen for seg (kombieigedomar).

3.1.3. Landbrukseigedomar

Eigedomar som vert drivne som gardsbruk eller skogbruk skal ha fritak frå eigedomsskatt i samsvar med §5h i lova.

Sakkunnig nemnd i Vindafjord vel å trekkja opp slike rammer for utveljing av eigedomar som kjem inn under §5 h i eigedomsskattelova.

I utgangspunktet går man utfrå konsesjonspliktige eigedomar når man definerer landbrukseigedommar, men det kan vera vanskeleg å avklara kva eigedomar som faktisk har funksjon som landbrukseigedomar.

Vi snakkar her både om dyrka mark, utmark, praktisk bruk, og bygg som del av landbruksverksemda. For i

det heile teke å få til ei løysing som det er mogeleg å forvalta på ein effektiv måte, vel ein slike rammer her:

Tomteareal:

Alle eigedomar som ligg i kommuneplanen LNF området (Landbruk, natur og fritidsarealer) vert vurderte som landbruksområde med unntak av bustader, fritidseigedomar, naust og næringsverksemd som ikkje er ein del av landbruksverksemda. For desse skal naturleg arrondert tomt takserast. (jmf. 3.1.5)

Bustaddelen:

Bustaddelen med tilhøyrande garasje og naturleg arrondert tomt på landbrukseigedomar skal takserast. Naturleg arrondert tomt vert i utgangspunktet sett til 1 daa per bustadbygg. Deler av landbrukseigedomar som nyttast til reiselivsføremål eller fritidsføremål (fritidbustad til eigen bruk eller til utleige) skal takserast som ordinær fritidsbustad eller næringsseigedom når dette har eit vesentleg omfang.

Næringsdelen:

Landbruksverksemda er i sterk utvikling. I dag fins mange døme på delaktivitetar som tidlegare ikkje var definert som ordinær landbruksverksemd. Døme her er meieriverksemd, slakteriverksemd, gartneri, sagbruksverksemd og pelsdyrverksemd. I utgangspunktet vurderer nemnda slike verksemdar som ein del av landbruksverksemda. Eigedom knytta til slik verksemd blir difor fritatt frå eigedomsskatt. Særskilt saker i samband med landbrukseigedomar vert vurderte enkeltvis.

Landbruksbygg som har fått næringsfunksjon, som ikkje er å sjå på som ein del av vanleg landbruksverksemd, takserast på vanleg måte. Døme er lager for ordinær næringsverksemd, alle former for vesentleg reiselivsverksemd og mekanisk verksemd som ikkje er ein del av landbruksverksemda.

I alle tilfelle vil den delen av gardsbruk som vert taksert gjevast ein reduksjon i ytre faktor på 0,2 pga. konsesjon. Sjå punkt 6.1 om bruk av faktorar.

Festeeigedomar og punkt feste:

Gjennom rettsavgjerder, er det avklart at festeeigedomar og punkt feste skal takserast som ordinære eigedomar dersom det ligg føre festekontraktar som er langsiktige eller som kan fornyast. I praksis gjeld det alle festeeigedomar for bustader og fritid. For festeeigedomar og punkt feste i LNF område nyttast dei same retningslinjene for vurdering av tilhøyrande tomt som for bustaddelen på gardsbruk

3.1.4 Taksering av seksjonerte eigedomar

For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Seksjonerte einingar vert taksert ut frå det areal (BRA) som dei disponerer. 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.

3.1.5 Takseringsnivå og taksering av bustader og fritidseigedomar

Sakkunnig nemnd bestemmer takseringsnivå innafor lova sine rammer. Bustader på landbrukseigedomar og LNF-område vert taksert som bustad utan omsyn til bruksomfang på bustaden. Hytter og våninghus vert taksert med tomtestorleik opp til 1 daa. Areal utover dette vurderes etter utnytting

3.2. Politiske rammer

Kommunestyret sitt rammevedtak påverkar takseringsarbeidet. Det gjeld:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om innføring av eigedomsskatt i heile Vindafjord kommune. Alle eigedomar skal takserast med unntak av eigedomar som får fritak etter eigedomsskattelova §5 og §7.

Vedtekter

Vindafjord kommune har i kommunestyremøte vedteke vedtekter som trekkjer opp rammer for arbeidet knytta til allminneleg taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt. Vedtektene avklarar m.a. at kommunen skal nytta synfaringsmedarbeidarar som legg fram forslag til takstar på eigedomane til sakkunnig nemnd.

Tidsrammer

Frist for gjennomføring av takseringa er 1. mars 2020. Dersom kommunestyret vedtek å innføra botnfrådrag, er fristen 1. april 2020.

Fritak etter §7 i eigedomsskattelova

Kommunestyret skal ved årleg budsjetthandsaming ta stilling til om eigedommar som er omhandla i §7 i eigedomsskattelova skal ha fritak frå eigedomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følgjast opp med liste over enkelteigedomar som skal ha fritak etter §5 og §7 i eigedomsskattelova.

Administrasjonen skal leggja listene over eigedomar som skal ha fritak etter §7 i eigedomsskattelova fram for sakkunnig nemnd til kvalitetssjekk og tilråding før listene vert handsama formelt i kommunestyret. Då kommunestyret kvart år skal ta stilling til kva deler av §7 som skal gjelda for skatteåret, vert eigedomane gruppert slik:

- §7a "Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten", gruppert i idrettsanlegg, anlegg tilhøyrande ideelle lag og organisasjonar, samfunnshus, bedehus, og liknande.
- §7b "Bygninger som har historisk verdi"

Botnfrådrag

Kommunestyret skal kvart år ta stilling til bruk av botnfrådrag på kvar bueining ved utrekning av eigedomsskatt. Botnfrådraget påverkar ikkje takseringsarbeidet.

I Vindafjord kommune defineres bueining slik:

Ei bueining skal bygningsmessig vera i henhold til godkjente byggjeforskrifter. Bueininga skal ha eigen inngong, eige bad og toalett, eige kjøkkenfunksjon og soverom/oppfallsrom.

Fleire hyblar med felles kjøkken og som ellers tilfredsstillar vilkåra ovanfor, vurderes til ei bueining.

For bustader som i utgangspunktet har to bueiningar, men der bueininga bruksmessig klart utgjør ei bufunksjon, vurderes til ei bueining.

Det er same reglar for botnfrådrag for fritidsbustader som for bustader.

Skattesats

Kommunestyret tek kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatt. Skattesatsen skal ikkje overstiga 7 promille for næring og 5 promille for andre eigedomar. Det blir lagt opp til ei taksering som gjer det mogeleg for kommunestyret å velge differensierte skattesatsar for bustad- og næringseigedomar.

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen nyttar faglege IT-verktøy for eigedomsskatt som tek utgangspunkt i Matrikkelen og som samspelear med andre system kommunen nyttar (faktureringsystem, kartsystem, sakhandsamingssystem). I takseringsarbeidet vil ein difor ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmålingsmetodane i Matrikkelen. Til synfaring har man portable enheter med tilkobling til IT-verktøyet, kartdata og matrikkeldata.

4. Takseringsmetode

Taksten byggjer på:

- Fakta om eigedomen frå matrikkel
- Vurderingar av eigedomen gjort på synfaring

4.1. Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen henta frå matrikkel er:

- Eigarforhold (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik, m²
- Faste installasjonar (identifiser installasjonar som skal tas med i taksten)
- Byggtype og byggstorleik med arealtal for kvar etasje

Faktaopplysningar om tomt og bygg vert henta frå Matrikkelen. Registreringar i Matrikkelen skjer i høve til registreringsinstruksen frå Statens Kartverk.

Fordi det finst nokre bustad- og fritidseigedomar utan oppmålt tomt i kommunen, vil ein nytta dei same retningslinjene for vurdering av tilhøyrande tomt her som for bustaddelen på

gardsbruk. Det vil sei at alle bustader/fritidsbustader blir tillagt 1 daa tomt med mindre tomte faktisk er mindre. Då nyttar ein faktisk areal. I nokre tilfelle kor er arealbruken utover 1 daa, vil dette vurderast etter utnytting.

Når det gjeld areal på bygg, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innanfor ytterveggene på bygget. Arealet vert målt for kvar etasje i bygget. Etsjane vert gruppert slik:

- Hovudetasje(r)
- Loftetasje
- Underetasje
- Kjellaretasje

Dette er same gruppering som Matrikkelen nyttar.

For nærare forklaring av etasjedefinisjonar og arealmåling viser ein til eige dokument. Matrikkelen – arealmåling og etasjedefinisjonar er lagt ut på kommunene sin nettsider.

4.2. Vurdering av eigedomen

Eigedomane vert vurdert utifrå:

- Generelle vurderingar som vert skissert opp i dette dokumentet
- Spesielle vurderingar som vert gjort ved synfaring.

I dette dokument vert det vurdert og teke stilling til :

- Ei fornuftig **gruppering** av eigedomane
- **Gjennomsnittsverdiar (Sjablongar pr. m2)** for eigdomsgrupper, sjå punkt 5.5.1. Kombinasjonen mellom arealstorleik tomt, arealstorleik bygg fordelt på etasjar og valde sjablonverdiar gir sjablontakstar for eigedomane.
- Muleg korreksjon på faktor for forhold rundt eigedomen (ytre faktor) og/eller faktor for forhold på eigedomen (indre faktor).

Synfaring

Ved synfaring vurderer takstmedarbeidar om det er

- Lokale forhold **rundt** eigedomen (ytre faktor) som medfører korreksjon av taksten
- Forhold **på** eigedomen (indre faktor) som medfører korreksjon av taksten

Vurderingane ved synfaring skal følgja dei rammer og retningslinjer som sakkunnig nemnd har sett opp.

For å få til ei best mogeleg vurdering av eigedomane i Vindafjord, legg ein til grunn fire viktige retningslinjer for vurderingane ved synfaring:

- **Vera prinsipiell** (lik handsaming). Rammedokumentet trekkjer opp prinsipp som ein må følgja i forslaget til enkelttakstar.
- **Akseptera eit visst slingringsmon.** Synfaringa vil i hovedsak vera ei utvendig synfaring som gir noko grovkorna vurderingar.
- **Vera varsom.** Utvendig synfaring gir eit grovkorna vedtaksgrunnlag som kan gje uvisse. Tvil bør koma eigar til gode.
- **Kalibrera medarbeidarane/takstkorpsset.** For at alle i prosjektet skal vera samkjørte

med omsyn til vurderingar, må ein sørge for kontinuerleg kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglege møte, der alle aktørane som arbeider med vurderingar deltek.

4.3 Formuesgrunnlag

Boligeigedomar som får takst med formuesgrunnlag frå Skatteetaten vert ikkje taksert. Desse eigedommane får boligverdiar utfrå siste fastsetting av formuesskatt. Det betyr at dessa takstane vil til ein kvar tid vil vera 2 år gamle.

- **Boligverdi** er skatteetatens estimerte markedsverdi av ein boligeigedom, basert på ein kvadratmeterpris rekna ut av SSB.
- **Formuesverdi** er en gitt prosentandelen av boligverdien. Primærbustader er 25% av boligverdi, og sekundærbolig er 90%.

I alle tilfelle er det boligverdien frå skatteetaten som kommunen nyttar som eigedomsskatt.

4.4. Handtering av fakta og informasjon om dei enkelte eigedomar.

Eit eige fagsystem handterer all eigedomsskatt-fagleg informasjon. Fagsystemet holdes daglig ajour.

5. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa

5.1. Eigedomane som skal takserast

Alle faste eigedomar i Vindafjord skal takserast med unntak av eigedomar som har fritak etter §5 og §7 i eigedomsskattelova.

5.2. Grunnlaget for takseringa

Grunnlaget som vert brukt for å finna fram til eigedomane som skal takserast er Matrikkelen. Dette registeret inneheld oversyn for alle grunneigedomar, bygg og adresser i kommunen. Når desse opplysningane vert henta inn i system for innkreving av eigedomsskatt, må eigdomar/bygg med fritak merkast med aktuell fritaksgrunn slik at desse ikkje kjem med i listene som syner eigedomar som skal synfarast.

5.3. Element som inngår i begrepet ”fast eigedom”

Eigedomane som skal takserast kan bestå av tre hovudelement:

- Tomt
- Bygg
- Faste anlegg og installasjonar

Ved taksering vert alle elementa vurderte, men takstforslaget syner takst for eigedomen som ei eining. Det skal dokumenterast kva verdiar dei ulike element medverkar til.

5.4. Gruppering av eigedomar

Utgangspunktet for gruppering av eigedomar som skal takserast, er byggtipe i Matrikkelen, dvs. bygga sin funksjon, og bruk av grunn. Utfrå byggtipe og bruk av grunn, blir det nytta tpebestemt sjablongpris, sjå punkt 5.5.1.

Fleire eigedomar i Vindafjord har fleire funksjonar. I slike høve vert kvar del taksert for seg (Kombieendom).

5.5. Sjablonverdiar for eigdomsgruppene

Sjablonverdiene for eigdomsgrupper er valde etter at sakkunnig nemnd har innhenta informasjon om omsetningstal for tomter, bygg, husleigenivå og gjenanskaffelsesverdiar. På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er innhenta, fastset sakkunnig nemnd sjablonverdiene inkludert etasjefaktor til dei enkelte eigdomsgruppene som vist nedanfor.

5.5.1. Sjablonverdiar på tomter og hovudetasjar på bygg :

Tomter og bygg – Bolig og fritid	Eining	Pris (kr)
Einbustader, rekkehus ol.	Pr m ²	12 000
Leiligheter	Pr m ²	16 000
Våningshus	Pr m ²	12 000
Fritidsbustader	Pr m ²	18 000
Garasje/Uthus	Pr m ²	2 000
Naust	Pr m ²	4 000
Tomt bustad	Pr m ²	400
Tomt, fritidsbustad (opptil 1 000 m ²)	Pr m ²	400
Uregulert bustadsareal, råtomt	Pr m ²	100
Anna areal	Pr m ²	10
LNF	Pr m ²	0
Naustetomt (Opptil 50 m ²)	Pr m ²	1 000
Tomter og bygg - Næring	Eining	Pris (kr)
Industri	Pr m ²	6 000
Verksted	Pr m ²	6 000
Butikk	Pr m ²	9 000
Kontor	Pr m ²	9 000
Lagerbygg isolert	Pr m ²	5 000
Lagerbygg uisolert	Pr m ²	2 500
Hotell og restaurant	Pr m ²	9 000
Bygning for overnatting, camping etc.	Pr m ²	6 000
Brakkerigg	Pr m ²	4 500
Rubhall	Pr m ²	1 000
Åpent areal	Pr m ²	1 000
Marina/Flytebrygger	Pr plass	30 000
Tomt, næring klargjort for utbygging	Pr m ²	200

For fritidseigedommer, og tomt rundt våningshus beregnes et areal opptil 1 000 m² For naustetomter beregnes opptil 50m². Eventuelle areal utover dette vurderast etter utnytting.

Naust som er innreia med opphaldsrom vil vurderast særskilt.

Ifølge § 8-A 2 skal takstverdet reflektera marknadsverdien på eigedomen. Sjablonger er derfor kun foreløpige, og skal multipliseres med korreksjonsfaktorar som blir gitt under besiktigelse, utfra en skjønsmessig vurdering av standard, bruk, og beliggenhet.

5.5.2. Etasjefaktorar

Ved hjelp av etasjefaktorar vert gjennomsnittsverdiar sett på dei ulike etasjane i eit bygg, med utgangspunkt i kva som er vanleg funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasjer	1,0
Loft	0,3
Loft, innredet	0,7
Underetasje	0,6
Kjellar	0,2

- Det vert vist til måleregler i Matrikkelen (sjå og kommunen si heimeside) for måling av hovudetasje med skrå himling og loft. Etasje-nemningane i Matrikkelen er hjelpemiddel for takseringa. Utgangspunktet for takseringa er bruken av etasjen.
- Store avvik i høve til bruk av underetasje og kjellar vert korrigert ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygg med mange funksjonar vert utrekna ved bruk av takseringsmatrise.
- Underetasje får faktor 0,6 då denne ofte har i seg kjeller/bod-funksjonar.
- Bygg under 15 kvm vert ikkje taksert.

5.5.3. Sonefaktorar

For å kunne letta takseringa og sikre mest mogeleg lik handsaming er det valt å dele kommunen inn i ulike sonar for å reflektera marknadsverdien rundt i kommunen best mogleg. På grunnlag av ei samla vurdering vel Sakkunnig nemnd å nytta slike sonefaktorar for alle eigedommar unnateke næringseigedommar:

Stad	Sonefaktor
Ølen (Gnr 266-292)	1
Ølensvåg (Gnr 293-294)	1
Sandeid (Gnr 11-13 og 27)	1
Vikedal (Gnr 66-68)	1
Skjold (Gnr 166-169)	1
Knapphus (Gnr 119)	1
Resten av kommunen	0,9

6. Rammer for enkelttakseringar

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

Alle eigedomar som skal takserast skal synfarast. Som hovudregel vert utvendig synfaring gjennomført. Det vert lagt opp til til innvendig synfaring når det er klart at utvendig synfaring ikkje gir nok grunnlag saman med anna informasjon til å føreta ei taksering, eller når eigar ber om det.

Rammene nedanfor er retningsgjevande. Synfaringspersonell kan avvika rammene ved synfaring. Dersom det er naudsynt med avvik, skal dette kommenterast.

6.1. Bruk av faktorar

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

Indre faktor:

Denne faktoren vert nytta for å korrigere sjablontaksten ut frå ein vurdering av standarden på eigedomen. Vurderinga vert fastsett ved synfaring, der det vert sett på bygget utvendig. Generell standard og kvalitet vert lagt til grunn for vurderinga. Er det gjort mykje rehabilitering og modernisering, aukar dette naturlegvis faktoren.

Standard : 0,8-1,2
Garasje i bustad: 0,9
Øvrige forhold : 0,2-2

Retningsgivande for bruk av indre faktor i høve til bygget sin standard, er blant anna bygget sin alder.

Aldersfaktor:

Byggeår 2009 eller nyare : 1
Byggeår 1999-2008 : 0,9
Byggeår 1998 og tidligare : 0,8

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. Bygningar som kan vurderast som rivningsobjekt vert ikkje medtatt i takst.

Indre faktor næring:

Tilstandsgruppe	IF	Kommentarer/Krav
N1	1,0 - 1,2	Bygg fra 2010, god standard, godt vedlikeholdt, ofte renovert de siste år
N2	0,7 - 0,95	Bygg fra 1987 til 2009, bra standard, ok vedlikehold, og ikke renovert de siste 5 til 10 år
N3	0,5 - 0,65	Byggeår før 1987, ok vedlikehold
N4	0,3 - 0,45	Eldre bygg, renoveringsobjekt, manglende vedlikehold ift. dagens krav og standard.
N5	0 - 0,25	Eldre bygg, tenderer mot rivningsobjekt.

Flere bygg og/eller byggetrinn krever interpolering av faktor, og hvor man ser på størrelsen på dei forskjellige bygg/tilbygg/påbygg i forhold til kvarandre, og når de forskjellige byggetrinn har foregått.

Ytre faktor:

Denne faktoren vert nytte for å korrigere sjablongtaksten utfrå ein vurdering **rundt** eiegen. Utsikt, vegforbindelse, støy, høgspenmastar, strandlinje, kan være eksempel på ytre faktorar som påverkar taksten.

Støysone: 0,9

Strandlinje: 1,1

Øvrige ytre forhold: 0,2-2

Den delen av gardsbruk som vert taksert skal gjevast ein reduksjon i ytre faktor på 0,2 på grunnlag av meldinga frå departementet om at det bør avspeglast i taksten at eiegen er underlagt konsesjon.

.

6.2. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiegenar som fråvik sjablontaksten vesentleg av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidingsgrad, tilkomst (ytre faktor) kan få eigen protokolltakst som enten endrar sjablontaksten (endringsprotokoll) eller som erstattar protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

6.3. Andre rammer for taksering

Utleiehytter og campingplasser

Utleiehytter og campingplasser vert taksert som andre overnattingsanlegg retta mot reiseliv.

Seksjonerte eigedomar:

For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert 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 tilfelle der byggdeler eller etasjar ikkje er definert som måleverdig i Matrikkelen, men som heilt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfelle vert identifisert under synfaring, og vert lagt framfor Sakkunnig nemnd.

6.4. Dokumentasjon av faktafeil

Dersom takstmann oppdagar avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget og kor faktainformasjon manglar, skal taksmann måla inn rette arealverdiar slik at takseringsgrunnlaget kan korrigerast.

6.5. Juridiske avklaringar

Lovverket, uttalelsar frå finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytta til lov om eigedomsskatt. Nedanfor blir det gjennomgått nokre viktige juridiske avklaringar som vil vera viktige for Vindafjord kommune i samband med allminneleg taksering.

6.5.1. Det er eigedomen som objekt som skal takserast

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eigedomen sitt potensiale. Det er eigedomen som objekt slik han framstår per 1. januar 2020, som vert taksert..

6.5.2. Privatrettslege avtalar og hefte skal ikkje vektleggjast i særleg grad ved taksering

Det er eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av eigedomen ved t.d. private avtalar, skal ikkje vurderast. T.d. vil ein avtale om burett ikkje påverka taksten.

6.5.3. Statlege og kommunalt eigde AS

Alle organisasjonar som før var del av kommunen si eller staten si verksemd og som nå er omskapt til offentleg eigde AS og dermed eigne, juridiske organisasjonar, skal betale eigedomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjonar dersom lovverk eller føresegn til lov ikkje klart seier noko anna.

7. 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 vert gjennomført og kva rettar eigarane har i samband med takseringa.

8. Sakshandsaming av takstforslag

8.1. Sakshandsaming i sakkunnig nemnd

Sakshandsaminga i sakkunnig nemnd er lagt opp på følgjande måte :

- Sakkunnig nemnd får framlagt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigaradresse, sjablontakst, val av ytre og indre faktor for den enkelte eigedom, forslag til takst, tidspunkt og pris ved siste frie omsetjing (om denne fins.)
- Sakkunnig nemnd går igjennom listene i plenum der ein har høve til å undersøkje takseringsgrunnlaget for eigedomane. Nemnda tek stikkprøvar for å sjekka om rammene i dette dokumentet vert følgde opp.
- Administrasjonen viser temakart for ytre faktor og indre faktor og foto som viser den enkelte eigedom. Desse karta og fotoa nyttast spesielt for å sikra likehandsaming av eigarane.
- Enkeltsaker som er vanskelege å vurdere vert registrert av administrasjonen og vert lagt framfor Sakkunnig nemnd som enkeltsak/protokolltakst.

8.2. Sakshandsaming for klager på takst og feil

8.2.1. Innleiing

Offentleg ettersyn og handsaming av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikra likehandsaming av eigarane. Handsaminga av takstar bør få sterkt kvalitetsfokus. I tillegg til den enkelte eigar har også formannskapet klagerett på takstar fastsett av Sakkunnig nemnd.

Administrasjonen skal:

- Journalføra og skanna alle klager og kontakt om feil
- Kategorisera klager og kontakt om feil

8.2.2. Oppretting av feil

Dersom sakkunnig nemnd har gjort openbare feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv. Saka skal ikkje leggjast fram for sakkunnig klagenemnd. Ved feilretting av takst skal eigar få ny klagefrist (tre veker) på ny takst.

8.2.3. Handsaming av klager

Handsaminga av klager er lagt opp på følgjande måte:

- 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 får medhald, vert klagen oversend til sakkunnig klagenemnd til endeleg handsaming.