

TYSNES KOMMUNE



RAMMER OG RETNINGSLINER FOR TAKSERING FOR EIGEDOMSSKATT.

Vedtekne av sakkunnig nemnd i Tysnes kommune 25.06.09

Revidert: 29.10.09

INNHALD:

1	Om dokumentet.	3
1.1	Kva dokumentet omfattar.	3
2	Takseringsmetode.	4
2.1	Fakta om eigedomen.	4
2.2	Vurdering av eigedomen.	5
2.3	Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde eigedom.	5
3	Ytre rammer.	5
3.1	Juridiske rammer.	5
3.2	Politiske rammer.	6
3.3	Teknologisk ramme.	6
4	Hovudrammer for taksering.	6
4.1	Eigedomar som skal takserast.	6
4.2	Element som inngår i omgrepet ”fast eigedom”.	6
4.3	Gruppering av eigedomar.	7
4.4	Sjablonverdiar som gjenspeglar gjennomsnittsverdiar for eigdomsgruppene.	7
4.5	Sonefaktorar.	9
5	Rammer for einskildtakseringar.	9
5.1	Overordna krav.	9
5.2	Arealstorleikar.	10
5.3	Bruk av faktorar.	10
5.4	Bruk av protokolltakst.	11
5.5	Andre rammer for taksering.	11
5.6	Dokumentasjon av faktafeil.	12
5.7	Juridiske avklaringar.	13
6	Rammer for kommunikasjon med eigarane.	13
6.1	Open kommunikasjon.	14
6.2	Krav til kunnskap.	14
6.3	Kommunikasjonsåtferd.	14
6.4	Handtering av uforutsette hendingar.	15
7	Sakshandsaming.	15
8	Kvalitetssikring.	15
8.1	Rett sakshandsaming.	16
9	Opplegg for handsaming av klager på takst og feil.	16
9.1	Feil og feilretting.	16
9.2	Handsaming av klager.	16
10	Milepælar i framdrifta.	17

1 Om dokumentet.

Dette dokumentet er resultatet av ein prosess der sakkunnig nemnd og administrasjonen har drøfta grunnlaget for eigedomsskattetaksering i Tysnes kommune i samband med innføring av eigedomsskatt i kommunen i 2009. 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 nemnd har funne rett å leggje vekt på.

1.1 Kva dokumentet omfattar.

Dette dokumentet om rammer og retningslinjer for taksering tek stilling til følgjande:

Takseringsmetode:

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

Ytre rammevilkår:

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

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

Overordna rammer vedtekne av sakkunnig nemnd.

Gjennom dette dokumentet trekkjer sakkunnig nemnd opp rammer som synfaringssmedarbeidarane skal halde seg innanfor ved synfaring. Slike rammer er:

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

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

Retningslinjer for bruk av indre faktor (standard på bygningane) og kommentarar ved synfaring av einskildeeigedomar.

Dette dokumentet trekkjer opp retningslinjer for vurderingar av den einskilde eigedom. Dersom desse retningslinene vert sett bort frå, skal det grunnjevast særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eigarane.

Dette dokumentet tek stilling til opplegget 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 opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk handsaming i sakkunnig nemnd.

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

Handsaming av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget.

Det vil kome inn klager på grunn av usemje i takst som ei følgje av feil eller som følgje av usemje i vurderingane som er gjort. I dette dokumentet vert det skissert rammer og praktisk opplegg for handsaming av feil og handsaming av klager på takst.

Framdrift og milepælar.

Dokumentet tek stilling til viktige milepælar i arbeidet.

2 Takseringsmetode.

Tysnes 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 bygningsstorleik med areal for kvar etasje.

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

Når det gjeld areal i bygningar, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innanfor ytterveggane på bygningen. Arealet vert målt for kvar etasje i bygningen.

Etasjane er gruppert i:

- Kjellaretasje
- Underetasje/sokkeletasje
- Hovudetasje (H1, H2 osv)
- Loftsetasje

Dette er same grupperinga som GAB/Matrikkel-registeret nyttar.

Dokumentet skal i tillegg gje ei forklaring på korleis synfaringspersonane skal tå mål av bygningar for å finna BRA i dei tilfella der dette ikkje er i registrert i kommunen sitt register.

2.2 Vurdering av eigedomen.

Eigedomane skal vurderast gjennom dette rammedokumentet og ved synfaring.

Gjennom dokumentet vurderar me og tek standpunkt til:

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

Synfaring.

Gjennom synfaring utført av synfaringsmenn skal sakkunnig nemnd vurdere om det er tilhøve på eigedomen som medfører korleksjon 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:

- **Vera prinsipiell** (lik handsaming). Vedtak gjort av sakkunnig nemnd fastset dei prinsippa som ein må følgje i einskildsaker.
- **Akseptera grove skjønnsvurderingar**. Synfaring vil i det vesentlege vere ei utvendig synfaring som gjev grovkorna vurderingar.
- **Vera varsam**. Utvendig synfaring gjev eit grovt avgjerdsgrunnlag som kan gje uvisse. Tvil bør koma eigaren til gode.

Opplæring av medarbeidarar. For at alle i prosjektet skal vera samstemte med omsyn til vurderingar, ber sakkunnig nemnd om at administrasjonen syter for løpande opplæring og kvalifisering gjennom faste faglege møte der alle aktørar som arbeider med vurderingar deltek. Det vert lagt opp til eit systematisk takseringsopplegg der opplæring av medarbeidarar blir viktig for å sikra kvalitet i arbeidet.

2.3 Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde eigedom.

Kommunen har skaffa seg eit fagsystem for handsaming av eigedomsskattfagleg 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 vedtekne 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 16.12.08 vedteke å innføre eigedomsskatt i heile Tysnes kommune. Unnateke er eigedom som er nytta til jord- og skogbruk (driftsdelen, ikkje bustaddelen), ein del statlege eigedomar m.m. (eigedomsskattelova § 5). Kommunestyret har i tillegg gjort vedtak den 16.12.08. om at nyoppført bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære vert friteken etter eigedomsskattelova § 7 bokstav c i 5 år frå den tida bygningen vart ferdig, eller til kommunestyret endrar eller opphevar fritaket.

Normalt skal eigedomsskatt skrivast ut innan 1. mars kvart år. Ved første års utskriving – 2009 – har kommunen frist til 30. juni med å skriva ut skatten.

Vedtekter.

Tysnes kommunestyre har ved vedtak av 16.12.08 vedteke vedtekter som gjev rammer for arbeidet knytt til taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt. Vedtektene avklarar mellom anna at kommunen skal nytta eiga sakkunnig nemnd til å gjennomføre verdsetjinga av fast eigedom i samsvar med eigedomsskattelova. Vedtektene avklarar også at kommunen skal nytta synfaringfolk som legg fram forslag til takstar på eigedomane for sakkunnig nemnd.

Skattesats.

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

Kommunestyret har høve til å innføre botnfrådrag for bustad- og fritidseigedomar. Botnfrådrag er ikkje innført i Tysnes kommune for 2009. Botnfrådrag påverkar ikkje takseringsarbeidet.

3.3 Teknologisk ramme.

Kommunen nyttar KomTek E-skatt, eit fagleg IT-verktøy for eigedomsskatt som tek utgangspunkt i GAB/Matrikkel-registeret og som samspelear med andre system kommunen nyttar. I takseringsarbeidet må difor kommunen ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmålemetodane i GAB.

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 vera samansett av tre hovudelement:

- **Tomt**
- **Bygningar**
- **Faste anlegg og installasjonar**

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

4.3 Gruppering av eigedomar.

Utgangspunktet for gruppering av eigedomane som skal takserast er bygningstypene i GAB-registeret, det vil seia bygningen sin funksjon. Sakkunnig nemnd i Tysnes kommune ønskjer å gruppera eigedomane slik:

Bustader (einebustader, tomannsbustader (110, 120)
Einebustader med bustad i underetasjen (112)
Leilegheiter (rekkehus, kjedehus, andre småhus) (130, 190)
Terassehus, blokkbustader (140, 150)
Fritidsbustad (160, 170)
Camping (524)
Garasje, uthus, naust (181, 182, 183)
Carport
Industri (210, 220, 290)
Lager (isolert) (230)
Uisolert lager (kaldt lager) (230)
Plasthall
Kontor, forretning (300)
Hotell og restaurant (500)
Samferdsle og kommunikasjonsbygg (400)
Tomt

Fleire eigedomar i Tysnes kommune kan ha 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 tilfelle der bygningar har ulike funksjonar, vert kvar funksjon taksert for seg.

4.4 Sjablonverdiar som gjenspeglar gjennomsnittsverdiar for eigedomsgruppene.

Sjablonverdiane for eigedomsgrupper er valde etter at sakkunnig nemnd har henta inn informasjon om omsetningstal for bygningar frå Statens Kartverk. Det er og gjort sonderingar hos takstmenn og eigedomsmeklarar. Informasjon frå andre kommunar er også henta inn.

På grunnlag av denne faktainformasjonen og vurderingar som er henta inn, fastset sakkunnig nemnd sjablonverdiane medrekna etasjefaktorar og sonefaktorar til dei einskilde eigedomsgruppene slik.

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

Tomtar og bygningar	Eining	Pris (kr.)
Einebustad, tomannsbustad	Pr. m2	10 500
Leilegheit (rekkehus, kjedehus, andre småhus)	Pr. m2	10 500
Terrassehus, blokkbustader	Pr. m2	10 500
Fritidsbustad	Pr. m2	10 500
Camping/utleiehytter	Pr. m2	4 000
Garasje, Uthus, naust	Pr. m2	2 500
Carport	Pr. m2	1 000
Industri	Pr. m2	3 000
Lager	Pr. m2	2 500
Uisolert lager (kaldt lager)	Pr. m2	1 500
Plasthall	Pr. m2	750
Kontor, forretning	Pr. m2	4 000
Hotell og restaurant	Pr. m2	4 000
Samferdsel og kommunikasjonsbygg	Pr. m2	3 000
Tomt: Landmålte tomtar vert taksert etter faktisk areal	Pr. m2	30
Tomt: Våningshus, kårhus, andre bustadhus på landbrukseigedom. 1 000 m2	Pr. m2	30
Tomt: Tomt på omregulert areal hytte/bustad/naust	Pr. m ²	150

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
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjellar	0,2

4.5 Sonefaktorar.

For å kunne letta takseringa og sikra mest mogeleg lik handsaming er det valt å dela kommunen inn i ulike soner. På grunnlag av ei samla vurdering vel sakkunnig nemnd å nytta slike sonefaktorar for bustadeigedomar:

Stad	Sonfaktor
Sone 1: Gnr.: 88 - 98	1,0
Sone 2: Gnr.: 17, 65 – 67, 99 – 106, 108 * – 117, 119 – 121, 128 – 142, 151-156, 161	0,9
Sone 3: Gnr.: 1 – 5, 12 – 16, 18 – 21, 24 – 29, 32 – 55, 57 – 64, 68 – 70, 72 – 85, 118, 122, 123/1, 123/3-5, 123/7, 157-160, 162 - 167	0,8
Sone 4: Gnr.: 6 – 11, 22 – 23, 30 – 31, 56, 71, 86 – 87, 107, 123/2, 123/6, 124, 143 – 150, 168 – 169, 128/2, 138/1	0,7

Næringseigedomar og verk og bruk skal ha sonfaktor 1,0 i alle sonane.

*. Dei bustadeigedomane på gnr. 108 som ligg på vestsida av Humlevikselva skal ha sonfaktor 0,8. Vedteke av sakkunnig nemnd 29.10.2009. Ref. 12424/09.

Sonfaktorar for fritidsbustader

Sone 1: Fritidseigedomar med sjølinje	1,6
Sone 2: Fritidseigedomar innanfor ein avstand i luftlinje 1 km frå sjø	1,2
Sone 3: Andre fritidseigedomar	0,9

Pris for tomtar.

Tomt på omregulert areal hytte/bustad/naust	Kr. 150 pr. m2
Område elles, bustad og næring	Kr. 30 pr m2

5 Rammer for einskildtakseringar.

For å sikra mest mogeleg lik handsaming, ønskjer sakkunnig nemnd å trekkja opp rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av einskildeigedomar.

Alle eigedomar skal synfarast. Som hovudregel vert gjennomført utvendig synfaring. Det kan gjennomførast innvendig synfaring når det er klart at utvendig synfaring ikkje gjev nok grunnlag, saman med annan informasjon, til å gjennomføra 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 grunngjevast.

Framdrift.

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

5.2 Arealstorleikar.

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

Synfaringspersonane skal ta mål av bygningar for å finna BRA i dei tilfella der dette ikkje er registrert i kommunen sitt register.

5.3 Bruk av faktorar.

Sakkunnig nemnd nyttar indre faktor i takseringsarbeidet.

Indre faktor.

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

Følgjande vurderingskriterium er sett opp:

Følgjande vurderingskriterium	Ja	Nei
Er huset av nyare dato (etter 1980)		
Er grunnmuren utan sprekkar		
Er dei fleste vindauga skifta/nye		
Er det vesentlegaste av kledningen skifta		
Er generelt vedlikehald/maling god		
Er næraste tomt opparbeida		
Er kledning/bygg utan sopp og råte		
Er det bilveg heilt til huset		
Er taket av god og tett kvalitet		
Er det andre forhold som trekker std. ned (innlagt vatn/straum etc)		

Standard	God	Normal	Lav	Dårleg
----------	-----	--------	-----	--------

Faktor	1,0	0,8	0,7	0,2
--------	-----	-----	-----	-----

Dei nemnde kriteria gjeld alle typar bygningar medrekna næringsbygg og fritidsbustader.

Fritidsbustader.

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

Sæteranlegg som har klar funksjon som fritidshytte vert taksert som dette. For desse vert bygningstype i GAB endra slik at det samsvarar med funksjon. Deler av eldre sæteranlegg som ikkje har fått ny funksjon, vert fritekne for eigedomsskatt etter § 5 h. i eigedomskattelova.

Tomt ved blanda bruk (næring/bustad).

Tomtearealet vert lagt til den eigedomsgruppa som er dominerande på eigedomen.

Andre tomtar

Eigedomar som ikkje er landbrukseigedomar vert sett til maks 10.000m². (gjeld ikkje næringseigedomar. Dei vert taksert til faktisk areal)

”Sirkeleigedomar” vert sett til ein normaltomt på 1000 m². (Eigedomar ikkje klart definert i kart).

Punkt feste vert sett til 1000 m² for bustad/hytte

Spesielle eigedomar.

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

5.4 Bruk av protokolltakst.

Spesielle eigedomar, kan få eigen protokolltakst som anten endrar sjablontaksten få eigen protokolltakst som anten endrar sjablontaksten (endringsprotokoll) eller som erstattar protokolltaksten (erstatningsprotokoll). Slike avvik fråsjablontaksten skal skriva seg frå vesentleg andre grunnar enn standard og kvalitet (ytre/indre faktor)

Eksempel på eigedomar som kan få protokolltakst er:

- Store bygningar der deler av bygningen ikkje er i bruk/ikkje har funksjon (endringsprotokoll).

- Spesielle eigedomar der sjablontaksten ikkje passar inn. Tårn, spesielle industrianlegg m.m. (erstatningsprotokoll).

5.5 Andre rammer for taksering.

Landbrukseigedomar:

Dei fleste landbrukseigedomane i kommunen er konsesjonspliktige, og dermed ikkje fritt omsettelege. Våningshus/kårbustad med tilhøyrande garasje og tomt vert taksert med bruk av ytre faktor sett til 0,5. ”Tilhøyrande tomt” vert sett til 1 da. pr. bustad-/fritidsbygg. Som jord- og skogbrukseigedomar vert rekna eigedomar som i GAB/Matrikkel-registeret er registrerte som landbrukseigedom.

Det skal gjerast ei individuell og skjønnsmessig vurdering for ”hus nr. 3” i gardstun. På landbrukseigedom skal det ikkje skatteleggast tomt for hus nr. 3 eller fleire i same tun. I dei høve der eit eller fleire av husa er trekt ut av tunet og står fritt, vert desse vurderte som sjølvstendige og med eigen tomt.

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 næringsseigedomar), medan tomtearealet utover 1 da. pr. bustad-/fritidsbygg 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.

Det skal ikkje skattast for landbruksbygg som ikkje er i bruk. Unnataket er dersom dei vert nytta til kommersiell verksemd, til dømes lager. Bygga skal då skatteleggast som næringsbygg.

Dersom ein eigedom får endra konsesjonsstatus etter takseringa, skal retakserast i samsvar med ovannemnde reglar.

Handtering av regulerte tomter som ikkje er utskilte frå landbrukseigedom.

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

Ikkje utbygde deler av regulerte felt.

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

Handtering av samdrift og maskinringar.

Samdrift og maskinringar vert handtert som vanleg landbruk og ikkje som næring.

Seksjonerte eigedomar.

For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Seksjonerte einingar vert takserte ut frå det areal (BRA) som dei disponerar. Felles areal vert fordelt i høve til brøken disponert areal (BRA) av totalt areal. Tomt blir fordelt etter seksjonert eigarbrøk. Ved blanda bruk blir næringsdelen og bustaddelen taksert separat.

Ikkje måleverdig areal i GAB som likevel skal takserast.

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

5.6 Dokumentasjon av faktafeil.

Dersom synfarar oppdagar avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget, skal synfarar måla inn rette arealverdiar slik at administrasjonen kan korrigera 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 vera viktige for Tysnes kommune i samband med takseringa.

Taksten skal gjenspegla gjeldande verdinivå.

Sakkunnig nemnd skal taksera med dette som utgangspunkt. For å koma fram til rett takst, kan nemnda støtta seg til ulike berekningsmetodar:

- Sjablontakst som gjenspeglar vurdert gjennomsnittsverdi for ulike bygningstypar
- Gjenskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

Likehandsaming.

Metoden har sterkt fokus på likehandsaming gjennom utarbeiding av skriftlege rammer for takseringa, vurdering av ytre og indre faktor ved synfaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

Det er eigedomen som objekt som skal takserast.

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eigedomen sitt potensiale. Det er eigedomen som objekt slik han står fram pr. 01.01.09 som vert taksert.

Privatrettslege avtalar og hefter skal ikkje vektleggast ved takseringa.

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

Festetomtar med langsiktige festekontrakter skal vurderast som sjølveigartomt.

Med langsiktig er meint festekontrakt med høve for lenging eller innløyning av kontrakt.

Statlege og kommunalt eigde AS.

Alle organisasjonar som før var del av kommunen eller staten si verksemd, og som no er gjort om til offentleg eigde AS, og dermed eigne juridiske organisasjonar, skal betala 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, sjablonar og vurderingar.
- Det skal informerast med sikte på å skapa 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 gje eigarane den informasjonen dei etterspør og slik at prosjektet får mindre einskilde førespurnader.
- Det vert kravd skriftleg førespurnad frå eigarane når det gjeld førespurnad om faktafeil der dei dokumenterar feila.
- Det vert kravd skriftleg førespurnad når det gjeld førespurnad om å delta ved synfaring.
- Skriftlege førespurnader skal svarast på skriftleg (brev ved brev – e-post ved epost)
- Munnleg førespurnad pr. telefon eller ved ”skranke” vert handtert av eigedomsskattekontoret. Kan ikkje svar gjevast av eigedomsskattekontoret, skal det gjerast notat som vert sendt rette vedkomande.
- Det vert utarbeidd eit eige opplegg for kommunikasjon i samband med utlegging av takstar til offentleg ettersyn.
- Kommunen vil informera innbyggjarane sine om §7 i lov om eigedomsskatt – kan frita - 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 utrekningsmetode ved taksering i samband med utsending av brev om takst og skatt.

6.2 Krav til kunnskap.

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

- Lovgrunnlag og viktige element i lovgrunnlaget.
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkunnig nemnd trekkjer opp, under dette
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eigedomar
 - Metode for arealutrekning
 - Sjablonar som vert nytta
 - Metode for vurdering av eigedomane

Administrasjonen skal sjå til at alle som skal kommunisera med eigarane har kunnskap om takseringa slik den er spesifisert ovanfor.

6.3 Kommunikasjonsåtfærd.

Prosjektet vil få mange typar førespurnader. Viktige rammer for åtfærd 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 prosjektleiar eller til rådmannen.
- Munnlege førespurnader vert svart på munnleg. Skriftlege førespurnader vert svart på skriftleg.

6.4 Handtering av uføresette hendingar.

Prosjektet vil oppleva uføresette hendingar. Handtering av slike hendingar kan ikkje planleggast, men ein kan trekkja opp rammer for handtering med sikte på å samordna og sikra at ho skjer på rett nivå i kommunen (prosjektleiing, administrativ leiing, politisk leiing). Den som registrerer uføresette 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 uføresette hendingar i kvart einskilt høve.

7 Sakshandsaming.

Sakkunnig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigaradresse, sjablontakst, val av indre faktor for den einskilde eigedom og forslag til takst. Nemndmedlemene gjer merknad til eigedomar dei ønskjer skal gåast spesielt gjennom i møte.

Sakkunnig nemnd går gjennom listene i plenum med storskjerm der ein har høve til å sjekka ut om rammene i dette dokumentet er følgde.

Administrasjonen viser temakart som viser sonefaktor og indre faktor og foto som viser den einskilde eigedomen. Kart og foto vert nytta spesielt for å sikre likehandsaming av eigarane.

8 Kvalitetssikring.

Dokumentasjon

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

Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidarane må kjenna rammene og retningslinene for takseringa som er gjevne av sakkunnig nemnd. Eit møte pr. veke mellom synfaringsmedarbeidarane og prosjektleiar skal sikra at eventuelle avvik frå metode og rammer blir følgde.

Rett eigedsregister.

Kommunen har eit godt digitalt eigedomskart. Kartet vert ”vaska” mot GAB-registeret for å sikra at alle eigedomar innanfor skattesona vert identifiserte.

Rett areal.

Synfaringsmedarbeidarane registrerer avvik i høve til registrert/godkjent bruk. Der måledata for bygning ikkje er oppgjevne, skal utvendig oppmåling finna stad i samband med synfaringa. I samband med synfaringa skal det takast minst 2 representative digitale bilete av kvart takstobjekt. Fakta om eigedomar og adresser vert sende eigar som vert gjeven høve til å melda eventuelle avvik.

Rett kommunikasjon.

Administrasjonen skal sjå til at prosjektmedarbeidarane føl opp kommunikasjonen i høve til rammene gjevne i dette dokumentet. Gjennom jamlege møte 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.

Retts vurdering.

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

Dokumentet ”rammer og retningslinjer for taksering for eigedomsskatt”.

Dette dokumentet skal hjelpa til rett taksering gjennom rett

- Gruppering av eigedomar
- Fastsetting av gjennomsnittsverdiar på eigdomsgrupper (sjablonar)
- Val av sonfaktorar
- Retningslinjer for bruk av indre faktor ved synfaring.

Synfaring og kommunikasjon med eigarane skal hjelpa til rett taksering gjennom kvalitetssikring og faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eigedomane.

8.1 Rett sakshandsaming.

Alle takstvedtak vert gjorde etter kvart 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 parameta og prinsippa for einskildtakseringar er rette. Sakkunnig nemnd kan no gjera justeringar gjennom endring av rammene for taksering, for så å gjera endelege 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 sikra 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.

Handsaming av klager på takst er vedteke av kommunestyret og er å finna i ”Vedtekter for eigedomsskatt i Tysnes kommune”. Det praktiske handsamingsopplegget skal nemndene ta stilling til seinare i prosessen. Administrasjonen skal uavhengig av val av opplegg for klagehandsaminga:

- Journalføra alle klager og førespurnader om feil
- Kategorisera klager og førespurnader om feil.

10 Milepælar i framdrifta.

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

Administrasjonen vert beden om å utarbeida planar og rapportar for arbeidet der desse rammene inngår:

- Alle rammeavklaringar og all tilrettelegging (inkl. kvalitetsheving av GAB) skal vera gjennomført innan utgangen av januar 2009.
- Synfaring av eigedomar skjer i perioden februar – juni 2009.
- Endeleg vedtak om takst i juni 2009
- Offentleg ettersyn av vedtekne takstar skjer i juli 2009.