

Sør-Aurdal kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt

Sakkyndig takstnemnd og administrasjonen i Sør-Aurdal kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til rammer og retningslinjer for gjennomføring av alminnelig taksering og enkelttakseringer i Sør-Aurdal kommune. Dette dokumentet, "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt", gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Dette dokumentet danner grunnlaget for takseringen som skal gjennomføres i 2014/2015, og for enkelttakseringer som skjer i perioden 2015 og frem til ny alminnelig taksering finner sted.

**Vedtatt : Bagn 09/02-2015,
Sist revidert: Bagn 19/02-2019**

Sakkyndig takstnemnd har disse medlemmene:

Bergljot Skjærstein: Leder
Frode Lybekk Bertelrud: Nestleder
Gro Skinningsrud

Varamedlemmer:

Karen Marie Kvåle Garthus
Lars Erik Thorsrud
Ola Hermann K. Bakken

Fra kommuneadministrasjonen har fagleder, eiendomsskatt Elling O. Weimodet deltatt som sekretær.

Utgangspunktet for taksering av eiendommer følger av lov om eiendomsskatt til kommunene av LOV-1975-06-06-29.


Bergljot Skjærstein Frode Lybekk Bertelrud Gro Skinningsrud

Innhold

1. Orientering.....	3
2. Hva dokumentet omfatter.....	3
3. Ytre rammebetingelser.....	5
3.1. Juridiske rammer.....	5
3.2. Politiske rammer.....	5
3.3. Teknologiske rammer.....	6
4. Takseringsmetode.....	6
4.1. Fakta om eiendommen.....	6
4.2. Vurdering av eiendommen.....	7
4.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom.....	7
5. Hovedrammer for takseringen.....	8
5.1. Hovedretningslinjer:.....	8
5.2. Eiendommene som skal takseres.....	8
5.3. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom".....	8
5.4. Grunnlag for takseringene.....	8
5.5. Gruppering av eiendommer.....	9
5.6. Sjablongverdier for eiendomsgruppene.....	9
5.7. Sonefaktorer.....	10
6. Rammer for enkelttakseringer.....	11
6.1. Overordnede krav.....	11
6.2. Arealstørrelser.....	12
6.3. Bruk av faktorer.....	12
6.4. Bruk av protokolltakst.....	13
6.5. Andre rammer for taksering.....	14
6.6. Dokumentasjon av faktafeil.....	14
6.7. Juridiske avklaringer.....	15
7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne.....	15
7.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon.....	15
7.2. Krav til kunnskap.....	16
7.3. Kommunikasjonsatferd.....	17
7.4. Håndtering av uforutsette hendelser.....	17
8. Saksbehandling av takstforslag.....	17
9. Saksbehandling av klager på takst og takseringsfeil.....	17

9.1. Feil og feiloppretting	18
9.2. Behandling av klager.....	18
10. Kvalitetssikring.....	18
10.1. Dokumentasjon	18
10.2. Kvalitetssikring av metode.....	18
10.3. Riktig skattesone.....	18
10.4. Riktig eiendomsregister	18
10.5. Riktige arealer.....	19
10.6. Riktig kommunikasjon	19
10.7. Riktige vurderinger	19
10.8. Riktig saksbehandling	19
11. Rapportering.....	19

1. Orientering

Kommunestyret vedtok den 16.12.2014 utvidelse av skatteområdet og ny alminnelig taksering med virkning fra skatteåret 2015, jf. eiendomskattelova (esktl) § 8A-3. Innen 10. februar 2015 skal Sør-Aurdal kommune derfor gjennomføre alminnelig taksering i hele kommunen. Dette dokumentet er resultatet av en prosess der sakkyndig takstnemnd og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen.

Forrige alminnelige taksering her i kommunen var i 1991 på verk og bruk og ca 220 husstander i Bagn sentrum.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene fremgår av lov om eidegdomsskatt til kommunane § 8A-2. Etter denne bestemmelsen skal eiendommens verdi fastsettes til det beløp som denne *«etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal»*. Dette dokumentet beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme fram til en takst som samsvarer med esktl § 8A-2. Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til den sakkyndige takstnemndas vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne når taksering gjennomføres i løpet av 2014/2015 og når enkelttakseringer gjennomføres fram til ny alminnelig taksering.

2. Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

Ytre rammebetingelser

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som sakkyndig takstnemnd må forholde seg til.

Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- De politiske rammene kommunestyret i Sør-Aurdal har trukket opp
- De mulighetene og begrensningene teknologien gir

Takseringsmetode

Valg av takseringsmetode er i tråd med politiske vedtak.

Overordnede rammer satt av sakkyndig takstnemnd

Gjennom dette dokumentet trekker sakkyndig takstnemnd opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering.

Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Sjablongverdier for eiendomsgrupper
- Verdiforskjeller i ulike deler av kommunen (sonefaktorer)

Dersom rammene avvikes ved enkelttakseringer, må dette begrunnes særskilt når takstforslaget legges fram for den sakkyndige takstnemnda.

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen), ytre faktor (forhold rundt eiendommen) og kommentarer ved besiktigelse av enkelte eiendommer

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Dersom disse retningslinjene fravikes, skal dette begrunnes særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Dokumentet tar stilling til fremgangsmåte for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser i kommunen. God kommunikasjon med eiendomsbesitterne kan bidra til riktige takster, likebehandling og bedre forståelse for takseringsarbeidet.

Praktisk behandling i sakkyndig takstnemnd

Dokumentet skisserer fremgangsmåte for behandling av forslag til enkelttakster i sakkyndig takstnemnd.

Behandling av klager på takst

Ved klager på takst der en peker på feil i takseringsgrunnlaget eller uenighet i vurderingene som er gjort, vil dokumentet skissere rammer og praktisk fremgangsmåte for feilhåndtering og behandling av klager.

Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. I dette dokumentet tar en stilling til kvalitetssikring av arbeidet.

Rapportering av framdrift

Framdriften skal være innenfor vedtatte rammer og lovverk.

3. Ytre rammebetingelser

3.1. Juridiske rammer

Lovverket, lovforarbeider, uttalelser fra finansdepartementet, andre juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Området er komplekst, og juridiske problemstillinger som er spesielt vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Fritak for eiendomsskatt
- Taksering av boliger og fritidsboliger
- Taksering av landbrukseiendommer (våningshus, kårbolig m.m)
- Taksering av seksjonerte eiendommer
- Taksering av kombinasjonsbygg med bustad- og næringsdel.

3.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har den 16.12.2014 gjort vedtak om utskrivning av eiendomsskatt i hele Sør-Aurdal kommune. Alle eiendommer i Sør-Aurdal skal takseres. Noen eiendommer får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §§5 og 7.

Vedtekter

Sør-Aurdal kommune har i kommunestyremøte den 17.12.2013 vedtatt at de vurderer innføring av generell eiendomsskatt for hele kommunen fra og med eiendomsskatteåret 2015. Kommunestyret har den 17.12.2013 vedtatt at takseringsarbeidet skal gjennomføres i løpet av 2014, og at takseringsreglement (eiendomsskattetakstvedtekter) skal vedtas av kommunestyret i 2014. Kommunestyret har den 16.12.2014 gjort vedtak om utskrivning av eiendomsskatt til hele Sør-Aurdal kommune. Det ble den 16.12.14 vedtatt vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer blant annet at kommunen kan benytte besiktigelsespersoner som legger frem forslag til takster på eiendommene for sakkyndig takstnemnd, jfr kommunestyrevedtak den 16.12.14.

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om utvidet eiendomsskatt fra 1.1.2015, medfører at taksering skal være ferdig innen 10. februar 2015.

Fritak

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i §7 i esktl skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteieendommer som skal ha fritak etter §5 og §7 i esktl. Administrasjonen skal legge listene fram for sakkyndig takstnemnd til kvalitetssjekk før listene legges fram for kommunestyret til henholdsvis orientering (liste over fritak ihht esktl §5), og i forkant av formell behandling om fritak ihht esktl §7.

Bunnfradrag

Kommunestyret kan velge å innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter, jfr esktl § 11, annet ledd (gjelder kun for bolig- og fritidseiendommer). Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag i forbindelse med budsjettarbeidet. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendige boenheter i kommunen som skal ha bunnfradrag.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal ikke overstige 7 promille. Kommunestyret tar stilling til eventuelle differensierte skattesatser i forhold til esktl § 12.

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen benytter KomTek eiendomsskatt, et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen og som samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

4. Takseringsmetode

Sør-Aurdal kommune har valgt å takserer etter en metode som er utviklet gjennom praksis. Metoden benyttes nå i stadig flere kommuner.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen
- Omsetningsverdi

4.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje.

Bygninger anses som skatteobjekt når bygget er lukket, dvs at vegger, tak, vinduer og dører er tett.

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er Norges offisielle eiendomsregister. Registreringer i Matrikkel skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk. Alle eiendomsinnehavere blir tilskrevet og bedt om å medvirke etter esktl § 31.

Når det gjelder areal på bygninger bruker en matrikkelens måleregler. Dette er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje
- Underetasje
- Kjelleretasje

Dette er samme gruppering som Matrikkel-registeret benytter.

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkel-data.

4.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ut i fra generelle vurderinger, som beskrevet i dette rammedokumentet, og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse. I takseringen brukes også skjønn.

Generelle vurderinger:

- Hva er en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen ?
- Hvilke sjablongverdier velges** for eiendomsgruppene ? Kombinasjonen mellom arealstørrelser fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster for eiendommene.
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene ?
- Hvilken **omsetningsverdi har eiendommer i området ?** I den grad det foreligger opplysninger om omsetning av eiendommer i løpet av de seneste årene, blir dette lagt til grunn ved vurderingen av verdien på eiendommen.

Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

- Lokale forhold **rundt eiendommen** som medfører korreksjon av taksten (ytre faktor: YF)
- Forhold **på eiendommen** som medfører korreksjon av taksten (indre faktor: IF)

Vurderingene ved besiktigelse skal følge de rammer og retningslinjer sakkyndig takstnemnd har trukket opp.

4.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunen har anskaffet et fagsystem for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon, KomTek Eiendomsskatt. Fagsystemet håndterer alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen. Sør-Aurdal kommune har også gått til innkjøp av KomTek Besiktiger.

5. Hovedrammer for takseringen

5.1. Hovedretningslinjer:

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig takstnemnd i Sør-Aurdal kommune ber derfor om at en legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- Vær prinsipiell (likebehandling).** Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster. Samtidig er det helt avgjørende at besiktigerne og nemndene bruker et reelt, konkret skjønn. Det er ikke forskjellsbehandling og faktisk en forutsetning for at bruken av sjablonger er lovlig.
- Aksepter grovkornethet (Lav detaljeringsgrad).** Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grove vurderinger.
- Vær varsom.** Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- Kalibrer medarbeiderne. (Kvalitetssikring).** For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, må en sørge for kontinuerlig justering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar.

5.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Sør-Aurdal skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §5 i eiendomsskatteloven. En taksering av sistnevnte eiendommer vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt. Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter §7 i esktl, trenger heller ikke takseres, da takseringsplikten for eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt er opphevet. Men de må påføres skattelisten.

5.3. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger

Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

En viser for øvrig til eiendomsskattetakstvedtektene for Sør-Aurdal kommune og esktl § 4.

5.4. Grunnlag for takseringene

Hovedkilden som blir brukt for å finne fram til eiendomsskatteobjektene som skal takseres er Matrikkelen. Dette registeret inneholder opplysninger om alle grunneiendommer, bygg og adresser i kommunen.

Objekt som ikke er knyttet til bestemte grunneiendommer, må identifiseres gjennom andre offentlige register eller på andre måter.

Når opplysningene blir hentet inn i system for innkreving av eiendomsskatt, må eiendommer/bygg med fritak, merkes med aktuell fritaksgrunn slik at disse ikke kommer med i listene over eiendommer som skal besiktiges.

5.5. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelregisteret, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig takstnemnd i Sør-Aurdal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype 112 (110, 120)
Enebolig med hybel/sokkelleilighet (112)
Våningshus, kårbolig (113)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190)
Terrassehus og blokker (140, 150)
Fritidsboliger (160)
Bolig brukt til fritid (162)
Boliggarasjer, uthus, anneks (180)
Garasje, uthus knyttet til fritidsbolig (182)
Industri (210, 220)
Lagerbygning (230)
Fiskeri-og landbruksbygninger (171, 172, 240-serien)
Kontor-, forretningsbygg (300)
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400)
Hotell og restaurantbygninger (500)
Kultur og forskningsbygninger (600)
Helsebygninger (700)
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (800)

I tilfeller der bygninger har flere funksjoner, takseres hver funksjon for seg.

5.6. Sjablongverdier for eiendomsgruppene

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig takstnemnd har innhentet informasjon om sjablonger brukt i sammenlignbare kommuner, omsetningstall for bygninger og gjenanskaffelsesverdier. Prøvetakseringer er også foretatt. Ved besiktigelse blir det justert for standard og kvalitet på bygningene.

Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Eneboliger/våningshus 1/rekkehus/leiligheter	Pr. m2	10000
Våningshus 2, våningshus 3 osv, (kårbolig)	Pr. m2	5000
Fritidsbolig/ferieleiligheter/fritidsleilighet	Pr. m2	15000
Garasjer, uthus, anneks	Pr. m2	1500
Verksted og industribygninger	Pr. m2	2500
Isolert lager	Pr. m2	2000
Uisolert lager	Pr. m2	1500
Kontor, forretninger	Pr. m2	3000
Hotell, restaurant	Pr. m2	2500
Annen næring	Pr. m2	2500
Landbruksbygninger, fritak etter esktl §5 h	Pr. m2	0
Bebyggd tomt til bolig- og fritidsformål.	Pr.boenhet	100000
Næringstomter pr kvm (utnyttbart areal)	Pr. m2	50
Landbruksbygg som blir benyttet i eiendomsskattepliktig virksomhet	Pr. m2	2000
Plasthaller	Pr. m2	500
Brakkerigger (Brakker som er en permanent del av anlegget)	Pr. m2	500
Åpent lager (kun tak og ingen vegger)	Pr. m2	500

Etasjefaktorer

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjefaktorer for alle typer bygninger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Hovedetasje øvrige	0,8
Loft	0,4
Underetasje	0,6
Underetasje med hybel, sokkelleilighet	0,8
Kjeller	0,2

- Det vises til vedlegg som viser måleregler for måling av hovedetasje med skrå himling og loft.
- Det settes ett tak på antall m2 på gamle og lite funksjonelle garasjer/uthus/lager til maksimalt 200 m2
- Det blir oppretta korreksjonsprotokoll dersom en hovedetasje har i seg garasje.
- Store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller kan det bli tatt hensyn til ved korreksjonsprotokoll.

5.7. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger sakkyndig takstnemnd å benytte slike sonefaktorer for boligeiendommer og landbrukseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Bagn sentrum	1,00
Sone 2 Øvrige områder tilknyttet kommunalt V/A Begna + Tollefsrud, Brunbakkli + Skolehagan, Høve og Hagahaugen	0,9
Sone 3 Øvrige områder	0,8

Det vises til **eget kartvedlegg** som spesifiserer soneinndelingene. Det er ikke utarbeidet eget sonekart for sone 2, men områdene er angitt i tabellen (gjelder de som er tilknyttet kommunalt V/A).

Fritidseiendommer har disse sonefaktorene:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Hytter tilknyttet høystandard felt (Ellingseter/Bøven, Hellebekk, Stavadalen, Ølneseter, Søbekkseter/Hellsenningen).	1,3
Sone 2 Øvrige områder	1,0

Det vises til **eget kartvedlegg** som spesifiserer soneinndelingene. Høystandard-felt tilkoblet (vann), kloakk/avløp.

6. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig takstnemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når eiendomsbesitter ber om det.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan i helt spesielle tilfeller avvike rammene ved besiktigelse. I praksis er det en god del eiendommer der sjablongene passer dårlig og hvor det må foretas et konkret skjønn. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

Spesielle eiendommer blir lagt frem for takstnemnda som enkeltsaker.

Årsak til avvik fra sjablongtakst skal **alltid** være begrunnet

6.1. Overordnede krav

Rammer

De politiske, juridiske og teknologiske rammene skal overholdes.

Metode

Retningslinjer som sakkyndig takstnemnd har vedtatt og som er beskrevet i dette dokumentet, skal i hovedsak benyttes. Dersom annen metode benyttes, må besiktiger begrunne dette. I tillegg må sakkyndig takstnemnd bruke skjønn.

Framdrift

Vedtatt framdriftsplan skal holdes. Dersom en får avvik her, bes sakkyndig takstnemnd om å bli orientert om dette.

6.2. Arealstørrelser

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes, dette kan grovt sies å være arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Dette arealet hentes fra kommunens Matrikkelregister. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Arealet på tomter hentes fra kommunens Matrikkel-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK)

6.3. Bruk av faktorer

Sakkyndig takstnemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik (årsak og begrunnelse ved bruk av YF og IF fylles ut på besiktigerskjema):

Ytre faktor :

1,0 i ytre faktor gjenspeiler en situasjon der eiendommer ligger i et opparbeidet tomteområde (tomteteknisk tilrettelagt). Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen.

Kriterier	Faktor
Ikke tilkoblet strømmettet	- 0,1
Mer enn 200 m fra kjørbar vei	- 0,2
Mer enn 25m fra kjørbar vei (Veg frem til tomte eller mindre enn 25 m til hyttevegg)	- 0,1

Indre faktor:

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen.

Indre faktor:

- Byggeår vil i de fleste tilfellene gi en pekepinn m h t standarden på bygningsmassen og kan derfor bli benyttet som utgangspunkt for skjønnsmessig vurdering av eiendommen.
- Dersom deler av bygningsmassen er renoveret/restaurert, må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen og så foreta en faktorjustering ut fra det.
- Der bygningsmassen har åpenbare behov for utbedringer og reparasjoner, blir faktor redusert. Nødvendige mangler må være dokumentert gjennom kommentarer fra besiktiger.
- Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette håndteres gjennom bruk av indre faktor. For fritidsboliger som har vanlig boligstandard, kan en benytte faktor opptil 2,0 eller i helt spesielle tilfeller enda mer.

Bygning tatt i bruk	Faktor
2012 eller senere	1,0
1998 - 2011	0,9
1986 -1997	0,8
1968 - 1985	0,7
Før 1967	0,6
Renoveringsobjekt (Lav std/mangl vedlikehold)	0,3
Rivningsobjekt med frakobla vannforsyning og strøm	0,1

Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

- **Eksempler på lav standard** kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.
- **Eksempler på lav kvalitet** kan være råte og dårlig vedlikehold.
- **Eksempler på lav funksjonalitet** kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk.

Bygningsmessig tilstand og utrustning

- Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert, må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foreta en faktorjustering.
- I de tilfeller hvor bygningsmassen har behov for åpenbare utbedringer og reparasjoner, reduseres faktor etter skjønn. Nødvendige mangler må dokumenteres gjennom kommentarer og bilder fra besiktiger.
- Det må skilles mellom vanlig vedlikehold og standardheving.
- Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som blir justert ned med indre faktor.
- For rivningsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm settes bygningsverdi til 0,1.

Punktene ovenfor gjelder alle typer bebyggelse.

6.4. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten *vesentlig av andre årsaker* enn standard, kvalitet, funksjon (indre faktor) og adkomst el.l. (ytre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon (endringsprotokoll)
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. Spesielle industrianlegg etc (erstatningsprotokoll).
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon (erstatningsprotokoll).

- Nedlagte driftsbygninger som har fått ny funksjon takseres ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi, men takseres hvis den har en funksjon som tilsier at bygningen har en verdi.

Eksempel

- Nærings- og produksjonslokaler

Andre bygninger (med fundament) med avvikende kvm-pris

- Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig takstnemnd som enkeltsaker

Årsak til fravik fra sjablongtakst (bolig/fritid/landbrukseiendommer) skal **alltid** begrunnes.

6.5. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer:

Taksten for de skattepliktige bygninger ment for boligformål på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt settes lavere enn ordinære eiendommer pga konsesjonsplikten. Dette er i samsvar med Finansdepartementets anbefalinger. Taksten på skattepliktig del av landbrukseiendommer justeres ved å redusere valgt ytre faktor for eiendommen med 0,2 til 0,8 som følge av konsesjonsbestemmelsene som medfører lavere omsetningsverdi.

- Våningshus/kårbolig med tilhørende tomt takseres. "Tilhørende tomt" tar utgangspunkt i enhetspris, det regnes en tomt pr. boenhet. Her benyttes skjønn.
- Landbruksbygninger *takseres etter funksjon* og får i regelen fritak etter §5. Landbruksbygninger som har fått en helt ny funksjon, takseres.
- Bare landbruksbygninger som hører til en landbrukseiendom *i drift* – gis fritak etter esktl §5.
- Sæterhus tilknyttet landbrukseiendom i drift er fritatt for eiendomsskatt.

Eiendommer innenfor LNF-områder i kommuneplanen (Landbruk, Natur og Friluftsområder):

Alle bolig-, fritids-, og næringseiendommer i LNF-områder takseres.

Ikke måleverdig areal i Matrikkel som likevel har takseringsverdi:

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdig i Matrikkel, men som helt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfeller identifiseres under besiktigelse, anmerkes og legges fram for sakkyndig nemnd.

6.6. Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besiktiger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget og der faktainformasjon mangler, skal besiktiger måle inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

6.7. Juridiske avklaringer

Lovverket, lovforarbeider, uttalelser fra finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Nedenfor gjennomgås noen juridiske avklaringer som vil være viktig for Sør-Aurdal kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det er eiendommen som objekt slik den framstår på besiktigelsestidspunktet pr 01.01 i skatteåret som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om boret rett ikke påvirke taksten.

«Stetsevarige» festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt

Med «stetsevarig» menes festekontrakt på 99 år eller mer eller med mulighet til ensidig forlengelse i 99 år eller mer og/eller innløsning av kontrakt. Alle boliger og fritidseiendommer har mulighet til forlenging av kontrakt. Festetomter blir taksert som andre fritidseiendommer med tanke på tomt.

Statlige og kommunalt eide selskap

Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eide aksjeselskap eller lignende og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. esktl § 5, er ikke gjenstand for politisk vurdering

Administrasjonen setter opp liste som sakkyndig takstnemnd vurderer. Listen legges fram for kommunestyret til orientering.

7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Sakkyndig takstnemnd er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Sakkyndig takstnemnd har derfor interesse av at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen.

Alle som er involvert i taksering og utskriving av eiendomsskatt, er underlagt taushetsplikt ihht ligningsloven § 3 – 13.

Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

7.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det

- gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonger og vurderinger.
- Vi informerer med sikte på å skape bred forståelse for takseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter.
 - Det blir gitt informasjon om eiendomsskatteloven og allmenn taksering før arbeidet i kommunen blir satt i gang (brosjyre sendes til alle hjemmelsinnehavere, info på kommunens hjemmeside og på lokale nettstedet og redaksjonell omtale i lokalavisa). Her blir det orientert om hvordan eiendomsinnehavere kan henvende seg til kommunen og at eiendomsinnehaver får informasjon om faktagrunnlaget når kommunen sender ut melding om skatt og takst. Det blir også orientert om at eierne kan be om å delta ved besiktigelsen av eiendommen sin.
 - Eiendomsskatteloven og andre relevante lover og forskrifter vil bli lagt ut på kommunens hjemmeside. Annen relevant info som politiske vedtak, eiendomsskattevedtekter, rammer og retningslinjer, rutiner for klage på eiendomsskatten m.m vil også bli lagt ut på kommunens hjemmeside.
 - Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring vet eiendomsbesitterne spør om. Dette skal bidra til at eiendomsbesitterne får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser. Legges ut på kommunens hjemmeside.
 - Vi krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
 - Vi ønsker skriftlige henvendelser når det gjelder henvendelser om å delta ved besiktigelse.
 - Det blir lagt opp til fullt innsyn for eiendomsinnehaverne i takseringsgrunnlaget for den eiendommen han/hun eier. Dette skjer i samband med melding om skatt og takst/offentlig ettersyn.
 - Kommunen bør informere sine innbyggere om §7 i lov om eiendomsskatt slik at innbyggerne i størst mulig grad har informasjon om hva loven sier og hva kommunestyret har vedtatt om bruk av §7.
 - Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

7.2. Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med eiendomsbesitterne, skal kalibreres slik at de kan informere om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkyndig takstnemnd trekker opp, herunder
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eiendommer
 - Metode for arealberegning
 - Sjablonger som benyttes
 - Metode for vurderinger av eiendommene

Administrasjonen bes se til at alle som skal kommunisere med eiendomsbesitterne, har kunnskap om taksering som spesifisert ovenfor.

7.3. Kommunikasjonsatferd

Prosjektet vil få mange typer henvendelser. Viktige rammer for atferden er:

- Skill klart mellom takseringsfaglige henvendelser og politiske henvendelser. Henvis politiske henvendelser til politisk ledelse.
- Vær vennlig, presis, imøtekommende og fast. Henvendelser som avviker vanlig høflighet, henvises til prosjektleder eller til rådmannen.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.
- Kopi av korrespondanse blir arkivert. Dette gjelder også epost.

7.4. Håndtering av uforutsette hendelser

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendelser. Håndtering av slike hendelser kan ikke planlegges, men en kan trekke opp rammer med sikte på å samordne og å sikre at håndteringen skjer på riktig nivå i kommunen (prosjektledelse, administrativ ledelse, politisk ledelse).

Den som registrerer uforutsette hendelser melder fra slik at prosjektledelse, rådmann og leder i sakkyndig takstnemnd får informasjon om hendelsene. Rådmannen og ledelsen i sakkyndig takstnemnd vurderer om ordføreren skal bli informert. Ledelsen avklarer håndteringen av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle. Bygningsmessige problemsaker blir ikke håndtert av sakkyndig takstnemnd, men overlatt til kommuneadministrasjonen.

En oppsummering av avvik er en del av den ordinære rapporteringen til sakkyndig takstnemnd.

8. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig takstnemnd får tilsendt takstlister for behandling og vedtak. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablongtakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom og forslag til takst.
- Sakkyndig takstnemnd gjennomgår listene i plenum. Sakkyndig takstnemnd kontrollerer at rammene angitt i dette dokumentet følges.
- Administrasjonen har tilgjengelig kart som viser sonefaktor.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig takstnemnd som enkelt saker.
- I praksis er det imidlertid en god del eiendommer der sjablongene passer dårlig og hvor det må foretas ett konkret skjønn.

9. Saksbehandling av klager på takst og takseringsfeil

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst og takseringsfeil er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne. Behandlingen av takster får sterkt kvalitetsfokus. Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av sakkyndig takstnemnd. Alle klager som gjelder takstene må behandles av nemndene.

9.1. Feil og feiloppretting

Dersom sakkyndig takstnemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes da ikke fram for sakkyndig klagenemnd. Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye seks ukers klagefrist på ny takst. Det vises til §§ 33 og 34 i forvaltningsloven, hva gjelder arbeidsfordeling og kompetanse i sakkyndig takstnemnd og sakkyndig klagenemnd.

Klager der sakkyndig takstnemnd ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til sakkyndig klagenemnd til endelig behandling. Hvis ikke går en ny klage videre til sakkyndig klagenemnd.

9.2. Behandling av klager

Klagen blir behandlet etter kommunen sine eiendomsskattevedtekter.

Administrasjonen skal:

- Journalføre og skanne alle klager og henvendelser om feil
- Kategorisere klager og henvendelser om feil

10. Kvalitetssikring

10.1. Dokumentasjon

Dokumentasjon av virksomheten er viktig. Det gjelder både dokumentasjon av grunnlag for takseringen og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen.

10.2. Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av sakkyndig takstnemnd. Regelmessige møter mellom besiktigelsesleder og leder av sakkyndig takstnemnd blir holdt etter behov og skal bidra til at evt. avvik fra metode og rammer håndteres på forsvarlig måte.

10.3. Riktig skattesone

Hele Sør-Aurdal kommune.

10.4. Riktig eiendomsregister

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart. Kartet gir grunnlag for utarbeidelse av arbeidslister fra matrikkelen. Kartet vaskes mot Matrikkel-registeret for å sikre at alle eiendommene innenfor skattesonen identifiseres.

10.5. Riktige arealer

Fakta om eiendommer og adresser blir sendt eiendomsinnehaver i forbindelse med melding om skatt og takst. Eiendomsinnehaver kan dermed kontrollere om taksten bygger på korrekt faktagrunnlag og melde om eventuelle feil her. Besiktigelsesmedarbeiderne registrerer avvik fra opplysninger i Matrikkelen i forbindelse med besiktigelsen.

10.6. Riktig kommunikasjon

Administrasjonen skal se til at prosjektmedarbeidere følger opp kommunikasjonen i henhold til rammer gitt i dette dokumentet. Gjennom jevnlig møter skal administrasjonen se til at administrasjon, politisk ledelse og de sakkyndige nemndene til enhver tid er kalibrert mht kommunikasjon med eiendomsbesittere og media.

10.7. Riktige vurderinger

Det må legges vekt på kalibrering av vurderingene knyttet til taksering. Dette gjelder spesielt besiktigelsesmedarbeidere og medlemmene i sakkyndig takstnemnd og sakkyndig klagenemnd.

Dokumentet ”Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt” skal bidra til riktig taksering gjennom

- gruppering av eiendommer
- fastsetting av gjennomsnittsverdier på eiendomsgrupper (sjabloner)
- valg av sonefaktorer
- retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved besiktigelse

Besiktigelse og kommunikasjonen med eiendomsbesitterne skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

10.8. Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil sakkyndig takstnemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer sakkyndig takstnemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Sakkyndig takstnemnd kan nå justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

11. Rapportering

Sakkyndig takstnemnd er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp. Framdriftsplaner og korrigeringer av framdriftsplaner legges løpende fram for leder i sakkyndig takstnemnd som overvåker arbeidet.