

Vestre Slidre kommune

Eigedomsskatt Rammer og retningslinjer for taksering



Rammer og retningslinjer for taksering i medhald av Lov om eigedomsskatt.

Dokumentet inneheld rammer og retningslinjer og dannar grunnlaget for all taksering for eigedomsskatt som blir utført i Vestre Slidre kommune i perioden 2014 – 2024.

Vestre Slidre , endeleg vedteke 27.02.2015

Knut Kjøs Egge
Leiar, sakkunnig nemnd

Gudbrand Sælid
Nestleiar, sakkunnig nemnd

Inger Hovengen
Medlem, sakkunnig nemnd

INNHALD

1. Taksering av eigedomar i Vestre Slidre kommune	4
2. Ytre rammer.....	4
2.1 Juridiske rammer.....	4
2.1.1 Fritak frå eigedomsskatt etter § 5.....	4
2.1.2 Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane ..	4
2.1.3 Taksering av landbrukseigedomar	4
2.1.4 Taksering av seksjonerte eigedomar	5
2.1.5 Taksering av kombinasjonsbygg med bustad- og næringsdel	5
2.1.6 Taksering av regulerte utbyggingsområde	6
2.1.7 Taksering av bustader og fritidseigedomar	6
2.1.8 Taksering av festeeigedomar og punktbeste	6
2.2 Politiske rammer.....	6
2.3 Teknologiske rammer	7
3. Takseringsmetode.....	7
3.1 Fakta om eigedommen.....	7
3.2 Vurdering av eigedommen	8
4. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa.....	8
4.1 Hovudretningslinjer	8
4.2 Eigedomar som skal bli takserte	8
4.3.1 Grunnlaget for takseringa.....	9
4.4 Gruppering av eigedomar	9
Sjablongverdiar på tomtar og hovudetasjar på bygningar (bruksareal pr m2 på bygning):	10
4.5 Etasjefaktorar for bygningar:	11
4.6 Sonefaktorar	11
5. Rammer for einskildtaksering	11
5.1 Bruk av faktorar.....	11
5.2 Spesielle eigedomar	13
5.3 Andre rammer for taksering	13
Juridiske avklaringar	14
6. Rammer for kommunikasjon med innehavarar av eigedom	14
Open og proaktiv kommunikasjon.....	14
6.2 Krav til kunnskap.....	15
6.3 Kommunikasjonsåtfærd	15
7. Saksbehandling av takstframlegg.....	15
8. Sakshandsaming av klager på takst.....	15
9. Kvalitetssikring.....	16
9.1 Dokumentasjon	16
9.2 Korrekt saksbehandling	16
10. Opplegg for behandling av feil og klager på takst.....	16
10.1 Feil og oppretting av feil	16
11. Framtidige endringar i 10-årsperioden	16

1. Taksering av eigedomar i Vestre Slidre kommune

Innan 28.2.2015 skal Vestre Slidre kommune gjennomføre taksering av heile kommunen. Takstane blir nytta som grunnlag for utskriving av eigedomsskatt med verknad frå 1.1.2015. Dokumentet gjev rammer og retningsliner for taksering av eigedomar i kommunen, og er sakkunnig nemnd sitt styringsdokument i dette arbeidet.

Dokumentet forklarar kva metodar som skal bli nytta for å koma fram til takstar som samsvarar med lovverket.

Rammene og retningslinene skal sikre likeverdig behandling av eigedomane når taksering blir gjennomført.

2. Ytre rammer

2.1 Juridiske rammer

Lowerket, utsegner frå Finansdepartementet og andre juridiske miljø og rettsavgjerder dreg opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til Lov om eigedomsskatt (heretter: Eigedomsskattelova). Saksfeltet er samansett då Eigedomsskattelova av 1975 berre delvis er sett i verk.

Juridiske problemstillingar som særskilt er vurderte i samband med dette dokumentet er:

- Fritak frå eigedomsskatt
- Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane
- Taksering av landbrukseigedomar
- Taksering av seksjonerte eigedomar
- Taksering av kombinasjonsbygg med bustad- og næringsdel
- Taksering av regulerte utbyggingsområde
- Taksering av bustader og fritidsbustader
- Taksering av festeeigedomar og punktfeste

2.1.1 Fritak frå eigedomsskatt etter § 5

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

2.1.2 Takseringsmessige konsekvensar av å kunne differensiere skattesatsane

Kommunestyret kan innføre differensierte skattesatsar, t d med ulike satsar for næringsseigedomar og andre eigedomar.

2.1.3 Taksering av landbrukseigedomar

Eigedomar som blir drivne som jord- og/eller skogbrukseigedomar skal ha fritak frå eigedomsskatt for næringsdelen på denne type eigedomar i samsvar med § 5h i lova.

Det er viktig å avklare kva eigedomar som har funksjon som landbrukseigedomar. Me snakkar her både om dyrka mark, utmark og bygg som er ein del av landbruksverksemda.

For å få til ei løysing som kan bli forvalta på ein effektiv måte, vel sakkunnig nemnd slike rammer her:

- Som landbrukseigedomar blir rekna eigedomar som er konsesjonspliktige, og eigedommar som har meir enn 5 da fulldyrka/overflatedyrka jord.
- Bustad, fritidsbustad og garasje for privatbil på landbrukseigedomar skal bli takserte. Tomt blir sett til 1 da pr eigedom.
- Driftsbygningar blir ikkje takserte med mindre dei blir nytta til andre føremål.
- Seterbuer, sel, skogs- og utmarkskoier inngår i landbruksomgrepet så langt bruken er naudsynt for tradisjonell seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst m v. Dersom bygningen i hovudsak blir nytta til fritidsbustad eller anna verksemd utan næringsmessig tilknytning til garden, inngår ikkje dette i landbruksomgrepet og skal difor bli omfatta av takseringa.
- Når den delen av landbrukseigedomen som skal bli taksert ikkje står fram som eit eige omsetningsobjekt, blir det gjeve ein reduksjon i ytre faktor på 0,3.

Tomteareal

Alle eigedomar som ligg som LNF-område i kommuneplanen sitt LNF-område (Landbruk, natur og friluftsområde) blir vurderte som landbruksområde, med unnatak av bustad-, fritids- og nausteigedomar.

Næringsdelen

Innafor landbruket finst i dag mange døme på delaktivitetar som tidlegare ikkje var definerte som ordinær landbruksverksemd. Døme her er meieri-, slakteri-, gartneri-, sagbruk- og pelsdyrverksemd.

I utgangspunktet vurderer nemnda slike verksemdar som ein del av landbruksverksemda dersom anlegget i hovudsak er basert på bearbeiding av råvarer/produkt frå garden. Likeeins vil grisefarmar, hønseri, hestesenter og rideanlegg o l bli vurderte som ordinær landbruksverksemd så langt anlegget er tilpassa bruket sin storleik og drifta elles. Eigedom knytt til slik verksemd blir difor friteke frå eigedomsskatt. Særskilte saker i samband med landbrukseigedomar blir vurderte einskildvis.

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

Tomteareal for næringsverksemd som ikkje er ein del av landbruksverksemda blir vurdert i kvart einskilt tilfelle. Døme: Landbruksverkstad.

2.1.4 Taksering av seksjonerte eigedomar

På seksjonerte eigedomar blir kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt.

2.1.5 Taksering av kombinasjonsbygg med bustad- og næringsdel

Fleire eigedomar i Vestre Slidre har blanda bruk. I slike tilfelle der bygningar har ulike funksjonar blir kvar funksjon taksert kvar for seg. Utleigebygg med 4 eller fleire utleigeleiligheter blir definert som reine næringsbygg og leileighetene blir takserte særskilt.

2.1.6 Taksering av regulerte utbyggingsområde

Det finst i dag regulerte område for framtidig utbygging. Dersom slike område i dag har funksjon som LNF-område, vel nemnda å vurdere slike område på grunnlag av funksjonen dei har, og fritak desse frå eigedomsskatt i høve til § 5h.

Område som ikkje har funksjon som LNF-areal blir takserte.

2.1.7 Taksering av bustader og fritidseigedomar

Sakkunnig nemnd bestemmer takseringsnivå innanfor lova sine rammer. Alle bustader nytta til fritidsføremål blir rekna som bustadbygg.

2.1.8 Taksering av festeeigedomar og punktfeste

Gjennom rettsavgjerder er det avklara at festeeigedomar og punktfeste skal bli takserte som ordinære eigedomar dersom det ligg føre festekontraktar. I praksis gjeld det alle festeeigedomar for bustader og fritidsbustader. Punktfeste med bygningar blir takserte med 1 da.

2.2 Politiske rammer

Kommunestyret sitt rammevedtak påverkar takseringsarbeidet. Det gjeld:

- **Skattesone**
Kommunestyret har gjort vedtak om utskrivning av eigedomsskatt i heile Vestre Slidre kommune. Alle eigedomar innanfor dette området skal bli takserte med unntak av eigedomar som får fritak frå eigedomsskatt i samsvar til Eigedomsskattelova § 5.
- **Vedtekter**
Vestre Slidre kommune har i kommunestyremøte 08.05.2014 sak 020/14 godkjent vedtekter som dreg opp rammene for arbeidet knytt til generell taksering og forvaltning av Eigedomsskattelova.
- **Tidsrammer**
Kommunestyret sitt vedtak inneber at nye takstar skal bli nytta som grunnlag for utskrivning av eigedomsskatt for 2015. Skatten skal vera utskriven innan 28.2.2015 (jfr Eigedomsskattelova).
- **Fritak**
Kommunestyret skal ved dei årlege budsjettbehandlingane ta stilling til om eigedomsgrupper som nemnde i § 7 i Eigedomsskattelova skal ha fritak for eigedomsskatt.

Slike vedtak blir i etterkant fylgde opp med liste over einskildeigedomar som skal ha fritak etter §§ 5 og 7 i Eigedomsskattelova.

Administrasjonen skal leggje listene fram for sakkunnig nemnd til orientering.

- **Botnfrådrag**
Kommunestyret kan innføre botnfrådrag for sjølvstendige bueiningar, dvs dette vil også gjelde for fritidseigedomar. Kommunestyret tek kvart år stilling til bruk av botnfrådrag ved utrekning av eigedomsskatt. Botnfrådraget skal i utgangspunktet ikkje påverke takseringsarbeidet. Matrikkelen sin definisjon av bueining blir nytta.

- **Skattesats**

Kommunestyret tek kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatten. Skattesatsen skal ikkje overstige 7 promille. Det blir lagt opp til ei taksering som gjer det råd for kommunestyret å velje differensierte skattesatsar for bustad- og næringseigedomar.

2.3 Teknologiske rammer

Kommunen nyttar eit fagleg IT-verkty for eigedomsskatt. Systemet tek utgangspunkt i Matrikkelen og samspekar med andre system kommunen nyttar (m a faktureringssystem og kartsystem). I takseringsarbeidet vil ein difor ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmålingsmetodane i Matrikkelen. IT-verktyet skal legge til rette for bruk av sjablongtakstar både som endrings- og erstatningsprotokollar.

3. Takseringsmetode

Kommunen har valt å takserer etter ein metode som er utvikla i samspel mellom Trondheim kommune og Norkart AS. Metoden blir støtta av Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum (KSE) og av fleire juridiske fagmiljø som arbeider med eigedomsskatt.

Denne takstmetoden byggjer på:

- Fakta om eigdommen
- Vurderingar av eigdommen

3.1 Fakta om eigdommen

Fakta om eigdommen er:

- Geografisk plassering
- Eigarforhold (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigarar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik (i m²)
- Faste installasjonar (identifiserte installasjonar som skal bli tekne med i taksten)
- Bygningstypar og bygningsstorleikar med areal for kvar etasje

Faktaopplysningar om tomt og bygningen blir henta frå Matrikkelen, som er eit offisielt register over grunneigedomar, adresser og bygningar. Opplysningane blir supplerte gjennom synfaringane. Registreringar i Matrikkelen skjer i samsvar med registreringsinstruksen utgjeven av Statens Kartverk.

Når det gjeld areal på bygningar, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) i samsvar med NS 3940,07 som grovt sett er arealet innanfor ytterveggane på bygningen. Arealet blir målt for kvar etasje.

Etasjane blir grupperte i:

- Kjellaretasje
- Underetasje
- Hovudetasje(ar)
- Loftsetasje

Dette er same grupperinga som er nytta i Matrikkelen.

For nærare forklaring av etasjedefinisjonar og arealmålingar, viser ein til eige dokument som er lagt ut på kommunen sine nettsider.

3.2 Vurdering av eigdommen

Eigdommen blir taksert ut frå:

Generelle vurderingar som er omtala i dette dokumentet

Spesielle vurderingar som blir gjort ved taksering/synfaring.

Generelle vurderingar:

- Kva er tenleg **gruppering** av eigedomar i skattesonen?
- Kva for **sjablongverdiar** (gjennomsnittsverdiar) bør bli valde for eigdomsgruppene?
 - Areal på tomt og bygningar fordelt på etasjar og valde sjablongverdiar gjev sjablongtakstar for eigedomane
- Kva for **sonevise skilnader** på verdinivået bør ein velje for eigdomsgruppene?
 - Vald sonfaktor korrigerer sjablongtaksten for eigdommen.

Spesielle vurderingar:

Gjennom takseringa/synfaringa blir det vurdert om det er:

- Lokale forhold **rundt** eigdommen som medfører korreksjon av taksten (Ytre faktor: YF).
- Forhold **på** eigdommen som medfører korreksjon av taksten (Indre faktor: IF).

4. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa

4.1 Hovudretningslinjer

Sakkunnig takstnemnd i Vestre Slidre kommune legg fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingane ved taksering:

- **Likebehandling.** Rammedokumentet dreg opp prinsipp, ein må difor tenkje prinsipielt og vera tru mot framlegget til einskildtakstar.
- **Låg detaljeringsgrad.** Synfaringa vil i hovudsak vera ei utvendig synfaring og dermed gje grove vurderingar.
- **Varsemd.** Utvendig synfaring gjev oss eit grovt vedtaksgrunnlag som kan gje usikkerheit. Tvil skal koma eigar til gode.
- **Kvalitetssikring.** For at alle i prosjektet skal vere samkøyrde med omsyn til vurderingar, må ein syte for kontinuerleg justering og kvalitetssikring gjennom faglege møte der alle aktørane som arbeider med vurderingar deltek.

4.2 Eigedomar som skal bli takserte

Alle faste eigedomar i Vestre Slidre skal bli takserte med unnatak av eigedomar som har fritak etter § 5 i Eigedomsskattelova. Ei taksering av desse eigedomane vil eventuelt skje dersom eigedomane av ulike årsaker likevel skal betale eigedomsskatt. Eigedomar som kan ha fritak frå eigedomsskatt etter § 7 i Eigedomsskattelova blir takserte for 2015.

4.3 Element som inngår i omgrepet "fast eigedom"

Fylgjande hovudelement går inn i omgrepet "fast eigedom":

- Tomt
- Bygningar
- Faste anlegg og installasjonar (verk og bruk)

Faste anlegg og installasjonar kan bestå av faste driftsmidlar på industrieigedomar og særskilte anlegg som kaier, vegar, parkeringsplassar m m. Desse anlegga skal bli vurderte i kvart einskilt tilfelle. Ved taksering blir alle desse elementa vurderte, men takstframlegget viser takst for eigedomen i heilskap.

Ein viser elles til eigedomsskattetakstvedtektene for Vestre Slidre kommune punkt 3-5, og Eigedomsskattelova §4.

4.3.1 Grunnlaget for takseringa

Hovudkjelda som blir brukt for å finne fram til eigdomsobjekta som skal bli takserte er Matrikkelen. Dette registeret inneheld opplysningar om alle grunneigedomar, bygg og adresser i kommunen.

Objekt som ikkje er knytt til bestemte grunneigedomar må bli identifisert gjennom andre offentlege register eller på andre måtar.

Når opplysningane blir henta inn i system for innkrevjing av eigedomsskatt, må eigedomar/bygg med fritak bli merka med aktuell fritaksgrunn slik at desse ikkje kjem med i listene over eigedomar som skal bli synfarne.

4.4 Gruppering av eigedomar

Utgangspunktet for gruppering av eigedomar som skal bli takserte, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs etter funksjon til bygningane. Sakkunnig nemnd i Vestre Slidre kommune grupperer eigedommane slik:

Gruppering etter bygningstyper
Einebustad, våningshus (111, 113)
Einebustad med hybel/ sokkelleilegheit (112)
Tomannsbustad (121-124)
Rekkjehus, kjedehus, andre småhus (131, 133, 136)
Terrassehus og blokker (135, 140, 141-146, 150)
Fritidsbustader (160, 161-163, 170, 171, 172)
Bustadgarasjar og uthus (180)
Garasjar og uthus til bustad, naust 181-183
Bygning for bufellesskap (151, 152, 159)
Anna bustadbygning (193, 199)
Industri 211-232(
Lagerbygning () 231- 232
Naust 245
Kontor-, forretningsbygg 311-330
Samferdsle- og kommunikasjonsbygningar (400)
Hotell- og restaurantbygningar 511 – 539
Kultur- undervisnings- og forskingsbygningar 611 – 679
Helsebygningar (700)
Beredskapsbygningar m m (800)
Tomt

Sjablongverdiar på tomter og hovudetasjar på bygningar (bruksareal pr m2 på bygning):

Tomtar og bygningar	Pris (kr)
Einebustad, våningshus	6 000
Einebustad med sokkelleilegheit	6 000
Tomannsbustad	6 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	6 000
Terrassehus, blokker (leilegheiter)	6 000
Fritidsbustader	8 000
Fritidsleilegheiter	8 000
Annan bustadbygning (t d frittstående anneks >15 m2)	3 000
Garasjar og uthus, parkeringsanlegg i kjellar, naust	1 100
Carport, parkeringsanlegg under tak	0
Tomteverdi, bustad og fritid, råtomt	0
Tomteverdi, bustad, m/infrastruktur	25
Tomteverdi, fritid, m/infrastruktur	50

Sjablongverdiar på tomter, næringsbygg og verk og bruk

Tomtar og bygningar	Pris (kr)
Industri/Verkstad	1 100
Lagerbygning, isolert	900
Lagerbygning, uisolert	600
Kontor og forretningsbygg	1 600
Plasthallar	800
Hotell og restaurant	1 100
Samferdsle- og kommunikasjonsbygningar	1 100
Kultur- og forskingsbygningar	1 100
Barnehagar, skular og helsebygningar	1 100
Fengselsbygg og Beredskapsbygningar	1 100
Bustadbrakker	900
Utleigeleilegheiter	3 000
Campinghytter	1 100
Landbruksbygningar (fritak etter § 5h)	0
Bygd næringstomt (berre utnyttta tomteareal blir taksert)	25
Campingplass for telt og vogner	50
Byggjeklart næringsareal	10
Dyrka areal	0
Utmark/Skogmark i LNF-område	0

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er henta inn, fastset sakkunnig nemnd sjablongverdiar inkludert etasjefaktorar og sonefaktorar til dei einssilde eigedomsgruppene viste nedanfor.

4.5 Etasjefaktorar for bygningar:

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje 1	1,0
Andre hovudetasjar	0,6
Loft (uisolert areal)	0,0
Underetasje	0,6
Underetasje m/hybel-, sokkelleilegheit	0,8
Kjellar	0,2

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

Det blir vist til måleregjar etter NS 3270 for måling av hovudetasje med skrå himling og loft.

4.6 Sonefaktorar

Sakkunnig takstnemnd for eigedomsskatt i Vestre Slidre finn at det ikkje er grunnlag for å opprette egne sonefaktorar i kommunen. Dette då det ikkje er egne område med særskilt stor eller liten verdi på eigedomane berre ut frå sonen dei ligg i.

5. Rammer for einskildtaksering

For å sikre størst grad av likebehandling dreg sakkunnig nemnd opp rammer og retningsliner for synfaring og taksering av einskildeigedomar.

Alle eigedomar skal bli synfarne frå utsida.

Rammene nedanfor er retningsgjevande. Synfaringspersonell kan avvike frå rammene ved synfaring.

5.1 Bruk av faktorar

Sakkunnig nemnd nyttar ytre og indre faktor i takseringsarbeidet for bustader, fritidseigedomar og ulike næringseigedomar. Synfaringsdokument er utarbeida for å sikre likebehandling.

Ytre faktor (YF):

YF kan nyttast dersom einskildeigedomar sin verdi blir påverka av spesielle lokale forhold *rundt eigedomen*.

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

Døme her kan vera:

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

Sakkunnig nemnd meiner at dei aller fleste hus og eigedomar i Vestre Slidre kommune der folk kan bu stort sett har same YF, og vel difor på dei fleste eigedomar å setje denne faktoren til 1,0. Men ein *kan* ta omsyn til forhold nemnt ovanfor.

Indre faktor (IF):

Indre faktor blir nytta for å korrigere sjablongtaksten ut i frå forhold *på eigedommen*. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere frå eigedom til eigedom.

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

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

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

- Bygningsmasse under 15 m² er ikkje registreringspliktig i Matrikkelen, og har låg eller ingen takstverdi, og blir difor sett til verdi null.
- Bustad- og fritidsbygg med spesielt høg standard, og geografisk plassering kan få IF inntil 1,2 (døme er arkitektheikna bygning, spesielt materialval og panoramautsikt).
- Faktoren kan bli auka for restaurerte bygg og/eller ved nyare større tilbygg.

Ved utrekning av IF blir denne aldersfaktortabellen nytta som utgangspunkt:

BUSTADBYGG, LEILEGHEITER, TERRASSEHUS OG BUSTADBLOKKER

Bygning i bruk	Normal standard
Før 1950	0,3 – 0,5
1950 – 1966	0,5 – 0,6
1967 – 1977	0,6 – 0,7
1978 - 1985	0,7 – 0,8
1986 - 1997	0,8 – 0,9
1998 – 2008	0,9 – 1,0
Frå 2009	1,0

FRITIDSBYGG

Bygning i bruk	Normal standard
Før 1967	0,4 – 0,6
1967 - 1985	0,6 – 0,7
1986 - 1997	0,7 – 0,9
1998 - 2008	0,9 – 1,0
Frå 2009	1,0

Bygning i bruk	Normal standard
Før 1967	0,2 – 0,4
1967 - 1985	0,4 – 0,6
1986 - 1997	0,6 – 0,8
1998 - 2008	0,8 – 1,0
Frå 2009	1,0

5.2 Spesielle eigedomar

Spesielle eigedomar blir lagde fram for sakkunnig nemnd som einskildsaker.

Bruk av protokolltakst

For eigedomar der sjablongtaksten fråvik vesentleg av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidingsgrad, tilkomst (ytre faktor), får eigedomen protokolltakst som enten endrar sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller erstattar sjablongtaksten (erstatningsprotokoll).

Dokumentasjon av faktafeil

Dersom synfarar oppdagar avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget og der faktainformasjon manglar, skal han måle inn rette arealverdiar for å få korrigert takseringsgrunnlaget.

Omtaksering

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

5.3 Andre rammer for taksering

Landbrukseigedomar

Informasjon om kva for eigedomar i Vestre Slidre kommune som blir vurderte som landbrukseigedomar, blir innhenta frå Landbrukskontoret.

Ikkje måleverdig areal i Matrikkel som likevel har takseringsverdi:

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

Akvakultur

Landbaserte- og sjøbaserte oppdrettsanlegg blir taksert etter substansverdi, dvs som verk og bruk.

El- og teleanlegg, samt kraftproduksjonsanlegg

For verk og bruk er det for kraftanlegg lister frå Skatt Øst som ligg til grunn for takstane. For linenett/trafoar og teleinstallasjonar er det takstdokument frå eigne takstfolk som ligg til grunn for takstane.

Juridiske avklaringar

Lowerket, uttalar frå Finansdepartementet, juridiske miljø og rettsavgjerder dreg opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til Eigedomsskattelova. Nedanfor går me gjennom nokre viktige juridiske avklaringar som vil vera viktige for Vestre Slidre kommune i samband med allmenn taksering.

Det er eigedommen som objekt som skal bli taksert

Det blir ikkje lagt vesentleg vekt på potensialet til eigedommen. Det er eigedommen som objekt slik han står per 1. januar 2015 som blir taksert.

Privatrettslege avtalar og hefte blir ikkje vektlagt ved taksering

Det er eigedommen som objekt som skal bli taksert. Kven som dreg nytte av eigedommen gjennom t d private avtalar, skal ikkje bli vurdert. Til dømes vil ein avtale om burett ikkje påverke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontraktar blir vurdert som sjølveigartomt

Med langsiktige kontraktar meiner ein festekontraktar med høve til forlenging og/eller innløyising av kontrakt.

Statlege og kommunalt eigde AS

Alle organisasjonar som er ein del av kommunen eller staten si verksemd og som er omdanna til offentleg eigde AS og dermed eigne, juridiske organisasjonar, skal betale eigedomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjonar dersom lovverk eller forskrift til lowerket ikkje eintydig seier noko anna.

Kva for eigedomar som skal ha fritak i medhald av Eigedomsskattelova § 5 er ikkje ei politisk vurdering.

Administrasjonen set opp liste som sakkunnig nemnd vurderer. Lista blir lagt fram for kommunestyret som referatsak.

6. Rammer for kommunikasjon med innehavarar av eigedom

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takstane som blir lagde ut til offentleg ettersyn. Nemnda har difor interesse av at eigarane har kunnskap om korleis takseringa er lagt opp og kva rettar dei har i samband med taksering. Sjå elles eigedomsskattetakstvedtektene punkt 6-3.

Nedanfor fylgjer strategi og konkrete tiltak når det gjeld kommunikasjon.

Open og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ynskjer det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin eigen eigedom både når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjablongar og vurderingar.
- Me vil informere med sikte på å skape brei forståing for takseringa. Me skil mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordnar denne slik at informasjonen blir enkel å ta i mot for dei som har eigedom.
- Me informerer om problemstillingar som me av erfaring veit eigarar spør om. Dette skal medverke til at dei får den informasjonen dei spør etter og at prosjektet får mindre førespurnader frå einskildpersonar.
- Me krev skriftleg dokumentasjon om faktafeil frå eigarar.
- Me godtek munnlege førespurnader om å delta ved synfaring. Må bli notert ned og lagt inn i eigedomsskattemodulen.
- Me utarbeider eit eige opplegg for kommunikasjon i samband med utlegging av takstar til offentleg ettersyn. Det er utarbeidd eit informasjonsbrev i samband med innføring av eigedomsskatt i kommunen. I tillegg er det utarbeidd eige informasjonsskriv i samband med utsending av skattesetel.
- Kommunen vil informere innbyggjarane om § 7 i Eigedomsskattelova slik at innbyggjarane i så stor grad som råd har informasjon om kva lova seier og kva kommunestyret har vedteke om bruk av § 7.

- Det skal bli gjeve informasjon om metode for utrekning ved taksering i samband med utsending av brev om takst og skatt.

6.2 Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum skal bli samkøyrde slik at dei kan informere 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
 - Sjablongar som blir nytta
 - Metode for vurderingar av eigedommane

Administrasjonen vil sjå til at alle som skal kommunisere med innehavarar av eigedom har kunnskap om taksering som spesifisert ovanfor.

6.3 Kommunikasjonsåtfærd

Prosjektet vil få mange typar førespurnader. Viktige rammer for åtfærd er:

- Skil klart mellom takseringsfaglege og politiske førespurnader. Overlat politiske førespurnader til politisk leiing.
- Ver vennleg, presis, imøtekomande og bestemt. Førespurnader som ikkje er i samsvar med høvisk framferd, blir viste til prosjektleiar eller rådmann.
- Munnlege førespurnader kan ha eit munnleg svar. Skriftlege førespurnader skal ha skriftleg svar.

7. Saksbehandling av takstframlegg

- Sakkunnig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigedomsadresse, eigaradresse, sjablongtakst, val av ytre og indre faktor for den einskilde eigedom, framlegg til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetnad, promillesats og eventuell fritaksstatus. Nemndsmedlemmene noterer eigedomar som dei ynskjer å gå særskilt gjennom i møte.
- Sakkunnig nemnd går gjennom listene i plenum med storskjerm der det er høve til å undersøkje takseringsgrunnlaget for eigedommane. Nemnda tek stikkprøver for å sjekke om rammene i dette dokumentet blir fylgde.
- Administrasjonen orienterer om bruken av ytre og indre faktor ved hjelp av foto som viser den einskilde eigedomen.
- Saker som er vanskelege å vurdere, blir registrert av administrasjonen og lagt fram for sakkunnig nemnd som einskildsak/protokolltakst.

8. Sakshandsaming av klager på takst

- I saker der det blir påvist feil faktagrunnlag, får administrasjonen rett til å korrigere og gje svar til klagar om at faktagrunnlag og takst er retta opp. Klagar får då ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klager på takst skal bli behandla av sakkunnig nemnd som rettar opp eventuelle feil.
- Klager der sakkunnig nemnd ikkje gjev fullt og heilt medhald, blir sendt over til sakkunnig klagenemnd for eigedomsskatt for endeleg avgjerd.
- Sakkunnig klagenemnd for eigedomsskatt kan oppretthalde takst frå sakkunnig nemnd, men dei kan også redusere eller auke skattetaksten.
- Saker avgjort av sakkunnig klagenemnd for eigedomsskatt kan berre bli prøvde rettsleg.

Sjå elles eigedomsskattetakstvedtektene punkt 5.

9. Kvalitetssikring

9.1 Dokumentasjon

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

Sak/mappe for kvar eigedom vil ligge i arkivet på landbruk, næring og teknisk. Synfaringsdata og skattesetel er arkivert i KomTek Eigedomsskatt som er kommunens fagsystem for handtering av eigedomsskattefaglig informasjon. Det er oppretta ein eigen arkivdel – ESKATT – i sak/arkivsystemet til Vestre Slidre kommune. Klager vil bli registrert og behandla i dette systemet.

9.2 Korrekt saksbehandling

Alle takstvedtak er førebelse inntil sakkunnig nemnd har gått gjennom alle takstframlegg. Alle vedtaka på alle eigedomar, prinsipp for sakkunnig nemnd, takstnivå og ulikskapar i takst skal bli vurdert. Dette blir gjort for å sikre at valde parameter og prinsipp for einskildtakseringar er rette.

10. Opplagg for behandling av feil og klager på takst

Offentleg ettersyn og behandling av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikre likebehandling av heimelshavarar. Behandlinga av takstar bør få eit sterkt kvalitetsfokus. I tillegg til den einskilde heimelshavar har også formannskapet klagerett på takstar fastsett av sakkunnig nemnd.

Praktisk opplagg for handsaming av klager kan kommunen ta stilling til når resultatet frå offentlig ettersyn er lagt fram. Viser til eigedomsskattevedtektene for behandling av klager.

Eigedomsskattekontoret skal:

- Journalføre og skanne alle klager og innspel om feil
- Kategorisere klager og meldingar om feil

10.1 Feil og oppretting av feil

Dersom sakkunnig takstnemnd har gjort openberre feil, kan nemnda rette opp dette sjølv. Ved feilretting av takst skal heimelshavar få nye seks veker klagefrist på ny takst.

11. Framtidige endringar i 10-årsperioden

Prisane som er nytta i dette dokumentet skal gjelde for framtidig taksering inntil ny, generell taksering blir gjennomført.