

Bømlo kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt.

En prosjektgruppe i Bømlo kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av enkelttakseringer i Bømlo kommune i perioden 2009 - 2019. Dette dokumentet har deretter blitt drøftet i fellesmøter mellom sakkyndig takstnemnd og sakkyndig ankenemnd. Dokumentet ble endelig vedtatt i møte i sakkyndig nemnd 23. juni 2009.

Svortland, 23. juni 2009

Leder i sakkyndig takstnemnd.

Innholdsfortegnelse

1	ORIENTERING	4
2	HVA DOKUMENTET OMFATTER	4
3	YTRE RAMMEBETINGELSER	5
3.1	JURIDISKE RAMMER	5
3.1.1	Takseringsmessige konsekvenser av å kunne differensiere skattesatsene	5
3.1.2	Håndtering av landbrukseiendommer	5
3.1.3	Taksering av seksjonerte eiendommer og borettslag	6
3.1.4	Takseringsnivå og taksering av boliger og fritidseiendommer	7
3.1.5	Taksering av områder regulert til utbyggingsformål som ikke er bebygd	7
3.2	POLITISKE RAMMER	7
3.3	TEKNOLOGISKE RAMMER	8
4	TAKSERINGSMETODE	8
4.1	FAKTA OM EIENDOMMEN	8
4.2	VURDERING AV EIENDOMMEN	9
4.3	HÅNDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM	9
5	SAKKYNDIG NEMNDS HOVEDDRAMMER FOR TAKSERINGEN	9
5.1	HOVEDRETNINGSLINJER:	9
5.2	EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	10
5.3	ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM"	10
5.4	GRUPPERING AV EIENDOMMER	10
5.5	SJABLONVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE	11
6	RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER	12
6.1	BRUK AV FAKTORER	12
6.2	BRUK AV PROTOKOLLTAKST	14
6.3	ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	15
6.4	JURIDISKE AVKLARINGER	15
6.4.1	Det er eiendommen som objekt som skal takseres	15
6.4.2	Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges i særlig grad ved taksering	15
6.4.3	Statlige og kommunalt eide AS	16
7	RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE	16
7.1	ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON	16
7.2	HOVEDAKTIVITETER OG HJELPEMIDLER	16
7.3	KRAV TIL KUNNSKAP	16
7.4	KOMMUNIKASJONSATFERD	17
7.5	HÅNDTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER	17
8	SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG	17
9	SAKSBEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST	17
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	18
10.6	RIKTIG KOMMUNIKASJON	18
10.7	RIKTIGE VURDERINGER	18
10.8	RIKTIG SAKSBEHANDLING	18
11	PRAKTISK OPPLEGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL	19
11.1	FEIL OG FEILOPPRETNING	19

11.2	BEHANDLING AV KLAGER	19
12	MILEPÆLER I FRAMDRIFTEN.....	19

1 Orientering

Bømlo kommune skal i løpet av første halvår av 2009 gjennomføre taksering av eiendommene i kommunen i henhold til eiendomsskatteloven. Nye takster skal benyttes som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt i 2009.

Dette dokumentet trekker opp rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer i kommunen. Dokumentet er et internt styringsdokument for sakkyndig nemnd under alminnelig taksering. Dokumentet kan revideres under veis i arbeidet. Endelig dokument vil foreligge når takstene legges ut til offentlig ettersyn i mai/juni 2009. Det vil da bli gitt tilgang til innsyn i dokumentet.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i byskattelovens §5:

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

2 Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

Takseringsmetode

Valg av takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

Ytre rammebetingelse

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd må forholde seg til.

Disse er:

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

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd

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

Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Sjablonverdier for eiendomsgrupper
- Håndtering av verdiforskjeller i ulike deler av kommunen

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

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Dokumentet tar stilling til hovedopplegg for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser i kommunen.

Kvalitetssikring

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

Praktisk behandling av takstforslag i sakkyndig nemnd

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i sakkyndig nemnd.

Behandling av klager på takst.

Det vil komme inn klager på takst der en peker på feil i takseringsgrunnlaget eller der en er uenig i vurderingene som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

Framdrift og milepæler

Dokumentet viser viktige milepæler i arbeidet.

3 Ytre rammebetingelser

3.1 Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Området er komplekst da lov av 1975 bare delvis er vedtatt tatt i bruk.

Juridiske problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser
- Håndtering av landbrukseiendommer
- Taksering av seksjonerte eiendommer.
- Takseringsnivå og taksering av boliger og fritidseiendommer
- Taksering av områder regulert til utbyggingsformål som ikke er bebygd

3.1.1 Takseringsmessige konsekvenser av å kunne differensiere skattesatsene

Kommunestyret kan beslutte å innføre differensierte skattesatser der en har ulike skattesatser for næringsseiendommer og andre eiendommer. Dette tar kommunestyret stilling til hvert år i forbindelse med budsjettprosessen. For å sikre en grei håndtering av dette, legges det opp til at eiendommer som har både næringsfunksjon og boligfunksjon, får to takster, en takst for næringsdelen og en takst for den øvrige delen av eiendommen.

3.1.2 Håndtering av landbrukseiendommer

Eiendomsskattelovens §5 gir oversikt over eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt. Nytt fra 1.1.2007 er at eiendommer som er drevet som gardsbruk eller skogbruk skal ha fritak fra eiendomsskatt. Det kan være vanskelig å avklare hvilke eiendommer som skal komme inn under denne delparagrafen. Det finnes ingen rettspraksis å støtte seg til her.

For å sikre seg en ordning som er rettferdig og som det er mulig å forvalte effektivt, trekker sakkyndig utvalg i Bømlo opp slike rammer for utvelging av eiendommer som kommer inn under §5 h i eiendomsskatteloven:

Det kan være vanskelig å avklare hvilke eiendommer som har funksjon som landbrukseiendommer. Vi snakker her både om dyrket mark og utmark og bygninger som inngår i landbruksvirksomheten. For i det hele tatt å få til en løsning som det er mulig å forvalte på en effektiv måte, velger en slike rammer her:

- Alle eiendommer som ligger i kommuneplanens LNF område (Landbruk, natur og fritidsarealer) vurderes som landbruksområder med unntak av boliger,

fritidseiendommer, næringsvirksomhet og naust. For boliger, fritidseiendommer og næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruksvirksomheten, takseres naturlig arrondert tomt etter samme retningslinjer som for boligdelen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Nausttomten takseres uten tilhørende tomt. Der naustet står på en bruksrett, blir heller ikke tomte taksert. Garasjetomt og nausttomt blir taksert dersom garasjen/naustet står på eget bruksnummer, ellers ikke.

- Driftsbygninger i utbyggingsområder takseres ikke.

Boligdelen på landbrukseiendommer:

- Boligdelen med tilhørende garasje og tilhørende tomt på landbrukseiendommer takseres. Tilhørende tomt settes i utgangspunktet til 5 daa pr. bruksnummer.
- Boligdelen på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt settes lavere enn ordinære boliger pga konsesjonsplikten og en tilhørende tomt på 1 daa pr. boligbygg. Dette er i samsvar med departementets anbefalinger, jfr Finansdepartementets brev til Norges Bondelag datert 10. mars 2006. Det vises til valgte sjablonverdier i dette dokumentet. (0,2 reduksjon på ytre faktor)
- Deler av landbrukseiendommen som benyttes til fritidsformål (fritidsbolig til eget bruk eller til utleie) takseres som ordinær fritidsbolig eller næringseiendom.

Næringsdelen på landbrukseiendommer:

Landbruksvirksomheten er i sterk utvikling. I dag finnes mange eksempler på delaktiviteter som tidligere ikke inngikk i ordinær landbruksvirksomhet. Eksempler her er meierivirksomhet, slakterivirksomhet, gartneri, sagbruksvirksomhet, og pelsdyrvirksomhet. I utgangspunkt vurderer utvalget slike virksomheter som en del av landbruksvirksomheten. Eiendom knyttet til slik virksomhet fritas derfor fra eiendomsskatt. Spesielle saker i forbindelse med landbrukseiendommer legges fram som enkeltsaker.

Regulerte utbyggingsområder på landbrukseiendommer.

Det finnes i dag regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført. Områdene har i dag funksjon som LNF områder. Nemnda velger å vurdere disse områdene ut fra områdenes funksjon ved takseringsøyeblikket, og fritar disse fra eiendomsskatt etter §5h inntil det fradeles tomter og bebygges.

Festeeiendommer og punktfester.

Gjennom rettsavgjørelser er det avklart at festeeiendommer og punktfeste skal takseres som ordinære eiendommer så fremt det foreligger festekontrakter som er langsiktige eller som kan fornyes. I praksis gjelder det alle festeeiendommer for boliger og fritid. For festeeiendommer i LNF områder benyttes samme retningslinjene for vurdering av tilhørende tomt som for boligdelen på gardsbruk. For punktfester og festeeiendommer som er over 1 daa tar en i utgangspunktet med 1 daa tomt. For festeeiendommer som er mindre enn 1 daa, tar en med hele tomtestørrelsen.

3.1.3 Taksering av seksjonerte eiendommer og borettslag.

Departementet har gitt nye retningslinjer for taksering av seksjonerte eiendommer.

Utgangspunktet for takseringen er den enkelte eiers eksklusive rett til bruk, dvs den enkelte seksjon, danner grunnlaget for taksten. Fellesarealene takseres og fordeles likt på hver enkelt seksjon. Det er en hovedetasje med etasjefaktor 1,0 for hver seksjon. Det same gjeld for borettslag.

3.1.4 Takseringsnivå og taksering av boliger og fritidseiendommer

Sakkyndig nemnd bestemmer takseringsnivå innenfor rammene loven trekker opp.

Boliger på landbrukseiendommer og LNF områder takseres som bolig uten hensyn til bruksomfanget av boligen. Boliger og hytter takseres med tomtens størrelse opp til 5 dekar. Boligtomter og hyttetomter over 5 dekar får en tomtetakst på 5 dekar.

3.1.5 Taksering av områder regulert til utbyggingsformål som ikke er bebyggd

Kommunen legger til rette for ny utbygging gjennom regulering for å stimulere til vekst. Regulerte utbyggingsområder har som regel funksjon som LNF områder inntil disse blir bebyggd. Nemnda velger derfor å vurdere disse områdene som LNF områder inntil reguleringsområdene bebygges.

3.2 Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har besluttet at alle eiendommer som ikke skal ha fritak etter §5 og §7 skal takseres og beskattes.

Vedtekter

Bømlo kommunestyre har tatt stilling til vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

Tidsrammer

Frist for taksering i 2009 er 1. juli.

Fritak etter §7 i eiendomsskatteloven

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven skal ha helt eller delvis fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelte eiendommer som skal ha fritak etter §5 og §7 i eiendomsskatteloven.

Administrasjonen skal legge listene over eiendommer som skal ha fritak etter §7 i eiendomsskatteloven fram for sakkyndig nemnd til kvalitetssjekk før listene behandles formelt i kommunestyret. Da kommunestyret hvert år skal ta stilling til hvilke deler av §7 som skal gjelde for skatteåret, grupperes disse eiendommer slik:

- §7a gruppert i idrettsanlegg, anlegg tilhørende ideelle lag og organisasjoner, samfunnshus, bedehus og andre eiendommer.
- §7 b gruppert i fredete bygninger og verneverdige bygninger, jfr oversikt fra fylkeskonservatoren.

Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendige boenheter i kommunen som kan få bunnfradrag.

I Bømlo kommune defineres boenheten slik:

En boenhet skal bygningsmessig være i henhold til godkjente byggeforskrifter. Boenheten skal ha egen inngang, eget bad og toalettfunksjon, egen kjøkkenfunksjon og soverom/oppholdsrom.

Flere hybler med felles kjøkken og som ellers tilfredsstillende vilkårene ovenfor, vurderes til en boenhet.

For boliger som i utgangspunktet har to boenheter, men der boenhetene bruksmessig klart utgjør en boligfunksjon, vurderes til en boenhet.

Det er samme regler for bunnfradrag for fritidsboliger som for boliger.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Det legges opp til en taksering som gjør det mulig for kommunestyret å velge differensierte skattesatser for bolig- og næringseiendommer.

3.3 Teknologiske rammer

Kommunen benytter KomTek eiendomsskatt, et 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

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som er utviklet i et samspill mellom Trondheim kommune og Geoservice AS. Metoden benyttes nå i stadig flere kommuner.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

4.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m²
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen. Registreringer i Matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Fordi det i kommunen både innenfor og utenfor regulerte strøk finnes mange bolig- og fritidseiendommer uten oppmålt tomt, benyttes de samme retningslinjene for vurdering av tilhørende tomt her som for boligdelen på gardsbruk. Det vil si at alle boliger/fritidsboliger blir tillagt 1 daa tomt med mindre tomte faktisk er mindre. Da benyttes faktisk areal.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Etagens grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i eget dokument. ”Matrikkelen – arealmåling og etasjedefinisjoner” blir lagt ut på internett på kommunens hjemmesider. Dette dokumentet sendes til de som ber om å få det tilsendt.

4.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom generelle vurderinger som framgår i dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

Generelle vurderinger:

- Hva er en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen?
- **Hvilke sjablonverdier velges** for eiendomsgruppene? Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene? Valgte sonefaktor korrigerer sjablontaksten for eiendommen.

Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

- Lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Ytre faktor)
- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Indre faktor)

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

4.3 Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

KomTek Eskatt håndterer all eiendomsskattefaglig informasjon.

5 Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

5.1 Hovedretningslinjer:

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Bømlo 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.
- **Aksepter grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.

- **Vær varsom.** Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrer medarbeiderne.** For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, ber Sakkyndig nemnd om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar.

5.2 Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Bømlo skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt. Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter §7 i eiendomsskatteloven, takseres ikke.

5.3 Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veger, parkeringsplasser etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

5.4 Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes anvendelse. Sakkyndig nemnd i Bømlo kommune ønsker å gruppere eiendommene slik: (tallene i parentes refererer seg til bygningsgrupperingene i Matrikkelen)

Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype 112 (110, 120)
Enebolig med sokkelleilighet (112)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus og vinterhage (130, 190)
Våningshus (113)
Terrassehus og blokker (140, 150)
Fritidsboliger (160, 170)
Boliggarasjer, uthus og naust (180)
Industri (210, 220, 290)
Lagerbygning (230)
Fiskeri og landbruksbygninger (240)
Kontor-, forretningsbygg (300)
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400)
Hotell og restaurantbygninger (500)
Kultur og forskningsbygninger (600)
Helsebygninger (700)
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (800)
Tomt

Flere eiendommer i Bømlo har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

5.5 Sjablonverdier for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Spesielt har sakkyndig nemnd valgt å sette forsiktige sjablonverdier på næringseiendommer da verdiutviklingen på disse eiendommene vurderes som mer usikker enn bolig og fritidseiendommene.

Sakkyndig nemnd tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2008 når en fastsetter sjabloner. Ved besiktigelse reduserer en for standard og kvalitet på bygningen. Alder på bygningen benyttes som hjelpeinformasjon når en skal vurdere standard. For bygninger med spesiell høy standard, kan en øke taksten i forhold til sjablontakst.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablonverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

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

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	Pr m2	10000
Enebolig med sokkelleilighet (112)	Pr m2	10000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m2	10000
Terrassehus og blokker	Pr m2	10000
Våningshus *	Pr m2	10000
Rorbu	Pr m2	15000
Fritidsboliger	Pr m2	10000
Fritidsleiligheter	Pr m2	10000
Boliggarasjer, uthus, vinterhage og naust	Pr m2	2000
Industri	Pr m2	3000
Lagerbygning isolert	Pr. m2	3000
Lagerbygning uisolert	Pr m2	2000
Carport	Pr m2	500
Fiskeri- og landbruksbygninger	Pr m2	2000/ 0
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	6000
Hotell og restaurant	Pr m2	4000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	4000
Kultur og forskningsbygninger	Pr m2	4000
Helsebygninger	Pr m2	4000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	Pr m2	4000
Normaltomt, bolig	Pr m2	50
Tomt, næring	Pr m2	50
Tomt fritidsbolig	Pr m2	100
Tomt , regulert til næring, med både bolig- og næringsbygg	Pr m2	50

* For eiendommer underlagt konsesjon, vil taksten på den delen av eiendommen som skal beskattes, reduseres med 20% ved bruk av ytre faktor.

Etasjefaktorer

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

Etasjefaktorer:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje 01	1,0
Hovedetasje 02	0,2
Loft	0,2
Underetasje	0,2
Kjeller	0,2

- Der det er mer enn to boenheter, skal det legges fram egen protokolltakst for sakkyndig takstnemnd for boligkomplekset.
- Underetasje får faktor 0,2 da denne ofte har i seg kjeller/bod-funksjoner. Det opprettes korreksjonsprotokoll dersom det er garasje i underetasje eller hovedetasje i bolig.
- Det vises til måleregler i Matrikkelen for måling av hovedetasje med skrå himling og loft. Etasjebenevnelsene i Matrikkelen er hjelpemidler for takseringen. Utgangspunktet for takseringen er etasjenes anvendelighet.
- Store avvik i forhold til anvendelse i underetasje og kjeller korrigeres ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygninger med mange funksjoner beregnes ved hjelp av takseringsmatrise.
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Naust har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

6 Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig nemnd 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 avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

6.1 Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd benytter sonefaktor, ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

Sonefaktor:

- Det lages eget **kartvedlegg med kommentarer** som viser retningslinjer for bruk av sonefaktor.

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.

- Ytre faktor for boligeiendommer og fritidseiendommer benyttes innenfor området

0,8 – 1.

- Den delen av gardsbruk som takseres gis en reduksjon i ytre faktor på 0,2 på grunnlag av uttalelsen fra departementet om at det bør gjenspeiles i taksten at eiendommer er underlagt konsesjon.

Indre faktor:

- Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen. En vurderer funksjonalitet, standard og kvalitet som kan variere fra eiendom til eiendom.
- **Eksempler på lav funksjonalitet** kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk.
- **Eksempler på lav standard** kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.
- **Eksempler på lav kvalitet** kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament.

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens standard er:

Bygningens alder (byggeår)

- Byggeår vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn mht bygningsmassens standard, og kan derfor benyttes som utgangspunkt for den videre skjønnsmessige vurdering av eiendommen med tilhørende bygningsmasse.
- Faktor for alder:
 - Bygg godkjent etter 1997: AF= 1,0
 - Bygg godkjent fra 1987 til 1996: AF= 0,9 – 1,0
 - Bygg godkjent fra 1978 til 1986: AF= 0,8 – 0,9
 - Bygg godkjent fra 1967 til 1977: AF= 0,7 – 0,8
 - Bygg godkjent fra 1950 til 1966: AF= 0,6 – 0,7
 - Bygg godkjent fra 1920 – 1949: AF= 0,5 – 0,6
 - Bygg godkjent før 1920: AF= 0,4 – 0,5

Flere byggetrinn krever interpolering der en ser på størrelsen på de forskjellige tilbyggene/påbyggene i forhold til hverandre og når de forskjellige byggetrinnene har skjedd. Tomtemessige forhold er en del av den totale vurderingen av indre faktor. Det kan benyttes to desimaler ved fastsettelse av faktor.

Videre skal manglende vedlikehold gi et nedtrekk i faktor på 0,05 – 0,1. Normalt vedlikehold fører ikke til faktorjustering. Faktiske synlige skader blir registrert og vurdert.

Nemnda mener at bygninger som benyttes til beboelse og produksjon i dag har en standard og kvalitet som gjør at det er kun i helt spesielle tilfeller en går lavere i indre faktor. For fritidseiendommer vises det til spesielle retningslinjer for vurdering av disse.

- 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 i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler. Nødvendige mangler må dokumenteres gjennom kommentarer fra besiktiger.

- Bygninger som er totalrenovert kan maksimalt få en faktorheving på 0,2 og ikke overstige 1,0
- Fremskredet forfall vurderes som renoveringsobjekt som får faktor ned til 0,2
- For rivningsobjekt settes bygningsverdi til 0
- Bygg med bruksareal på mindre enn 15 m² blir ikke taksert.

Fritidseiendommer

- Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette håndteres gjennom bruk av indre faktor.
- Fritidseiendommer som ikke er knyttet til strømmettet reduseres indre faktor med 0,1
- Fritidseiendommer uten vatnforsyning og avløp reduseres med 0,2
- Standard og kvalitet vurderes på samme måte som andre bygninger

6.2 Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidelsesgrad, adkomst. (ytre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablontaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende anvendelse (endringsprotokoll). Eksempel på slike er bygg (bolig, fritid, næring m.m.) der H1 er kjellar, lager eller lignende. Også i slike bygg skal alltid en etasje ha full sjablontakst (bolig, fritid, næring m.m.) med etasjefaktor 1,0.
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. Spesielle industrianlegg etc (erstatningsprotokoll).
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, lages det takstmatrise for eiendommer med slike bygninger.
- Nedlagte driftsbygninger 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
 - 30m² garasje/uthus/anneks i landbruksbygning (inkl hobbyverksted)
 - Eventuelt andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

Andre bygninger med avvikende kvm-pris

- Brakkerigger (boligbrakker) takseres til kr 500,- pr kvm
- Plasthaller takseres til kr 500,- pr kvm
- Drivhus takseres til kr 500,- pr kvm. Dette gjelder større drivhus. Drivhus i hage takseres ikke
- Silobygninger takseres til kr 500,- pr kvm og pr 3.høydemeter
- Areal under bakken, sprengt inn i fjell skal takseres.
- **Spesielle eiendommer legges fram for Sakkyndig nemnd som enkeltsaker.**

Årsak til fravik fra sjablontakst skal **alltid** begrunnes. Det lages egen stikkordliste som skal brukes av besiktiger.

6.3 Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer:

- Våningshus/kårbolig med tilhørende garasje og tomt takseres med protokolltakst. ”Tilhørende tomt” settes til 1 daa pr. boligbygg og fritidsbygg på konsesjonspliktige eiendommer.
- Landbruksbygninger takseres etter anvendelse og får i regelen fritak etter §5. Landbruksbygninger som har fått en helt ny anvendelse, takseres. Eksempel på dette er garasje i landbruksbygning.

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

- Eiendommer uten bebyggelse i LNF områdene vurderes som gardbruks- og skogbruksområder og gis fritak etter §5 i eiendomsskatteloven.
- Alle bolig-, fritids-, og næringseiendommer i hele kommunen takseres. Tilhørende tomteareal takseres med inntil 5 daa. Areal over 5 daa blir fritatt for taksering. En fradelt eiendom i LNF området takseres når denne bebygges eller er byggeklar.
- Naust/garasje takseres på vanlig måte.
- Nausttomt/garasjetomt blir taksert med inntil 1 daa tomt.

Utleiehytter og campingplasser

Utleiehytter og campingplasser takseres som andre overnattingsanlegg rettet mot reiseliv. Her vurderes standard spesielt.

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

Ikke måleverdig areal i Matrikkelen som likevel har takseringsverdi:

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

6.4 Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Bømlo kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

6.4.1 Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2009, som takseres.

6.4.2 Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges i særlig grad 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.

6.4.3 Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eide AS 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. Kommunestyret har fritatt alle eiendommer for eiendomsskatt som eies av Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS (BVA) og Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS (BKE).

7 Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Sakkyndig nemnda er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen. 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, sjabloner og vurderinger.
- Informer med sikte på å skape bred forståelse for omtakseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter.
- 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.
- Vi krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Vi godtar muntlige henvendelser når det gjelder henvendelser om å delta ved besiktigelse.
- Vi utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til 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 Hovedaktiviteter og hjelpemidler

Her henvises til egen kommunikasjonsplan for takseringen i Bømlo kommune.

7.3 Krav til kunnskap

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

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som Sakkyndig nemnd trekker opp, herunder
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eiendommer
 - Metode for arealberegning
 - Sjabloner 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.

7.4 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.

7.5 Håndtering av uforutsette hendelser

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendelser. Håndtering av slike hendelser kan ikke planlegges, men en kan trekke opp rammer for håndteringen med sikte på å samordne håndteringen 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 den sakkyndige nemnda får informasjon om hendelsen. Rådmann og leder i den sakkyndige nemnda vurderer om ordfører skal informeres. Ledelsen avklarer håndtering av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle.

8 Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Nemndmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgå spesielt i møte.
- Sakkyndig nemnd gjennomgår listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda gjør stikkprøver for å sjekke ut at rammene angitt i dette dokumentet følges.
- Administrasjonen viser temakart som viser sonefaktor, ytre faktor og indre faktor og ortofoto som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for Sakkyndig nemnd som enkelt saker.

9 Saksbehandling av klager på takst

- Klager behandles av sakkyndig nemnd som retter opp eventuelle feil som er gjort.
- Spesielt for saker der det vises til feil faktagrunnlag, gis administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klager der sakkyndig nemnd ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til sakkyndig ankenemnda til endelig behandling.

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 nemnd. Ukentlige møter mellom besiktigelsesmedarbeidere og besiktigelsesleder skal bidra til at evt. avvik fra metode og rammer håndteres.

10.3 Riktig skattesone

Hele Bømlo kommune.

10.4 Riktig eiendomsregister

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart. Kartet vaskes mot GAB-registeret for å sikre at alle eiendommene innenfor sonen identifiseres.

10.5 Riktige arealer

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter som gis anledning til å melde eventuelle avvik. Dette skjer i forbindelse med offentlig ettersyn.

Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

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 stor innsats i kalibrering av vurderingene knyttet til taksering. Dette gjelder spesielt besiktigelsesmedarbeidere og medlemmene i Sakkyndig nemnd og Sakkyndig ankenemnd.

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

- 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 nemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer Sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametere

og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Sakkyndig nemnd kan nå justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

11 Praktisk opplegg for behandling av klager på takst og feil

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne. Behandlingen av takster bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av sakkyndig nemnd. Praktisk opplegg for klagebehandling kan kommunen ta stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn foreligger.

11.1 Feil og feiloppretting

Dersom sakkyndig nemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes ikke fram for sakkyndig ankenemnd. Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye tre ukers klagefrist på ny takst.

11.2 Behandling av klager

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Det praktiske behandlingsopplegget kan nemndene ta stilling til seinere i prosessen.

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

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

12 Milepæler i framdriften

Sakkyndig nemnd 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 nemnd som overvåker arbeidet. Dette skjer ved at leder i sakkyndig nemnd får ukentlige styringsrapporter for arbeidet. Det legges fram framdriftsplan så snart kommunestyret har tatt stilling til om det skal utskrives eiendomsskatt i hele kommunen.