



Nærøy kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt



Vedtatt av Sakkyndig takstnemnd 15.3.2017

Endret 5.4.2017

Endret 16.5.2017

Endret 13.11.2017

Endret 14.2.2018

Innholdsfortegnelse

1. OM DETTE DOKUMENTET	3
1.1. HVA DOKUMENTET OMFATTER	3
2. TAKSERINGSMETODE.....	4
2.1. FAKTA OM EIENDOMMEN.....	4
2.2. VURDERING AV EIENDOMMEN.....	5
2.3. HÅNDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM	5
3. YTRE RAMMEBETINGELSER	6
3.1. JURIDISKE RAMMER	6
3.2. POLITISKE RAMMER	6
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER	6
4. SAKKYNDIG TAKSTNEMND: HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN	7
4.1. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	7
4.2. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM"	7
4.3. GRUPPERING AV EIENDOMMER.....	7
4.4. SJABLONVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE	8
4.5. SONEFAKTORER.....	8
5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER.....	9
5.1. OVERORDNETE KRAV.....	9
5.2. AREALSTØRRELSER.....	9
5.3. BRUK AV FAKTORER.....	9
5.4. BRUK AV PROTOKOLLTAKST	10
5.5. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	11
5.6. DOKUMENTASJON AV FAKTA FEIL	12
5.7. JURIDISKE AVKLARINGER	12
6. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE	13
6.1. ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON	13
6.2. HOVEDAKTIVITETER OG HJELPEMIDLER	13
6.3. KRAV TIL KUNNSKAP	14
6.4. KOMMUNIKASJONSATFERD.....	14
6.5. HÅNDTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER	14
7. SAKSBEHANDLING	14
8. KVALITETSSIKRING	15
8.1. DOKUMENTASJON.....	15
8.2. KVALITETSSIKRING AV METODE	15
8.3. RIKTIG EIENDOMSREGISTER	15
8.4. RIKTIGE AREALER	15
8.5. RIKTIG KOMMUNIKASJON	15
8.6. RIKTIGE VURDERINGER.....	15
8.7. RIKTIG SAKSBEHANDLING	16
9. OPPLÉGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL.....	16
9.1. FEIL OG FEILOPPRETNING.....	16
9.2. BEHANDLING AV KLAGER	16
10. MILEPÅLER I FRAMDRIFTEN	16

1. Om dette dokumentet

Dokumentet er et resultatet av en prosess der Sakkyndig takstnemnd og administrasjonen har drøftet grunnlaget for taksering i henhold til eiendomsskatteloven, for Nærøy kommune i 2017, etter kommunestyrevedtak den 17.11.2016, sak 96/16, hvor det ble fattet vedtak om gjennomføring av ny alminnelig taksering i Nærøy kommune.

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

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

Dette dokumentet beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme fram til en takst som samsvarer med eiendomsskattelovens § 8 A-1 jf. §§ 8 A-2 og 8 A-3. 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 2017, og når enkelttakseringer gjennomføres fram til ny alminnelig taksering.

Rammene og retningslinjene er formelt vedtatt av Sakkyndig takstnemnd.

1.1. Hva dokumentet omfatter

Rammer og retningslinjer for takseringen tar stilling til følgende elementer:

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 rammebetingelser

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som prosjektet må overholde.

Disse er:

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

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd

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

Slike rammer er:

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

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 når takstforslaget legges fram for Sakkyndig takstnemnd.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Dokumentet tar stilling til opplegget for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser i kommunen. Nemnda mener at god kommunikasjon med eiendomsbesitterne kan bidra til riktige takster, likebehandling, bedre forståelse for takseringsarbeidet og lavere total kostnader for prosjektet.

Kvalitetssikring

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

Praktisk behandling i sakkyndig nemnd

I dokumentet skisseres opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i Sakkyndig takstnemnd. Opplegg for klagebehandling skisseres under punkt 9.

Framdrift og milepæler

Dokumentet tar stilling til viktige milepæler i arbeidet under punkt 10.

2. Takseringsmetode

Sakkyndig takstnemnd har valgt å takserer etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner, godkjent av Finansdepartementet og støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

2.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

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

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offisielt register over grunneiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

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. Vi grupperer etasjene i:

- Kjelleretasje
- Underetasje/sokkeletasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkel-data.

2.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom dette rammedokumentet og ved besiktigelse.

Dokument ”Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt”:

Gjennom dette dokumentet vurderer vi og tar stilling til:

- en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen
- **sjablonverdier** for boliger. Kombinasjonen mellom arealstørrelser fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.
- eventuelle **sonevise forskjeller** på verdinivået for boliger.
Valgte sonefaktor korrigerer sjablontaksten sammen med faktor for forhold rundt eiendommen (ytre faktor) og faktor for forhold på eiendommen (indre faktor).

Besiktigelse:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er

- lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.

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

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

- **Være 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 takstnemnd om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar. Det legges opp til et meget systematisk takseringsopplegg der kalibrering av medarbeiderne blir viktig for å sikre kvalitet i arbeidet.

2.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunen benytter et fagsystem for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon, ISY ProAktiv Eiendomsskatt. I dette systemet håndteres alle fakta og vurderinger om den enkelte eiendom innenfor de juridiske rammene som finnes, rammene som kommunestyret og sakkyndig nemnd trekker opp og i henhold til informasjon fra eiendomsbesittere og besiktigelsesmedarbeidere. Ute i felten ved takseringsarbeidet benytter besiktigelsesmedarbeiderne ISY ProAktiv Mobil Taksering hvor informasjon registreres og overføres direkte til fagsystemet ISY ProAktiv Eiendomsskatt.

3. Ytre rammebetingelser

3.1. Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Området er komplekst. Endringer i eiendomsskatteloven som trådte i kraft fra 01.01.2014 klargjorde en del.

3.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Vedtekter

Nærøy kommunestyre har i møte 9.3.2017 vedtatt vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av eiendomsskatteloven. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om at nye takster skal benyttes som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt fra 1.1 2018, medfører at ny eiendomskatteliste skal være kunngjort innen 1. mars 2018 (1. april 2018 dersom det innføres bunnfradrag for første gang).

Fritak

Kommunestyret skal ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Dette gjøres normalt i forbindelse med de årlige budsjettbehandlingene. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak etter § 5 og 7 i eiendomsskatteloven.

Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. 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.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt, normalt skjer dette i forbindelse med budsjettbehandlingene. Skattesatsen kan ligge i området 2 promille til 7 promille, og skal ikke overstige 7 promille.

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen benytter ISY ProAktiv Mobil Taksering ved taksering ute i felt. Systemet overfører opplysningene direkte til ISY ProAktiv Eiendomsskatt, et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkel- registeret og som samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

4. Sakkyndig takstnemnd: Hovedrammer for takseringen

4.1. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i kommunen, med unntak av eiendommer som skal ha fritak etter §§ 5 i eiendomsskatteloven, skal takseres.

4.2. 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.

4.3. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig nemnd i Nærøy kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig (111), våningshus (112, 123 og 124), tomannsbolig (121 og 122)
Enebolig med hybel/sokkelleilighet (112)
Rekkehus (131), kjedehus (133), andre småhus med 3 boliger eller flere (136), annen boligbygning (190)
Terrassehus (135) og store boligbygg som blokk, terrasseblokk (141-146)
Bygning for bofellesskap (150)
Fritidsboliger (161), helårsbolig som benyttes som fritidsbolig (162), våningshus som benyttes som fritidsbolig (163)
Seterhus, sel, rorbu o.l (171), skogs- og utmarkskoie, gamle (172)
Garasjer og uthus knyttet til bolig (181), garasjer og uthus knyttet til fritidsbolig (182)
Industri (210, 211, 212, 219)
Lagerbygning (231, 232, 233, 239)
Driftsbygning for fiske og fangst, inkl. oppdrettsanlegg (244), annen fiskeri (- og landbruks) bygning (248)
Kontor-, forretningsbygg (311, 312, 313, 319)
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (411, 412, 415, 416 og 419)
Tekekommunikasjonsbygning (420)
Hotell og restaurantbygninger (511, 512, 519)
Bygning for overnatting (521, 522, 523, 524, 529)
Restaurantbygning (531, 532, 533, 599)
Barnehage, lekepark (611, 612)

Flere eiendommer i Nærøy har blandet bruk. I Matrikkelen blir slike eiendommer lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen. Det betyr eksempelvis at et forretningsbygg der 49 % av bruksarealet er boliger og 51 % av arealet er forretning, blir gruppert under kategori "forretning og kontor". Tilsvarende bygning med 51 % bolig og 49 % forretning blir gruppert under kategori "bolig". I tilfeller der bygninger har ulike funksjoner, takseres hver funksjon for seg.

4.4. Sjablonverdier for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at Sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger og gjenanskaffelsesverdier. Omsetningstall er hentet fra lokale meglerforetak.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablonverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

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

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Boliger, alle typer	Pr m ²	14.000
Fritidsboliger	Pr m ²	10.000
Garasjer og uthus	Pr m ²	2.000
Naust	Pr stk	50.000
For tomter til boliger og fritidsboliger settes en verdi pr. enhet. Tilleggsarealer vurderes sammen med hovedtomt. Ubebygd regulert tomt verdsettes separat.	Pr. enhet	200.000
For nausttomter både ubebygd og bebygd settes en tomteverdi pr. enhet	Pr. enhet	50.000

Etasjefaktorer for bygninger:

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.

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje(r)	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjeller	0,2

4.5. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda reduserte sonefaktorer for eiendommer utenfor Marøya, Ottersøy og Kolvereid sentrum (se kart som viser soner for boligeiendommer):

Boligeiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Bolig – Område Kolvereid, Ottersøy og Marøya	1,0
Sone 2 Bolig – Vestre del av kommunen, fra Kolvereid i øst, Ottersøy i nord og Abelvær i vest	0,7
Sone 3 Bolig utenom sone 1,2 og 5	0,6
Sone 4 Fritidseiendommer	1,0
Sone 5 Sone 3 Bolig område Buøya – Salsbruket - Borkmoen	0,4

Næringseiendommer, verk og bruk, oppdrettsanlegg, tele- og energinett:

For næringseiendommer, verk og bruk, sjøanlegg, tele- og energinett benytter sakkyndig nemnd innleid takstfirma for takseringen, da sjablongtaksering er lite egnet for slik taksering.

5. 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.

5.1. Overordnede krav

Rammer

De politiske, juridiske og teknologiske rammene skal overholdes.

Metode

Metoden som sakkyndig nemnd har vedtatt og som er beskrevet i dette dokumentet, skal i hovedsak benyttes. Dersom annen metode benyttes, må besiktiger begrunne dette.

Framdrift

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

5.2. Arealstørrelser

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens Matrikkel. Der bruksareal (BRA) mangler, må disse oppmåles og legges inn ved takseringen.

Arealet på tomter hentes fra kommunens Matrikkel, evt. fra kommunens digitale eiendoms kart (DEK).

5.3. Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet.

Ytre faktor:

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen. Bruk av ytre faktor vil påvirke hele eiendommen, også verdien av grunneiendom/tomt.

Eksempler her kan være:

1. Atkomst/tilgjengelighet til eiendommen (manglende kjøreveg for bil).
2. Trafikksikkerhet.

3. Randbebyggelse mot trafikkårer (riksveg).
4. Randbebyggelse mot industri (støy/andre ulemper som følge av industrivirksomhet).
5. Nærhet til sjø/vann (100m-beltet).
6. Utsikt.

Retningsgivende for bruk av ytre faktor er: Bruk fra 0,6 til 1,2.

Indre faktor:

Bruk av indre faktor vil ikke påvirke verdien av grunneiendom/tomt. Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

- **Eksempler på lav funksjonalitet** kan være store gamle våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk. Et annet eksempel er gamle driftsbygninger i landbruket, fiskebruk etc. som har fått ny funksjon.

Bruk av indre faktor i forhold til bygningens standard og kvalitet:

A) Standard og vedlikehold

Standard og vedlikehold kan variere fra eiendom til eiendom.

Her benytter takstmann graderinger fra 0,6 til 1,0.

B) Bygningsmessig tilstand

- Fremskredet forfall vurderes som rivingsobjekt og kan gis faktor ned til 0. Tomt skal likevel takseres.
- Totalrenoverte objekter kan vurderes opp mot dagens standard.

Punktene A-B gjelder boliger og fritidsboliger.

C) Fritidsboliger

Spesielle forhold:

- Fritidseiendommer uten ordinær strømforsyning og/eller vann får et fradrag for indre faktor på 0,1.

D) Spesielle eiendommer

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.

5.4. Bruk av protokolltakst

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

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ ikke har funksjon (endringsprotokoll). Eiendommer med flere funksjoner (for eksempel bustad, lager og kontor). Takst legges inn som erstatningsprotokoll.

Spesielle bygninger legges inn i ISY Proaktiv som protokolltakst (eksempel):

- Brakkerigger (boligbrakker) takseres til kr 2000,- pr m².
- Plasthaller takseres til kr 300,- pr m².
- Drivhus takseres til kr 500,- pr m².
- Silobygninger takseres til kr 1000,- pr m² og pr 5. høydemeter.

5.5. Andre rammer for taksering

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Identifisering:

Bebygde eiendommer i LNF-område som er større enn 100 dekar eller har mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, samt ubebygde eiendommer over 2 dekar i LNF-område betraktes som konsesjonspliktige landbrukseiendommer.

Informasjon om hvilke eiendommer i Nærøy kommune som anses som konsesjonspliktige og/eller aktive, innhentes fra landbrukskontoret.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr boligbygning.

Hytter/fritidsbolig regnes også som boligbygg, med tilhørende tomt 1 daa.

Utleiehytte/utleiebolig som ikke er selvstendig fradelte enheter (gårdsturisme) kan unntas for tillegg av tomt.

Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningssmasse gis en ytre faktor på 0,7, skal ikke gis tillegg for beliggenhet.

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

All bygningsmasse på slike eiendommer takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids-, og næringseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til maks 1 daa pr boligbygning.

Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område *inntil tomtene fradeles*.

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer håndteres hver seksjon som eget skatteobjekt, med tillegg for tomteverdi for hver seksjon/boenhet. Grunnlaget for taksten for den enkelte seksjon er det arealet den enkelte seksjon har ideell bruksrett til, samt andel av fellesareal (både innendørs og utendørs). Andel av fellesareal følger av tinglyst eierbrøk. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

Eiendommer med både bolig og næringsfunksjon (blandet bruk):

For å kunne håndtere et eventuelt vedtak i kommunestyret om differensiert skattesats på bolig og næringseiendom, fastsetter sakkyndig nemnd separate takster for hhv bolig- og næringsdelen for de eiendommer som har begge funksjoner (såkalt blandet bruk). Verdien av tomten er i slike tilfeller tillagt den delen som har størst andel av bruksarealet på bygningene.

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.

Næringseiendommer

Næringsareal som ikke er i bruk vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved vesentlig bruksendring, takseres eiendommen på nytt.

5.6. 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.

5.7. Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljøer 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 Nærøy kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Taksten skal gjenspeile gjeldende verdinivå

Sakkyndig nemnd skal takserer med dette som utgangspunkt.

For å komme frem til riktig takst, kan nemnda støtte seg til ulike beregningsmetoder:

- Sjablontakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper
- Gjenanskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

Likebehandling er grunnleggende for takseringen

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom utarbeidelse av skriftlige rammer for takseringen, vurdering av indre og ytre faktor ved besiktigelse og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

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 2018, 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 borette ikke påvirke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt.

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.

Administrasjonsdelen i høyskole/universitet og i sykehus skal betale eiendomsskatt

Det foreligger egen forskrift om avgrensning av eiendomsskatt på statlig eiendom.

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

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

6. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Sakkyndig takstnemnd 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.

6.1. 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. Dette skal noteres på egen liste, til bruk for takseringsfirma.
- Det utarbeides 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.

6.2. Hovedaktiviteter og hjelpemidler

Her vises til egen kommunikasjonsplan for takseringen i Nærøy kommune.

6.3. Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum skal samordnes 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.

6.4. 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, og dokumenteres ved notat der dette er nødvendig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

6.5. 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 Sakkyndig takstnemnd vurderer om ordfører skal informeres. Ledelsen avklarer håndtering av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle.

7. Saksbehandling

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 for den enkelte eiendom. Disse kartene 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.

8. Kvalitetssikring

8.1. Dokumentasjon

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

8.2. 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.

8.3. Riktig eiendomsregister

Kommunen har et godt digitalt eiendoms kart. Kartet vaskes mot Matrikkelen for å sikre at alle eiendommene innenfor skattesonen identifiseres.

8.4. Riktige arealer

Fakta om eiendommer, bygninger og adresser sendes eiendomsbesitter som gis anledning til å melde eventuelle avvik.

Manglende opplysninger i matrikkelen mht arealer (bebygd areal og bruksareal på bygninger), samt tomtearealer registreres.

Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

8.5. Riktig kommunikasjon

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

8.6. 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 sjablonverdier på eiendomsgrupper
- valg av sonerfaktorer
- 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.

8.7. 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.

9. 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 klager bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av Sakkyndig takstnemnd.

9.1. Feil og feiloppretting

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

9.2 Behandling av klager

Vedtektene vedtatt av kommunestyret, gir noen rammebetingelser for den formelle behandlingen. Det praktiske behandlingsopplegget blir tatt stilling til etter at offentlig ettersyn er avholdt og klagefristen er utløpt.

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

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

10. Milepæler i framdriften

Sakkyndig takstnemnd er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp.

Administrasjonen utarbeider planer og rapporter for arbeidet der disse rammene inngår:

- Gjennomføre rammeavklaringer
- Sakkyndig takstnemnd vedtar retningslinjer for taksering
- Hjemmelshavere informeres og gis tilgang på faktaopplysninger
- Frist for tilbakemelding fra hjemmelshavere angående faktaopplysninger, og om de vil være med på besiktigelse
- Registreing av mottatte opplysninger
- Periode for besiktigelsen. Samtidig foretas oppgradering av Matrikkelen mht oppretting og supplering av opplysninger der disse mangler.
- Fremlegge et (foreløpig) samlet eiendomsskattegrunnlag for kommunestyret, som skal danne grunnlag for beslutning om hvor stor promillesats som skal benyttes, og om evt. bunnfradrag skal innføres.
- Kommunestyrets behandling
- Frist for foreløpig behandling av takster i sakkyndig nemnd
- Frist for endelige vedtak av takster

- Offentlig ettersyn av vedtatte takster skjer i mars 2018.
- Frist for avslutning av klagebehandling.