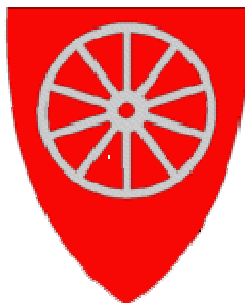


Evenes kommune

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

Vedtatt i Sakkyndig takstnemnd

Endelig utgave er vedtatt i forbindelse med endelig fastsettelse av
takstene.



Sakkyndig takstnemnd, sakkyndig ankenemnd og administrasjonen i Evenes kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av takseringer i Evenes kommune for perioden 2010 - 2020.

Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Bogen, den 1. juni 2009/21. oktober 2009

Øystein Martinussen
Leder sakkyndig takstnemnd

Karin Sørensen
nestleder

Odd M. Åsheim
medlem

Korrigert i møte 21. okt. 2009 hvor det ble gjort endringer i:

- Etasjefaktorer, aldersfaktorer og faktor for bygningens tilstand

Ytterligere korreksjoner i møte 21.01.2010 samt 10.03.2010

- Etasjefaktor, festede tomter, ubebygde tomter, nye sjablonverdier m.v., tomtestørrelser naust og garasje m.v. samt utvidelse av næringsområde 1.

Innholdsfortegnelse

1. ORIENTERING	3
2. HVA DOKUMENTET OMFATTER	3
3. YTRE RAMMEBETINGELSER	4
3.1. JURIDISKE RAMMER	4
3.2. POLITISKE RAMMER	4
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER	4
4. TAKSERINGSMETODE	5
4.1. FAKTA OM EIENDOMMEN	5
4.2. VURDERING AV EIENDOMMENE	5
4.3. HÅNTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM	6
5. SAKKYNDIG NEMNDS HOVEDDRAMMER FOR TAKSERINGEN	6
5.1. HOVEDRETNINGSLINJER:	6
5.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	6
5.3. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM"	6
5.4. GRUPPERING AV EIENDOMMER	6
5.5. SJABLONVERDIER	6
5.6. OMRÅDEFAKTOR	9
6. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER	9
6.1. BRUK AV FAKTORER	9
6.2. BRUK AV PROTOKOLLTAKST	11
6.3. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	12
6.4. JURIDISKE AVKLARINGER	12
<i>Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskattelovens § 5 og §7</i>	12
7. KOMMUNIKASJON	13
7.1. HÅNTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER	14
8. SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG	14
9. KVALITETSSIKRING	14
9.1. DOKUMENTASJON	14
9.2. RIKTIG SAKSBEHANDLING	14
10. OPPLÈGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL	14
10.1. FEIL OG FEILOPPRETNING	15
10.2. BEHANDLING AV KLAGER	15

Orientering

Innen 1. april 2010 skal Evenes kommune ha gjennomført alminnelig taksering i hele kommunen og skrevet ut eiendomsskatt i henhold til nye takster. Dette dokumentet trekker opp rammer og retningslinjer for alminnelig taksering og enkelttakseringer i Evenes kommune fram til neste alminnelige taksering som vil skje i 2020.

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.”

1. Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet omhandler:

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 nemnda må forholde seg til.

Disse er:

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

Overordnede rammer satt av Sakkyndig nemnd

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

Slike rammer er:

- Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablonverdier)
- Verdiforskjeller i ulike deler av skattesonene (sonefaktorer)

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

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

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

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 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 uenighet i vurderingene som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

2. Ytre rammebetingelser

2.1. 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. Juridisk problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Fritak fra eiendomsskatt
- Taksering av våningshus på gardsbruk
- Taksering av seksjonerte eiendommer.

2.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet.

Det omfatter:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om utskrivning av eiendomsskatt i hele Evenes kommune. Alle eiendommer innenfor dette området skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5 og §7.

Vedtekter

Evenes kommune har vedtatt vedtekter, jfr Kommunestyrets vedtak 19.06.09 sak 29/09 som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen kan benytte besiktigelsesmedarbeidere.

Fritak

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

Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal ikke overstige 7 promille.

2.3. Teknologiske rammer

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

Tidsrammer

Sakkyndig nemnd skal være ferdig med alminnelig taksering innen 31. desember 2009.

3. Takseringsmetode

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

3.1. 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 bygningstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra MATRIKKEL-registeret som er et offisielt register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger. Registreringer i MATRIKKEL 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.

Etasjene grupperes som følger:

- Hovedetasje(r)
- Underetasje
- Loftsetasje
- Kjelleretasje

Dette er samme gruppering som MATRIKKELEN benytter.

3.2. Vurdering av eiendommene

Eiendommene vurderes gjennom generelle vurderinger som trekkes opp 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 befaring skal følge rammer og retningslinjer Sakkyndig nemnd har trukket opp.

3.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunen har anskaffet et fagsystem for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon KOMTEK. Fagsystemet håndterer alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

4. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

4.1. Hovedretningslinjer:

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Evenes kommune har derfor fokusert på fire viktige punkter som legges til grunn ifm 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 har en samlet besiktigerne og øvrige involverte til faglige møter.

4.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Evenes skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §5 og §7 i eiendomsskatteloven.

4.3. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

4.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKEL-registeret, dvs. bygningenes funksjon.

4.5. Sjablonverdier

Sjablonverdiene er valgt etter at Sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger og gjenanskaffelsesverdier.

Ved areal- og verdiberegning skal **bruksareal** på bygningen benyttes. Det legges til grunn bruksarealet som er registrert i Matrikkelen (eiendomsregisteret). Øvrige bygninger tom 15m² på bolig og fritidseiendommer beskattes ikke.

Bolig og fritidseiendommer:

Grunnpris	Pr. m ²	kr 6.500,-
-----------	--------------------	------------

Diverse bygg:

Tilleggsbygg med boligpreg (anneks el.lign) fastsettes som for bolig	Pr. m ²	kr 6.500,-
Garasje, uthus, naust, etc. fastsettes etter en pris pr. m ² (20%)	Pr. m ²	kr 1.300,-
Carport	Pr. m ²	kr 500,-
Driftsbygg på nedlagt gårdsbruk settes til max 50 m²	Pr. m²	kr 1.000,-

Land-/skogbrukseiendommer:

Eiendom som "vert dreven som gårdsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt. Unntaket omfatter ikke våningshus/kårbolig med tilhørende garasje inkl. tomt på 1000 m² pr boenhet innenfor eiendomsskattesonen, som helt eller delvis blir benyttet til bolig. Verdien beskattes som øvrige boligeiendommer i kommunen med et eventuelt fratrukk som følge av redusert verdi grunnet bo- og driveplikt.

Med **gårdsbruk i drift** ("eiendom som "vert dreven som gårdsbruk...") menes gårdsbruk hvor eiendomsoverdragelse m.v. betinger konsesjon.

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Tomteareal og fellesareal fordeles etter seksjonsbrøken.

Boligtomt etc:

Grunnpris (maks 2000 m2)	Pr. m ²	kr 50,-
--------------------------	--------------------	---------

Ubebygde og ubenyttede tomter takseres ikke (0,-)

Tomteareal tilknyttet boenheter settes i utgangspunktet til areal i hht målebrev, men med maksimum areal 2000m². "Frittliggende" tomter til naust og garasjer m.v. settes til 500 m².

Flere boliger, fritidsbygg tilknyttet samme Gnr./Bnr tilknyttes tomteareal på 2000m² hver til beskatning dersom målebrev ikke foreligger.

Festede tomter skal skattlegges på fester dersom eiendommen er tinglyst.

Næringseiendommer;

Type bygg	Kode		Pris
Kontor- og forretning	300-serien	Pr. m2	Kr. 6.000,-
Samferdsel- og kommunikasjon unntatt bygn.type 431 - 439	400-serien	Pr. m2	Kr. 6.000,-
Hotell og restaurant	500-serien	Pr. m2	Kr. 6.000,-
Verksted og industri (unntatt b.t. 231, 233, 239, 243 og 245)	200-serien	Pr. m2	Kr. 4.000,-
Lager/veksthus: bygn.type 231, 233, 239, 243 og 245		Pr. m2	Kr. 3.000,-
Uisolert lager		Pr. m2	Kr. 1.300,-
Plasthaller		Pr. m2	Kr. 1.000,-

Diverse bygg:

Tilleggsbygg- fastsettes som for hovedbygg	Pr. m ²	
Garasje, uthus, naust, etc. fastsettes etter en pris pr. m ²	Pr. m ²	kr 1.300,-

Næringstomt etc:

Grunnpris -	Pr. m ²	kr 50,-
Fellesgarasjer- tomtearealet fordelt etter antall enheter	Pr. m ²	kr 50,-

Ubebygde og ubenyttede tomter takseres ikke (0,-)

Verker og bruk;**Areal - verdiberegningsmetode:**

Det legges til grunn samme areal- og verdiberegningsmetode som for næringseiendommer.

Sakkyndig takstnemnd fastsetter hvilke eiendommer som kommer inn under begrepet ”verk og bruk”. Tvist om lovforståelse påklages til Evenes formannskap etter at Sakkyndig takstnemnd har uttalt seg.

Sakkyndig takstnemnd fastsetter at til verk og bruk skal regnes:

Fabrikker

Skipsverft, slipp

Industrielle verk

Gruver og steinbrud/sandtak

Oppdrettsanlegg

Utbygde vassfall og vassfallsstykke

Anlegg for produksjon av ferdigfor til pelsdyr

Verksteder

Telenett og kraftnett

Bygninger og anlegg skal regnes sammen med verket eller bruket når de hører til eller nødvendig for verksdrifta.

Arbeidsmaskiner og tilhørende ting som kan settes i klasse med slikt, skal derimot ikke regnes med uten at tingen er en part av selve foretaket.

Virksomhetens art er avgjørende for at et anlegg er å anse som verk og bruk. Foregår det produksjon, dvs en eller annen form for bearbeiding av et produkt er virksomheten å anse som verk og bruk.

Det er særregler for beregning av eiendomsskatt for kraftanlegg. Disse fremgår av eiendomsskatteloven § 8A.

Vi viser videre til at Finansdepartementet har uttalt at ”ingen del av kommunen skal kunne fritas for skatt på verk og bruk hvis denne først skrives ut” (skriv av 22.11.1982 fra fylkesmannen i Nordland).

Etasjefaktorer

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

Faktor 1: Etasjefaktorer (faktorer i forhold faktisk funksjon): (endret)

1.1 Hovedetasje (H01 osv. - inntil øverste etasje)	Faktor 1,0
1.2 Øvrige hovedetasjer (Enebolig inkl. våningshus)	Faktor 0,6
1.3 Underetasje	Faktor 0,6
1.4 Underetasje/sokkel 112 (med leilighet)	Faktor 0,8
1.5 Loftsetasje (kvistfunksjon – uisolert areal)	Faktor 0,2
1.6 Kjelleretasje (K01, K02 osv)	Faktor 0,2

Merknad: Øvrige boliger (flermannsboliger, leiligheter, blokker og lignende) samt kontor-Forretningsbygg takseres med faktor 1,0 på alle hovedetasjer

4.6. Områdefaktor

Faktor 4: Områdefaktor

Område	Bolig og	Fritidshus	Næring + verker og br
Hele Evenes kommune		Faktor 1,0	
Bogen (Kleiva – Svarteberget 23,24 og 25)	Faktor 1,0		Faktor 1,0
Liland (Stordalen – Volden)	Faktor 1,0		Faktor 1,0
Nautå Næringsområde			Faktor 1,0
Evenes Næringsområde (inkl. flyplassen)			Faktor 1,0
Alle andre områder	Faktor 0,85		Faktor 0,75

Faktor 5: Reduksjonsfaktor – bolig på gårdsbruk i drift:

Alle boliger på gårdsbruk i drift	Max faktor 0,8
-----------------------------------	----------------

Landbrukseiendommer som kommer inn under konsesjonslovens bestemmelser gis et fratrekk på 20 %.

5. 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 som får utskrevet eiendomsskatt **skal** besiktiges. Som hovedregel gjennomføres kun utvendig besiktigelse.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

5.1. Bruk av faktorer

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

Faktor 2: Ytre faktor

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen. Eksempler her kan være:

- Atkomst/tilgjengelighet
- Trafikksikkerhet
- Forurensing (lyd, luft, grunn)
- Randbebyggelse mot trafikkårer

Retningsgivende for bruk av ytre faktor er:

A) Tomteforhold/beliggenhet

2.1 Normal standard / beliggenhet	Faktor 1,0
2.2 Dårlig standard / beliggenhet	Faktor 0,8
2.3 Særlig dårlig standard/beliggenhet	Faktor 0,6

Hovedtyngden av tomter skal ha faktor 1,0. Faktor skal imidlertid ivareta det forhold at tomten kan ha en dårlig standard eller beliggenhet. Hvorvidt slike forhold foreligger vurderes skjønnsmessig under befaring.

B) Innlagt strøm/vann el ikke

2.4 Enheter med innlagt strøm og avløp	Faktor 1,0
2.5 Enheter med innlagt strøm og uten avløp	Faktor 0,8
2.6 Enheter uten innlagt strøm og avløp	Faktor 0,6

(vil i første rekke berøre fritidsboliger)

Ytre faktor = (faktor tomteforhold/beliggenhet + faktor strøm/vann)/2

Fritidsboliger

- Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette håndteres gjennom bruk av ytre faktor.
- Retningslinjer for bruk av ytre faktor:
 - En fritidseiendom med dagens standard (strøm, vannforsyning og avløp) får i utgangspunktet 1,0.
 - Fritidseiendommer uten avløp reduseres med 0,2 i ytre faktor
 - Fritidsboliger uten avløp og strøm reduseres med 0,4 i ytre faktor.

Faktor 3: Indre faktor

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 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.

Eksempler på lav standard kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.

Eksempler på lav kvalitet kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer,

sår/skader i fundament.

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

A) *Bygningens alder*

3.1 Tatt i bruk etter	1997	1,0
3.2 Tatt i bruk mellom	1987-1997	0,9
3.3 Tatt i bruk mellom	1978-1987	0,8
3.4 Tatt i bruk mellom	1967-1978	0,7
3.5 Tatt i bruk mellom	1950-1967	0,6
3.6 Tatt i bruk før	1950	0,5

Som utgangspunkt fastsettes aldersfaktor på grunnlag av det året bygningen er tatt i bruk. (Deretter foretas eventuelle justeringer ut fra bygningens tilstand- jfr nedenstående):

B) *Bygningsmessig tilstand*

Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert, må en se på hvor stor del av de bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foretas en faktorjustering:

3 a	+ 0,05: godt vedlikeholdt (skiftet tak, vinduer, kledning, etterisolert)
3 b	+ 0,10/0,15: bygd ut/endret + godt vedlikeholdt
3 c	+ 0,2: veldig mye er gjort
3 d	+ 0,3: totalrenovert
	I de tilfeller hvor bygningen krever til nødvendig vedlikehold, reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler: Det må skilles mellom nødvendig vedlikehold og standardheving
3 e	- 0,05: eternitt kledning og tak
3 f	- 0,05: generelt dårlig vedlikehold
3 g	- 0,1/-0,15: fremskredet forfall
3 h	- 0,4: bygningsmasse av dårlig forfatning og krever totalreovering
3 i	- 0,0/-0,4 : Bygningsmasse som nærmer seg rivingsstatus

(NB! Hele skalaen kan nyttes når dette blir riktig)

Sterkt fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt.

Hovedtyngden av eiendommer **skal** ha indre faktor 1,0. Alder har ikke avgjørende betydning for fastsettelse av standard. Hvorvidt forfall foreligger, vurderes skjønnsmessig under befaring.

5.2. 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

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. F eks eiendom med mange bygninger med betydelig variasjon mhp størrelse og standard.
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon.
- Nedlagt driftsbygninger.
- Boliger hvor garasje er en del av bygningen eller tilbygg.

5.3. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer:

- Opprinnelige landbruksbygninger takseres etter dagens funksjon og settes til maks 50 kvm.
- Landbruksbygninger på gårdsbruk i drift fritas etter §5 i eiendomsskatteloven.

Eiendommer uten bebyggelse i LNF (Landbruks-, Natur- og Friluftsområde) områdene vurderes som gardbruks- og skogbruksområder og gis fritak etter §5 i eiendomsskatteloven.

All bygningsmasse på fradelte eiendommer i LNF områder takseres ut fra funksjon, (bolig-, fritids-, og næringseiendommer). Tilhørende tomteareal settes til 1 daa. En fradelte eiendom i LNF området takseres når denne bebygges.

Tomter som gjennom reguleringsplan er regulert til utbyggingsformål:

Regulerte tomter som er byggeklare takseres på vanlig måte.

5.4. 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 Evenes kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

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 2010 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 privatrettslige avtaler, skal ikke vurderes.

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.

Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskattelovens § 5 og §7

Fritak etter eiendomsskatteloven §5 følger direkte av lovteksten og avgjøres administrativt. Tvist om forståelsen kan påklages til formannskapet etter at skattetakstnemnda har uttalt seg.

Fritak etter disse vedtektene § 15 a og b delegeres fra kommunestyret og avgjøres av formannskapet. Tvist om forståelsen kan påklages til formannskapet etter at skattetakstnemnda har uttalt seg.

Med hjemmel i eiendomsskattelovens § 7, vedtar Evenes kommunestyre å fritta følgende eiendommer for eiendomsskatt

- a) Eiendommer tilhørende stiftelser, institusjoner, menigheter og trossamfunn, kulturelle og humanitære institusjoner etc. som har til formål å være til gagn for kommune eller stat. Tilsvarende gjelder for eiendommer tilhørende private daghjem, private behandlingshjem, private barnehager samt tilsvarende institusjoner som drives av private organisasjoner – ”non-profit”-organisasjoner.

Fritak etter bokstav a gjelder ikke for eiendommer eller deler av eiendommer som bortleies til boligformål eller næringsvirksomhet som ikke er en del av vedkommende organisasjons virksomhet. For eiendommer som delvis nyttes til slik virksomhet, holdes det partiell takst.

- b) Bygninger som har historisk verdi. For at bygninger skal anses å ha historisk verdi, må den som hovedregel være oppført før år 1900 og i all hovedsak ha sitt originale arkitektoniske og bygningsmessige særpreg. Øvrige bygninger og eiendommens tomt illegges eiendomsskatt etter gjeldende regler.

Fritaket gjelder ikke for eiendommer eller deler av eiendommer som bortleies til boligformål eller nyttes i næringsvirksomhet.

- c) Bygning som helt eller delvis nyttes til eget usvære avgrenset til 10 (ti) hele kalenderår regnet fra utgangen av det året bygningen ble ferdigstillet.

- d) Eiendommer som nyttes til:

- Offentlig vei
- Annen kommunikasjon/tekniske anlegg (eiendommer) som nyttes til offentlige kaianlegg, off. kommunikasjonstekniske anlegg el.l.
- Verneområder (dvs. eiendommer som gjennom reguleringsplan eller oversiktsplan er regulert til naturvern, friluftsområder, ikke opparbeidet friareal, områder vernet etter naturvernloven eller lov om kulturminner samt områder med fredet bebyggelse.
- Friarealer/idrettsanlegg – dvs. eiendommer som nyttes til offentlig campingplass, offentlig badeplass, opparbeidet park eller idrettsanlegg.
- Felles (ikke utskiftet) utmark, med påstående bygninger

6. Kommunikasjon

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. Disse retningslinjer er såldes gjort offentlig tilgjengelig.

6.1. 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.

7. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får seg forelagt takstlister for kontroll/gjennomgang. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom og forslag til takst. Nemndmedlemmene anmerker, og avgjør selv hvilke eiendommer de ønsker skal gjennomgås spesielt i møtene.
- 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.
- Sonefaktor, ytre faktor og indre faktor og skråfotos som viser den enkelte eiendom gjennomgås også om nødvendig for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres og legges fram for Sakkyndig takstnemnd som enkelt saker.

8. Kvalitetssikring

8.1. Dokumentasjon

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

8.2. 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 så foreta justeringer 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 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.

9.1. Feil og feiloppretting

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

Spesielt for saker der det vises til feil faktagrunnlag, gis administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager på vegne av Sakkyndig nemnda om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.

Klager der Sakkyndig nemnda opprettholder sitt standpunkt, oversendes til Sakkyndig overtakstnemnd til endelig behandling.

9.2. Behandling av klager

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

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

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