



Vennesla kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt

**Vedtatt av sakkyndig nemnd eiendomsskatt i møte 17.04.2007, og
korrigert i møte 17.12.2007. Sakkyndig ankenemnd slutter seg til
vedtaket.**

Sakkyndig nemnd eiendomsskatt og administrasjonen i Vennesla kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til rammer og retningslinjer for gjennomføring av enkelttakseringer i Vennesla kommune. Dette dokumentet, "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til eiendomsskatt", gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Partene er enige om at dette dokumentet skal danne grunnlaget for taksering som gjennomføres i 2006/2007, og for enkelttakseringer som skjer i perioden 2007 – 2017.

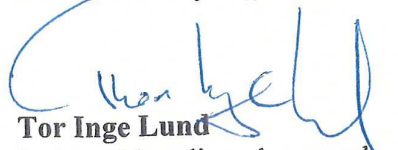
Sakkyndig ankenemnd har også bidratt i arbeidet med å komme fram rammer og retningslinjer for takseringen. Bakgrunnen for dette er å sikre at sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd får felles grunnlag for vurdering av enkeltsaker.

Vennesla, 17.12.2007


Berit Kittelsen
Leder sakkyndig nemnd


Oddvar Steinsland
Nestleder sakkyndig nemnd


Eivind Drivenes
Medlem sakkyndig nemnd


Tor Inge Lund
Leder sakkyndig ankenemnd

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. HÅNTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM.....	6
3. YTRE RAMMEBETINGELSER.....	6
3.1. JURIDISKE RAMMER	6
3.2. POLITISKE RAMMER	6
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER.....	7
4. SAKKYNDIG NEMND: 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 SOM GJENSPEILER GJENNOMSNITTSVERDI FOR EIENDOMSGRUPPENE	8
4.5. SONEFAKTORER	10
5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER	14
5.1. OVERORDNETE KRAV	14
5.2. AREALSTØRRELSER.....	14
5.3. BRUK AV FAKTORER	14
5.4. BRUK AV PROTOKOLLTAKST	16
5.5. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING.....	16
5.6. DOKUMENTASJON AV FAKTAFEIL.....	17
5.7. JURIDISKE AVKLARINGER.....	17
6. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE.....	18
6.1. ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON	18
6.2. HOVEDAKTIVITETER OG HJELPEMIDLER	19
6.3. KRAV TIL KUNNSKAP	19
6.4. KOMMUNIKASJONSATFERD.....	19
6.5. HÅNTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER.....	19
7. SAKSBEHANDLING	20
8. KVALITETSSIKRING	20
8.1. DOKUMENTASJON.....	20
8.2. KVALITETSSIKRING AV METODE	20
8.3. RIKTIG SKATTESONE.....	20
8.4. RIKTIG EIENDOMSREGISTER.....	20
8.5. RIKTIGE AREALER	20
8.6. RIKTIG KOMMUNIKASJON	20
8.7. RIKTIGE VURDERINGER	21
8.8. RIKTIG SAKSBEHANDLING.....	21
9. OPPLEGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL.....	21
9.1. FEIL OG FEILOPPRETNING.....	21
9.2. BEHANDLING AV KLAGER.....	21
10. MILEPÆLER I FRAMDRIFTEN.....	22

1. Om dette dokumentet

Dette dokumentet er resultatet fra en prosess der sakkyndig nemnd, sakkyndig ankenemnd og administrasjonen har drøftet grunnlaget for taksering i Vennesla i 2006/2007 for områder som helt eller delvis er utbygd på byvis eller der slik utbygging er på gang. Siste alminnelige taksering var i 1985 og omfattet bare verk og bruk.

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.”

Dette dokumentet, ”Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til eiendomsskatt”, beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme fram til en takst som samsvarer med byskattelovens §5. Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til den sakkyndige nemndas vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne når taksering gjennomføres i løpet av 2006/2007, samt når enkelttakseringer gjennomføres fram til ny alminnelig taksering.

Rammene og retningslinjene er formelt vedtatt av sakkyndig nemnd.

Vedlegg: ”Registrering i GAB – arealmåling og etasjedefinisjoner”

1.1. Hva dokumentet omfatter

Dokument om 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 rammebetingelse

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som prosjektet må overholde.

Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- De politiske rammene kommunestyret i Vennesla 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
- 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

Dette dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Dersom disse retningslinjene fravikes, må dette begrunnes særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Dette dokumentet tar stilling til opplegget for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser i kommunen. Utvalgene 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 en står overfor, 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 nemnd. Arbeidsopplegg for sakkyndig ankenemnd tar en stilling til når klager på takst er kommet inn etter offentlig ettersyn.

Behandling av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget

Det vil komme inn klager pga uenighet i takst som følge av feil eller som følge av uenighet i vurderingene som er gjort. I dette dokumentet skisseres rammene og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

Framdrift og milepæler

Dokumentet tar stilling til viktige milepæler i arbeidet.

2. Takseringsmetode

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

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)
- Tomtestørrelse, m²

- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med areall tall for hver etasje

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

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i eget vedlegg: ”Registrering i GAB – arealmåling og etasjedefinisjoner”.

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
- **gjennomsnittsverdier** for eiendomsgrupper. Kombinasjonen mellom arealstørrelser fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.
- eventuelle **sonevise forskjeller** på verdinivået for eiendomsgruppene. 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 befaring skal følge de rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp.

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Vennesla 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. 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 har anskaffet et fagsystem for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon (KomTek Eskatt). 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.

3. Ytre rammebetingelser

3.1. Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet 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.

3.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har 14.06.2006 gjort vedtak om utskrivning av eiendomsskatt i hele Vennesla kommune. Alle eiendommer innenfor dette området skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5.

Vedtekter

Vennesla kommune har i kommunestyremøte 14.06.06 vedtatt 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

Kommunestyrets vedtak om at nye takster skal benyttes som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt for 2007, og Odelstingsbeslutning nr. 85 av 13..06.06, overgangsregler, medfører at sakkyndig nemnd skal være ferdig med alminnelig taksering innen 1. juni 2007.

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. Administrasjonen skal legge listene fram for sakkyndig nemnd til kvalitetssjekk før listene behandles formelt i kommunestyret.

Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter som skal betale eiendomsskatt. 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 skal ha bunnfradrag.

Skattesats

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

3.3. Teknologiske rammer

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

4. Sakkyndig nemnd: Hovedrammer for takseringen

4.1. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i området som ligger innenfor skattesonen som kommunestyret i Vennesla har vedtatt, skal takseres. Kommunen vil ikke takserer 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 nå.

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 GAB-registeret, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig nemnd i Vennesla kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype 112 (110, 120)
Enebolig med sokkelleilighet (112) og kjedehus (133)
Rekkehus, andre småhus (131, 136, 190)
Terrassehus og blokker (135,140, 150)
Fritidsboliger (160, 170)
Boliggarasjer og uthus (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 Vennesla har blandet bruk. I GAB-registeret 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 som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablonverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.

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

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

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	Pr m2	7000
Enebolig med sokkelleilighet (112), kjedehus (133)	Pr m2	7000
Rekkehus, andre småhus	Pr m2	9000
Terrassehus og blokker	Pr m2	9000
Fritidsboliger	Pr m2	2500
Boliggarasjer og uthus	Pr m2	1000
Industri	Pr m2	2400
Lagerbygning isolert	Pr. m2	2000

Lagerbygning uisolert	Pr m2	1200
Fiskeri- og landbruksbygninger	Pr m2	2000
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	4000
Hotell og restaurant	Pr m2	4000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	2000
Kultur og forskningsbygninger	Pr m2	2000
Helsebygninger	Pr m2	4000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	Pr m2	4000
Tomt bolig, tomt regulert til avfallsbehandling	Pr m2	50
Tomt, næring	Pr m2	150
Tomt , regulert til næring, med både bolig- og næringsbygg	Pr m2	150

Etasjefaktorer

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

Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,2
Underetasje	0,5
Kjeller	0,2

Bolig med ekstra leilighet i sokkel, bygningsgruppe (112) i GAB, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.

Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,8
Kjeller	0,5

Høydefaktor for lager:

Innvendig høyde	Høydefaktor
Inntil 5 m	1,0
5 – 7 m	1,1
7 – 9 m	1,2
Over 9 m	1,3

4.5. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering og beliggenhet velger skattetakstnemnda å benytte slike sonefaktorer for **alle** boligeiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1	1,0
Sone 2	0,9
Sone 3	0,8
Sone 4	0,7

Soneinndeling er digitalisert i kart, se kartutsnitt.

Sone 1, sonefaktor = 1 (digitalisert rødt i kart)

Soneavgrensing

Sør for Bombekken på vestsiden av Otra, skrått nordover Venneslafjorden til sør for eiendom Venneslavegen 305, over RV- 405, eiendommer sør for Granlivegen, eiendommer med adresse Granlibakken, eiendommer videre sørover langs Granlivegen, Rundåslia, opp Erkleivvegen til toppen før Breimyr, eiendommer med adresse Erkleivvegen ned mot Graslia, Graslijordet, eiendommer på nordsiden av Ålefjærvegen til og med Ålefjærvegen 594, ned Ålefjærvegen til vegkryss Nordli, sørover mellom Nordli og Lomtjønn til eiendommer i Rakkestad, eiendommer nord for Huntonit AS, over dammen til sør for Ravnåsvegen 418, deretter nordover til Bombekken

Bl. inkludert i sone 1:

(Moseidmoen, Nesane, Skjerehauane, Støa, Holtet, Ludeflaten sør for Granlivegen, Granlibakken, Brandehei, Vardehei, Rundåslia, Tvidøblane, Sentrum, Graslia, Tvangsdalen, Nordli, Rakkestad, Danskehaugen, Småfjellane)

Sone 2, sonefaktor = 0,9 (digitalisert blått i kart)

Soneavgrensing

Nord for sone 1:

Eiendommer innenfor sonegrensen nordover fra Bombekken langs Drivenesvegen til bunnen av Drivenesbakken, langs Steinsfossvegen til Steinsfoss, og videre ut til RV-405, Kvernhusdalen inkludert, nordover RV-405 til om med Venneslavegen 420. Sørover langs RV-405 til krysset Veråsvegen, oppover Veråsvegen til og med Veråsvegen 116, Utsikten inkludert. Videre ørover til sone 1, Granlivegen), inkludert Storevolhei, Ludefladen og Heptekjerr, inkludert framtidig boligområde i .h.t. kommuneplan. Også inkludert framtidig boligområde på toppen av Rundåslia.

Sør for sone 1:

Fra sør for sone 1 i Rakkestad inkludert Bjørkelivegen, videre sørover, alle eiendommer øst for Otra til vegkryss Sødalsvegen/RV 405. Over Otra nordover Ravnåsvegen til sone 1.

Bl.a. innkludert i sone 2:

(Grovane, deler av Eikelandsdalen, Utsikten, Ludeflaten , Heptekjerr, Lomtjønn, Snømyr, Piningen, Vigeland, Kvarstein, Ravnås, Heisel, Lindekleiv, framtidige byggeområder Støleåsen (Hesteheia- på toppen av Rundåslia), Smååsane, Høyland – Liane

Sone 3, sonfaktor = 0.8 (digitalisert grønt i kart)

Soneavgrensing

Eiendommer sør for sone 2, avkjørsel til Sødalsvegen. (Saga)

Framtidig boligområde Kvarsteinheia

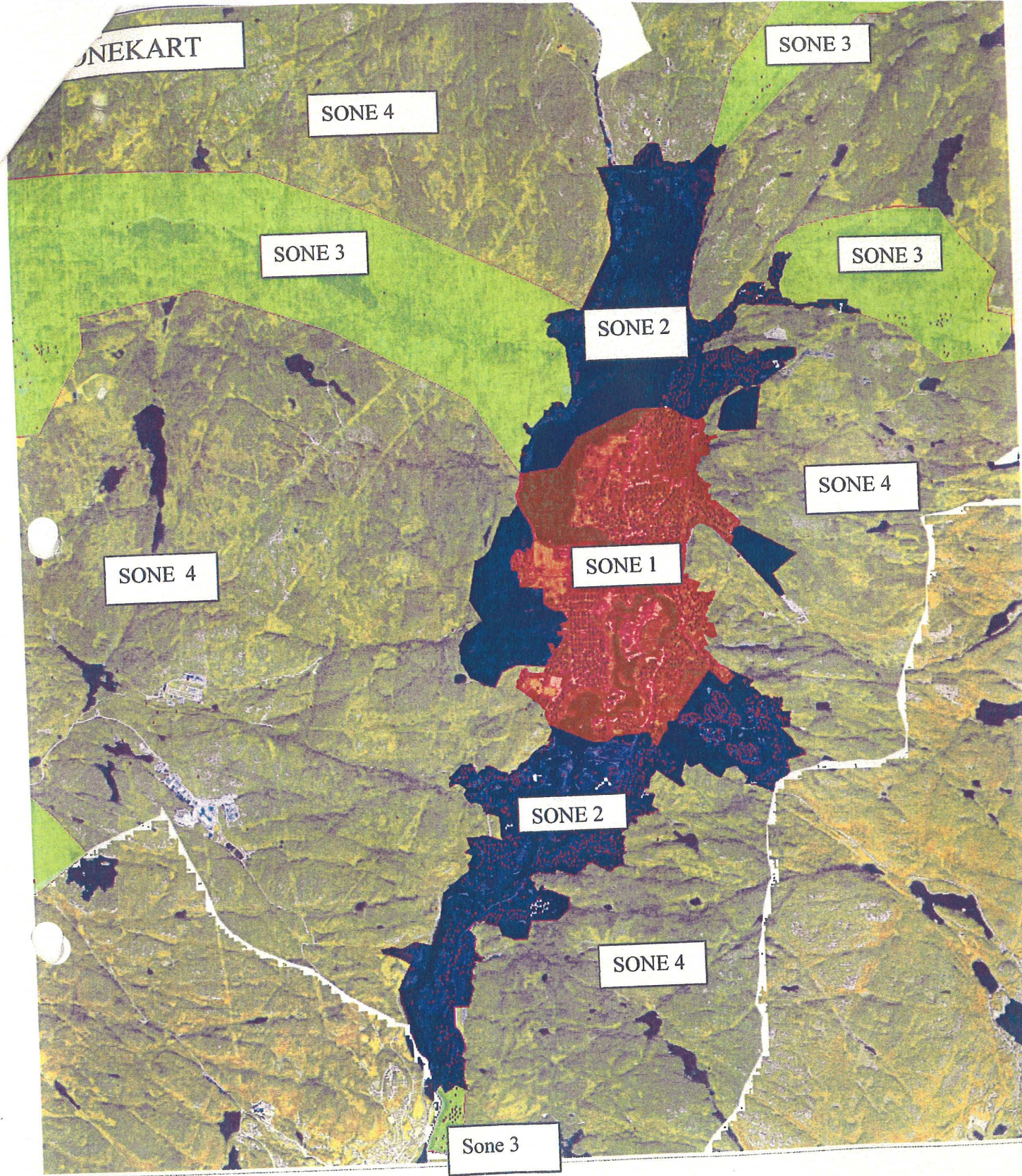
Område på begge sider av RV- 9 fra grense Kristiansand kommune til Evje Kommune, samt område på begge sider av fylkesveg 454 fra Drivenesbakken til Skarpengland

Eiendommer nord for Venneslavegen 420 til område Omdal sag, til og med Venneslavegen

565 og langs RV-403 til og med gnr. 17, bnr. 25.

Område Eikeland/Rønning.

Sone 4, alle andre områder, sonfaktor = 0.7 (ikke markert med farge i digitalt kart)



SONEKART

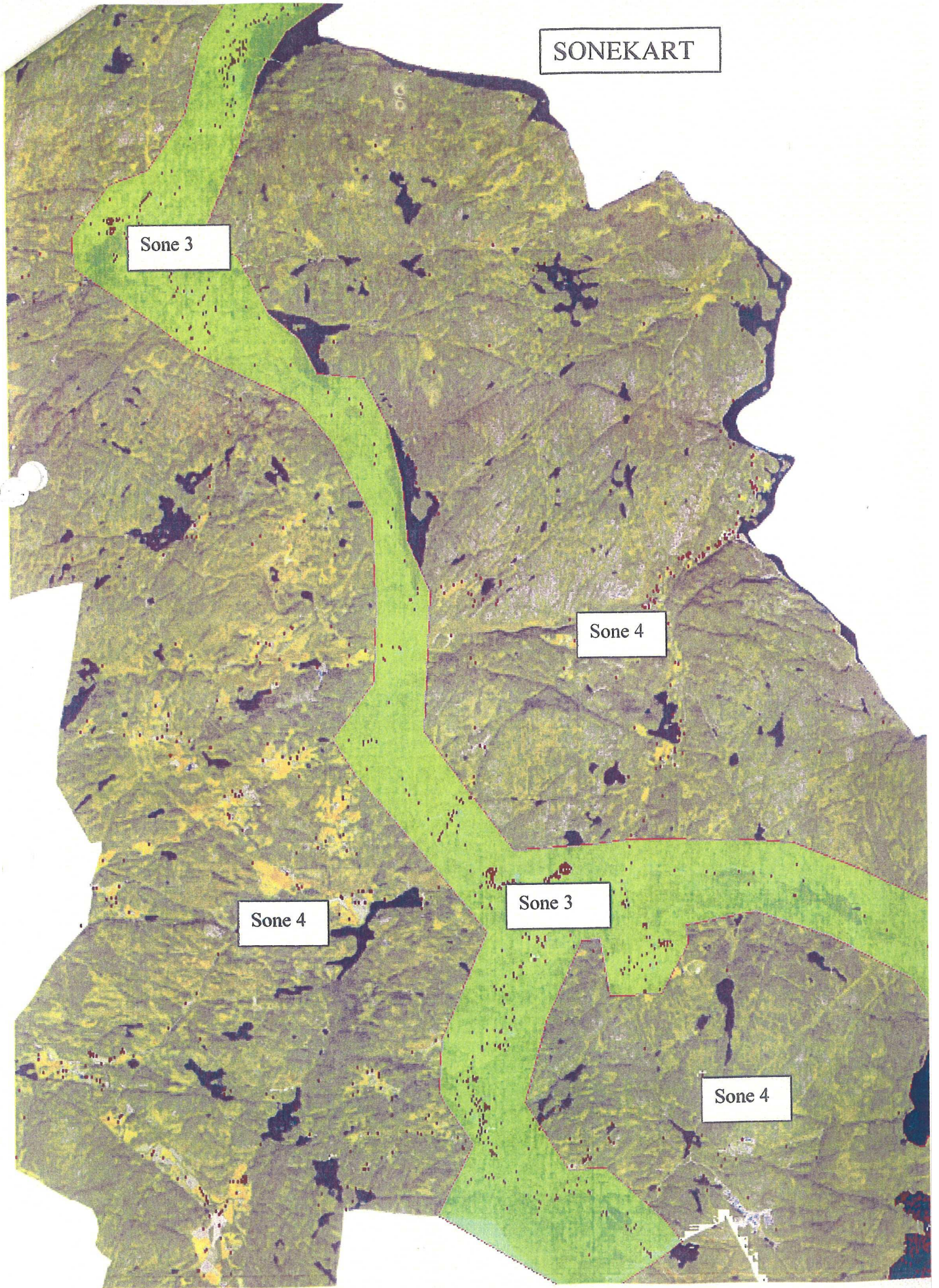
Sone 3

Sone 4

Sone 4

Sone 3

Sone 4



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 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 må overholdes.

Metode

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

Framdrift

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

5.2. Arealstørrelser

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens GAB-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens GAB-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (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.

Faktor:

1. Atkomst/tilgjengelighet (manglende kjøreveg for bil)
2. Trafikksikkerhet
3. Randbebyggelse mot trafikkårer(riksveg/jernbane).
Gjelder riksveg 9, 403, 405, 453, 454, 462
Bebyggelse mellom 0-10 m fra midtlinje veg/jernbane kan reduseres med faktor inntil 0,1.
Bebyggelse mellom 10-15 m fra midtlinje veg/jernbane kan reduseres med faktor inntil 0.05.

Særskilte eiendommer langs Otra kan gis en ytre faktor på inntil 1,2, og skal behandles spesielt i sakkyndig nemnd.

Retningsgivende for bruk av ytre faktor for boligeiendommer er:

- Bruk fra 0,8 til 1,2.

Fritidseiendommer innenfor 60 m beltet gis ytre faktor 1.5

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, setninger i fundament.

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

A) 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:

- Bygninger ferdigstilt før 1945: 0,7
- Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1945 – 1962: 0,8
- Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1963 – 1972: 0,85
- Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1973 – 1987: 0,9
- Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1988 – 1997: 0,95
- Bygninger ferdigstilt etter 1997: 1,0

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 krever til nødvendig vedlikehold 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.

B) Bygningsmessig tilstand

- Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4

- Rivningsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm settes bygningsverdi til 0

C) Bygninger med eternittkledning og eternittak

Bygninger med eternittkledning som ikke har kvalitetsavvik, reduseres med 0,05 i indre faktor. Dersom bygningen i tillegg har eternittak reduseres indre faktor med ytterligere 0,05. Dersom eternitten i tillegg er skadet (kvalitetssvikt), vurderes et fratrekk tilsvarende hva det koster å utbedre skaden på samme måte som en vurderer andre kvalitetsavvik i forhold til gjennomsnittseiendommene.

Punktene A-C gjelder alle typer bebyggelse, inkludert næringsbygg og fritidsboliger.

D) Fritidsboliger

Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.

Indre faktor: Fritidseiendommer uten strøm og/eller innlagt vann reduseres med 0.2 i indre faktor .

E) Andre bygninger med avvikende kvm-pris

- Carport takseres gjennom korreksjonsprotokoll til kr 200,- pr kvm.
- Brakkerigger (boligbrakker) takseres til kr 500,- pr kvm
- Plasthaller takseres til kr 500,- pr kvm
- Drivhus takseres til kr 500,- pr kvm,
- Silobygninger takseres til kr 500,- pr kvm og pr 5. høydemeter
- Vinterhaver takseres til kr 500,- pr kvm
- Areal under bakken, sprengt inn i fjell skal takseres.

Spesielle eiendommer kan gis faktor på inntil 1,2, og 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 utsikt, solforhold 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).
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. Tårn, spesielle industrianlegg etc (erstatningsprotokoll).

5.5. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer:

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

overstiger 1 daa.) Hytter/fritidsboliger regnes også som boligbygg. Utleiehytte/utleiebolig som ikke er selvstendig fradelte enheter (gårdsturisme) kan fritas for tillegg av tomt. Driftsbygning på landbruks- eller skogbrukseiendom, som ikke er definert som aktiv, settes til max. 50 m².

Boligdel på eiendommer underlagt delingsforbud og konsesjonsplikt.

Indre faktor reduseres med 0.2.

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

All bygningsmasse på slike eiendommer takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på andre bolig-, fritids-, og næringseiendommer) mens tomteareal vurderes som for landbrukseiendommer.

Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig boligområde, betraktes som LNF-område, inntil utbygging starter på den enkelte tomt.

Ubebygd eiendom (kun tomt)

Kommuneplanen danner utgangspunkt for kategorisering og taksering av disse eiendommene. Dersom det foreligger reguleringsplan, så viser denne formålet med tomten.

Eiendommer med både bolig og næringsfunksjon (blandet bruk)

For å kunne håndtere differensiert skattesats på bolig- og næringseiendommer, fastsetter sakkyndig nemnd separate takster for hhv. bolig- og næringsdelen for de eiendommer som har begge funksjoner (såkalt blandet bruk).

Tomteverdien tillegges i slike tilfeller den delen som har størst andel av totalt bruksarealet på bygningene.(bolig eller næring), eller som seksjonerte eiendommer .

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 GAB som likevel har takseringsverdi:

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

5.6. Dokumentasjon av faktafeil

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

5.7. 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 Vennesla 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 befaring 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 2007, 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 høgskole/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 nemnd eiendomsskatt 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.
- 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.

6.2. Hovedaktiviteter og hjelpemidler

Her henvises til egen kommunikasjonsplan for takseringen i Vennesla kommune.

6.3. 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.

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. 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 den sakkyndige nemnda 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 gjennomgås 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 fotos som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.

Enkeltsaker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

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. 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 skattesone

Hele Vennesla kommune.

8.4 Riktig eiendomsregister

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

8.5. Riktige arealer

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

Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

8.6. 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.

8.7. 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 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.

8.8. 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.

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.

9.1. 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.

9.2. 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 og skanne alle klager og henvendelser om feil
- Kategorisere klager og henvendelser om feil

10 Milepæler i framdriften

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

Administrasjonen bes om å utarbeide planer og rapporter for arbeidet der disse rammene inngår:

- Alle rammeavklaringer og all tilrettelegging (inkl kvalitetsheving av GAB) skal være gjennomført innen mai 2007.
- Foreløpig behandling av takster i sakkyndig nemnd gjennomført innen uke 2 /2007)
- Endelige vedtak av takster innen 31.05.2007
- Offentlig ettersyn av vedtatte takster skjer i april/mai 2007 (før fakturering 2.termin 2007)