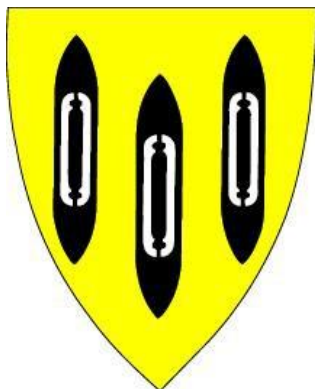


## Vaksdal kommune



Takseringsprinsipp, rammer og retningslinjer  
for eideomsskatt frå 1. januar 2010.

Taksering av alle eideommar i Vaksdal kommune  
er vedteke av kommunestyret 22.juni 2009.

Retningslinene er justert etter endring i  
Eideomsskattelova frå 2019 og vedtatt av  
kommunestyret 10. desember 2018.

## INNHALD

Innhald.....	2
1. Juridiske og politiske rammer .....	3
2. Takseringsmetode .....	3
2.1. Fakta om eigedomen.....	4
2.2. Arealmåling av bygg.....	4
2.3. Vurdering av eigedomen.....	5
2.4. Registrering av informasjon om eigedomane.....	5
3. hovudrammer for takseringa.....	6
3.1. Eigedomar som skal takserast.....	6
3.2. Element som inngår i “fast eigedom” .....	6
3.3. Gruppering av eigedomar .....	6
3.4. Sjablonverdiar for å få fram gjennomsnittsverdi for ulike eigedomsgrupper.....	7
3.5. Sonefaktorar .....	9
4. Rammer for einskildtakseringar.....	9
4.1. Faktor for standard på bustad (Indre faktor).....	9
4.2. Faktor for ytre tilhøve ved eigedomen (Ytre faktor).....	10
4.3. Andre rammer for taksering.....	11
4.4. Dokumentasjon av faktafeil.....	12
4.5. Juridiske avklaringar .....	12
4.6. Fritak frå eigedomsskatt.....	13
5. Informasjon til grunneigarane.....	13
6. Sakshandsaming.....	14
7. Kvalitetssikring.....	14
8. Klager på takst .....	14
8.1. Retting av feil.....	14
8.2. Handsaming av klage.....	14

## 1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Kommunestyret har med heimel i eigedomskattelova §§3 og 4 vedteke å utvida eigedomsskatten til å gjelda alle eigedommar i heile kommunen frå 01. januar 2010.

Kommunen har eigedomsskatt på verk og bruk og på eigedommar i "bymessige strøk", jf. "Lov om eigedomsskatt i kommunane" av 6. juni 1975. Frå 2006 er lova endra, slik at det er høve til å skriva ut eigedomsskatt på alle eigedomar, anten dei er bygde på eller ikkje.

Det skal gjennomførast ny alminneleg taksering i heile kommunen. Taksten skal, slik det går fram av byskattelova §5, avspegla marknadsverdi. Kommunestyret har utpeika ei sakkunnig nemnd til å stå ansvarleg for takseringsarbeidet.

Det er sakkunnig takstnemnd som gjer endeleg vedtak om rammer og retningslinjer som skal nyttast for takseringa. Formannskapet vert orientert om dokumentet.

Heimel for taksering av alle eigedomar i Vaksdal Kommune som skal skattleggast kjem fram i § 4 og 5 i byskattelova av 1911 og Lov om eigedomsskatt i kommunane av 1975, samt endring av lova gjeldande frå 2006.

I tillegg vert også andre relevante lover og rettskilder nytta som direkte eller indirekte får verknad for takseringsarbeidet. Målet er at takstnivået i størst mogeleg grad skal bli slik sakkunnig takstnemnd finn rimeleg med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salsverdiar på eigedomar i Vaksdal Kommune. Det er og eit mål at framgangsmåten i takseringsarbeidet sikrar lik og rettferdig handsaming av eigedomar ved den gjennomgåande takseringa i 2009/2010 – og ved enkelttakseringar i etterfølgjande år, fram til ei eventuell ny allmenn taksering 10 år etter innføring.

Lovverket, uttaler frå finansdepartementet og ein del rettsavgjerder bestemmer dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt.

Frist for utlegging av skattelister for 2010 er 1.mars 2010.

I eige punkt i dette dokumentet er fritak frå reglane om å betala eigedomsskatt gjennomgått, jf. §5 og 7 i eigedomsskattelova.

## 2. TAKSERINGSMETODE

Dei overordna rammene for takseringsarbeidet ligg i lovgrunnlaget om innføring av eigedomsskatt. Gjennomføring av takseringsarbeidet vil verta tilpassa dei teknologiske løysingane som er utvikla på dette feltet. Ved val av takseringsmetode er det lagt vekt på å sikra lik handsaming av eigedomane og å halda kostnadene med gjennomføring av taksering og drift av eigedomsskatteoppfylginga på eit rimeleg nivå. Metoden som vert nytta i arbeidet er utvikla i eit samspel mellom Hamar og Trondheim kommunar og firmaet Geoservice AS. Metoden vert nytta av stadig fleire kommunar.

Sakkunnig takstnemnd og kommunestyret har vedteke dei lokale føringane for takseringsmetode og takseringsarbeid i samsvar med det som er referert i dette dokumentet.

I takseringa vil fylgjande hovudelement vera med i grunnlaget:

- **Takstzone.** Det blir innført takstsoner to for bustadhus. Heile Vaksdal Kommune utgjer ei felles takstzone for fritidsbustader
- **Bygningsgruppe.** Kvar bygning som vert taksert vert plassert i eiga gruppe.
- **Bygningsareal.** Kvar bygning som vert taksert får fastsett sitt areal.
- **Bygningsstandard.** Kvar bygning som vert taksert får fastsett bygningsstandard ut frå vurdering av kvalitetar ved bygningen
- **Tomteverdi.** For kvar eigedom vert det fastsett tomteverdi etter arealstorleik.

Det vert nytta ei såkalla "sjablontaksering". Den skal fylgja enkle reglar knytt til hovudgrupper av eigedomar.

Grunnlaget for "sjablontakst", samt registreringsskjema og foto vil vera tilgjengeleg for sakkunnig takstnemnd.

Dersom det i takseringa vert gjort avvik frå desse reglane, skal dette dokumenterast i kvart tilfelle. Slik dokumentasjon vil vera tilgjengeleg for sakkunnig takstnemnd.

## *2.1. FAKTA OM EIGEDOMEN*

Fakta om eigedomen vil vera identisk med gards- og bruksnummer, kven som står som eigar og kva slags (type) eigedom det er. Denne informasjonen vert henta frå Matrikkelen (tidlegare GAB) som er eit offisielt register for grunneigedommar, Adresser og Bygningar. Registreringa i registeret skjer i samsvar med registreringsinstruksen frå Statens Kartverk.

Arealet på eigedomen vert registrert. I dei tilfelle tomtearealet ikkje er registrert i matrikkelen, men er innteikna på kartet - vert tomte sitt areal rekna/målt ut frå kartet.

For fritids- og bustadtomter som ikkje er oppmålt og er registrert med ein ring på det digitale kartet, og tomter som ikkje er innteikna på kartet - vert arealet skjønsmessig sett til 1000 m<sup>2</sup>. Dette gjeld og tomter som ikkje er frådelt frå hovudbruk, men som er bebygd med fritidshus/bustadhus.

Fritids- og bustadtomter som har et areal større enn 2000m<sup>2</sup> blir berre taksert for 2000 m<sup>2</sup>.

## *2.2. AREALMÅLING AV BYGG*

Bygg som inngår i takstgrunnlaget vert registrert med byggtipe og bygningsareal fordelt på kvar etasje. Areal registrert i samband med ny oppmåling, vert samanlikna med bygningsareal registrert i Matrikkelen. I spesielle tilfelle kan også kommunen sitt byggesaksarkiv verta nytta for moglege kontroll.

Når det gjeld areal på bygning, er det **bruksareal** (BRA) som vert lagt til grunn. Norsk Standard (NS 3940, 2. utgåve juni 1986) er lagt til grunn for arealutrekninga, og egne retningslinjer for korleis oppmålinga skal gjennomførast er utarbeidd.

I samband med synfaringa, vert det gjennomført ei utvendig oppmåling av bygget. Arealet på bygget vert fastsett ut frå denne oppmålinga med generelle korrigeringar i samsvar med målereglane i NS 3940. Arealet skal fastsetjast for kvar etasje.

Etasjane i bygget vert gruppert som følgjer:

- Kjellar
- Underetasje
- Hovudetasje
- Loft

### 2.3. VURDERING AV EIGEDOMEN

Vurderinga byggjer på ytre synfaring på eigedomen – utan innvendig gjennomgang av bygg. På synfaringa vert tilhøva på eigedomen registrerte på særskild skjema – og det vert utført enkel oppmåling av bygga som skal takserast.

Vurderingane og oppmålingsresultata skal dokumenterast på registreringsskjema. Foto inngår i dokumentasjonen der det har vore synfaring.

Vurderinga av eigedomane vil ikkje vera detaljert. Ved synfaring vert fylgjande retningslinjer vektlagde:

- I vurderingane skal ein vera *prinsipiell* – for å sikra lik handsaming. Avvik frå prinsipp må vurderast nøye og dokumenterast.
- I vurderingane må ein akseptera at det handlar om ei *grov vurdering* – og ikkje leggja vekt på detaljar.
- I vurderingane må ein vera *varsam* og *nøktern* i høve til vurderingsgrunnlaget. Tvil skal koma eigaren til gode.

Sidan det vil vera fleire medarbeidarar som tek del i oppgåva, må ein sikra at dei har best mogeleg likt utgangspunkt for sitt arbeid. Ved at dei får ei god og lik innføring i oppgåva og ved at dei konfererer undervegs (felles møte) skal kvaliteten på arbeidet sikrast.

### 2.4. REGISTRERING AV INFORMASJON OM EIGEDOMANE

Kommunen nyttar dataprogrammet KomTek til utrekning av all informasjon som er knytt til arbeidet med utlikning av eigedomsskatt. KomTek er integrert med GAB/matrikkelen. I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmålingsmetodane som er definert i GAB. Data frå oppmåling og eigedomsvurdering vert registrert i KomTek. Vidare vil resultatet av vurderinga verta knytt til kvar eigedom slik at skattelister kan produserast. Programmet overfører data til kommunen sitt faktureringsprogram slik at krav på utlikna eigedomsskatt kan verta utsend på ein rasjonell måte.

### 3. HOVUDRAMMER FOR TAKSERINGA.

#### 3.1. EIGEDOMAR SOM SKAL TAKSERAST

Alle faste eigedomar i Vaksdal Kommune skal takserast. Eigedomar som har fritak frå plikta til å betala eigedomsskatt etter § 5 i eigedomsskattelova vert ikkje takserte.

Det er eigedommen som objekt som skal takserast. Det vert ikkje lagt vekt på eigedommen sitt potensiale. Det er eigedommen som objekt slik den framstår pr.1.1.2010 som skal takserast.

Det som skal takserast er:

- Tomter*
- Bustader*
- Bustadhus på gardsbruk*
- Garasjar og uthus til bustad*
- Hytter og fritidsbustader*
- Næringsbygg*
- Naust*
- Andre bygningar som er skattepliktige.*
- Verk og bruk – utgår frå 2019, eigedomar vert flytta til næring*

#### 3.2. ELEMENT SOM INNGÅR I "FAST EIGEDOM"

Eigedomane som skal takserast kan ha fylgjande hovudelement i takstgrunlaget:

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

Faste anlegg og installasjonar kan vera faste driftsmidlar i industrieigedomar og særskilte anlegg som kaiar, vegar, parkeringsplassar o.a. Desse anlegga må vurderast i kvart einskild tilfelle.

#### 3.3. GRUPPERING AV EIGEDOMAR

Utgangspunktet for gruppering av eigedomane som skal takserast er bygningstypane slik dei er definerte i Matrikkelen (GAB) med viste talkodar:

Der det er bygningar med blanda bruk, vil bygget verta registrert i gruppa der største arealdelen høyrer heime ut frå noverande bruk. Eit bygg som inneheld både bustaddel og forretningsdel vil verta registret i gruppe 300 (forretningsbygg) dersom bustaddelen er 49 % eller mindre. Bygget vil verta registret i gruppe 100-190 (bustad) dersom bustaddelen er 51 % eller meir av bruksarealet. I særlege tilfelle kan bygg med ulike bruksområde verta vurdert slik at kvart bruksområde vert taksert for seg. Eigedomar der det er registrert blanda bruk t.d. landbruk, våningshus og næringsbygg på same eigedom kan få ein differensiert skattesats.

Bustader (einebustader, tomannsbustader (110, 120)
Einebustader med bustad i underetasjen (112)
Leilegheiter (rekkehus, kjedehus, andre småhus) (130, 190)
Terassehus, blokkbustader (140, 150)
Fritidsbustad (160, 170)
Camping (524)
Garasje, uthus, naust (181, 182, 183)
Carport
Industri (210, 220, 290)
Lager (isolert) (230)
Uisolert lager (kaldt lager) (230)
Plasthall
Kontor, forretning (300)
Hotell og restaurant (500)
Samferdsle og kommunikasjonsbygg (400)
Tomt

### *3.4. SJABLONVERDIAR FOR Å FÅ FRAM GJENNOMSNITTSVERDI FOR ULIKE EIGEDOMSGRUPPER*

Sakkunnig takstnemnd vil fastsetja sjablonverdi for dei ulike eigedomsgruppene. Nemnda vil byggja på kunnskap om prisnivået ved omsetning av eigedomar i kommunen. Kunnskap om kostnader ved nybygging vil i nokon grad underbyggja sjablonverdiane. Det same gjeld kunnskap om leigenivået for aktuelle eigedomsgrupper.

Sjablonverdi vil verta fastsett som kvadratmeterpris for ulike bygningstypar. Det er laga oppsett på korrigeringsfaktorar for ulike etasjegrupper og ulik standard på elementa som er ein del av eigedomen.

Sakkunnig takstnemnd si endelege verdifastsetjing (sjablonverdi) vil koma fram i vedtak om eigedomsskatt for eigedomane. Vedtaka kan påklagast til sakkunnig ankenemnd.

**Gjennomsnittsverdiar på tomter og bygningar (bruksareal på bygning)**

<b>Tomtar og bygningar</b>	<b>Eining</b>	<b>Pris (kr)</b>
Einebustad, tomannsbustad, rekkehus, Våningshus, andre bustadbygg	Pr. m <sup>2</sup>	8 000
Våningshus	Pr. m <sup>2</sup>	5 600
Fritidsbustad er og hytter	Pr. m <sup>2</sup>	10 000
Garasje, Uthus, naust	Pr. m <sup>2</sup>	2 000
Carport	Pr. m <sup>2</sup>	1 000
Tomt Reduksjonsfaktor på 0,3 for råtomt	Pr. m <sup>2</sup>	200
Industri, verkstad, isolert lager	Pr. m <sup>2</sup>	3 000
Lagerbygg (kaldlager)	Pr. m <sup>2</sup>	1 000
Kontor og forretningsbygg	Pr. m <sup>2</sup>	4 000
Camping	Pr. m <sup>2</sup>	4 000
Hotell og restaurant	Pr. m <sup>2</sup>	4 000
Kommunikasjon, samferdsle	Pr. m <sup>2</sup>	4 000
Andre næringsbygg	Pr. m <sup>2</sup>	4 000

Omtaksring av verk og bruk frå 2019 er nærare omtalt i kap 4.3 – side 12.

**Etasjefaktorar.**

Ved hjelp av etasjefaktorar vert det sett gjennomsnittsverdiar på dei ulike etasjane i ein bygning, med utgangspunkt i kva som er vanleg funksjon i den aktuelle etasjen. Statens Kartverk (Norsk Standard) sine målereglar vert nytta.

Etasjefaktorar for bustad, fritidsbustad/hytter, leilegheiter, rekkehus og bustadblokker:

<b>Etasjar</b>	<b>Etasjefaktor</b>
Hovudetasje 1 (H1)	1,0
Hovedetasje 2 (H2)	0,7
Loft	0,4
Underetasje	0,5
Kjellar	0,2



### 3.5.SONEFAKTORAR

For å kunne letta takseringa og sikra mest mogeleg lik handsaming er det valt å dela kommunen inn i ulike soner. På grunnlag av ei samla vurdering vel sakkunnig nemnd å nytta slike sonefaktorar for bustadeigedomar:

<b>Stad</b>	<b>Sonefaktor</b>
<b>Sone 1:</b> Alle eigedomar som ikkje er i sone 2	1,0
<b>Sone 2:</b> Gnr.: 1-6, 23-25, 27-34, 36-38, 42-44, 50, 52-80	0,8

Næringseigedomar og verk og bruk skal ha sonefaktor 1,0 i heile kommunen. Fritidsbustader skal ha sonefaktor 1,0 i heile kommunen, bruk av ytre faktor skal nyttast for å få fram rett marknadsverdi.

## 4. RAMMER FOR EINSKILDTAKSERINGAR

For å sikre mest mogeleg lik handsaming er det utarbeidd rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av einskildeigedomar. Alle eigedomar skal synfarast utvendig. Spesielle eigedomar skal leggast fram for sakkunnig nemnd som einskildsaker. Årsak til avvik skal alltid grunngjevast.

### 4.1. FAKTOR FOR STANDARD PÅ BUSTAD (INDRE FAKTOR)

Denne faktoren vert nytta for å korrigera sjablontaksten ut frå ei vurdering av standard på eigedomen. Vurderinga vert fastsett ved synfaring, der det vert sett på bygget utvendig. Generell standard og kvalitet vert lagt til grunn for vurderinga.

<b>Vurdering av standard</b>	<b>Faktor</b>
God standard	1,0
Normal standard	0,85
Bra standard	0,7
Låg standard	0,55
Svært låg standard	0,2 – 0,5

Retningslinjer for bruk av faktor for bustader, leilegheiter, terrassehus og bustadblokker:

- Nye bustader (etter 1991) har i utgangspunktet høg standard = 1,0
- Bustader frå perioden 1970 – 1991 og bustader som er restaurert, har i utgangspunktet normal standard = 0,85
- Bustader frå før 1970 som ikkje er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet bra standard = 0,7
- Bustader frå før 1950 som ikkje er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet låg standard = 0,55
- Ved vurderinga svært låg standard skal det gjevast særskild grunngjeving i registreringskjemaet.

Retningslinjer for bruk av faktor for fritidsbustader og hytter:

Fritidsbustader kan variera sterkt i standard og kvalitet. Dette vert synleggjort ved bruk av indre faktor. I særskilde tilfelle med svært høg standard kan det nyttast høgare faktor enn 1.0

- Nye hytter /fritidshus etter 1995 har i utgangspunktet høg standard = 1,0
- Hytter /fritidshus frå perioden 1970 – 1995 og bustader som er restaurert, har i utgangspunktet normal standard = 0,85
- Hytter /fritidshus frå før 1970 som ikkje er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet bra standard = 0,7
- Hytter /fritidshus med låg standard = 0,55
- Ved vurderinga svært låg standard skal det gjevast særskild grunngjeving i registreringskjemaet.

*4.2. FAKTOR FOR YTRE TILHØVE VED EIGEDOMEN (YTRE FAKTOR).*

Ved spesielt dokumenterte ytre tilhøve på eigedomen, kan ein ved vurderinga nytta reduksjonsfaktor. Manglande vegtilkomst og andre spesielle tilhøve ved tomta vil vera grunnlag for å nytta reduksjonsfaktor. Variasjon i ytre faktor for bustader vert i hovudsak tatt høgde for i soneinndelinga.

For fritidshus skal ytre faktor nyttast for å fastsetje rett marknadsverdi:

Fritidshus/tomt i Bergsdalen, gardsnr 70-80	Ytre faktor	1,2
Fritidshus/tomt på Kalland, gardsnr 41	Ytre faktor	1,2
Fritidshus på høg fjellet	Ytre faktor	0,8
Fritidshus gardsnr 4-5 (vurderast særskilt)	Ytre faktor	0,9
Andre fritidshus	Ytre faktor	1,0

### 4.3. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING

#### **Seksjonerte eigedomar/burettslag.**

Seksjonerte eigedomar vert takserte i heilskap. Taksten vert så fordelt på kvar eigarseksjon ut frå tinglyst eigarbrøk – og skatten vert utlikna på kvar seksjonseigar.

Burettslag sin eigedom vert taksert under eitt. Skattekravet vert retta mot styret i burettslaget.

#### **Landbrukseigedomar.**

Lovverket legg opp til særskild vurdering av landbrukseigedomar. Som landbrukseigedomar vert rekna eigedomar som i matrikkelregisteret er registrerte som landbrukseigedomar. I samsvar med utprøvd praksis, vil det i Vaksdal kommune verta laga takst for alle bygningar på landbrukseigedomane som er i bruk til bustad eller fritidsbustad i medhald av sjablontakst. Garasje for privatbil vert taksert. Driftsbygningar og andre typiske landbruksbygg vert ikkje taksert. For våningshus vert det taksert eit tomteareal på 1 dekar for kvar bustad på garden. Jord og skogbrukseigedom ut over dette vert ikkje omfatta av takseringa. Dette gjeld og naust på landbrukseigedom. Samdrift vert handtert som vanleg landbruk og ikkje som næring.

Den delen av landbruk som skal takserast vert gjeve ein reduksjon i ytre faktor på 0,7 der det er konsesjonsplikt.

#### **Utbyggingsområde.**

Tomter, som er regulert til utbyggingsområde jf. kommune- eller reguleringsplan, vert taksert i utgangspunktet i samsvar med vedtatt sjablon for tomter. Utbyggingsområde som høyrer til landbrukseigedom, vert først taksert når einskildtomter er frådelt.

#### **Tomter i utbyggingsområde:**

Tomter, som er godkjende frådelt eller regulert til utbyggingsområde i kommune- eller reguleringsplan, vert i utgangspunktet takserte etter vedteken sjablon for tomter.

Nye utbyggingsområde, som framleis har funksjon som aktive landbruksområde (LNF) vert taksert som dette.

#### **Tomter i LNF område:**

Alle tomter vert i utgangspunktet takserte etter vedteken sjablon for tomter. For landbrukseigedomar er det spesielle reglar som vert omtala særskilt.

#### **Taksering av verk og bruk – utgår frå skatteåret 2019**

Vaksdal har eigedomsskatt på verk og bruk. Takst for slike eigedomar vart fastsett ved innføringa, og er seinare oppdatert ved behov. Desse eigedomane skal no takserast på nytt, etter retningslinjer som skal gjera vurderinga så einsarta som mogeleg.

Målet er å fastsetja skatteobjektet sin objektiviserte salsverdi. Til vanleg vil det vera riktig – både for bygningar og anlegg, samt eventuelle maskinar – å fastsetja ein slik objektivisert salsverdi ut frå substansverdiutrekning, med utgangspunkt i normalkostnader ved investeringa, og med korreksjonar for slit og elde, generell verdiendring av investeringsobjekta og liknande. Objekt

for eigedomsskatt må, i heilt spesielle høve, der det er openbert at ein ikkje kan rekna med lønsam drift, takserast etter avkastningsverdien, jf. Hydro-domen innteken i R. 1974 side 332 flg.

Med unnatak for anlegg for produksjon av elektrisk vasskraft, der eigedomsskattelova § 6 vart sett i kraft 01.01.2001, skal alle objekt for eigedomsskatt i kommunen takserast i høve til byskattelova § 5, eigedomsskattelova § 4, dei felles retningslinene som er skrivne ovanfor og den rettspraksisen som ligg føre. Byskattelova § 5 pekar på at det i taksten skal takast omsyn til "beskaffenhets, anvendelighet og beliggenhet".

I tilfelle der grunn og bygningsmasse har ulike eigarar, skal dei takserast kvar for seg.

### **Omtaksering verk og bruk - Endring i eigedomsskattelova med verknad frå 2019**

Verk og bruk (unntatt energianlegg) skal frå 2019 definerast og takserast som nærings eigedomar jf eigedomsskattelova §4. Produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjonar skal ikkje reknast med i skattegrunnlaget.

Objektet skal verdsettast etter omsetningsverdi eller teknisk verdi jf §8A-2.

I samband med lovendringa er det vedtatt ein overgangsregel. I medhald av §§3 og 4 første ledd vil Vaksdal kommune skrive ut eigedomsskatt på «særskilt fastsett grunnlag» som skal trappast ned over sju år, frå og med skatteåret 2019 til og med skatteåret 2024.

Eigedomsskatt på energianlegg vert skriven ut etter eigedomsskattelova §8-B.

#### *4.4. DOKUMENTASJON AV FAKTA FEIL.*

Dersom den som gjennomfører synfaringa finn avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal synfarar måle inn riktige arealverdiar slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

#### *4.5. JURIDISKE AVKLARINGAR*

##### **Privatrettslige avtaler og hefter skal ikkje vektleggjast ved taksering.**

Det er eigdommen som objekt som skal takserast. Kven som drar nytte av eigdommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikkje vurderast. Til dømes vil ein avtale om burett eller tilkomstrett over eigdommen ikkje påverke taksten.

##### **Festetomter**

Festetomtar med langsiktige festekontraktar skal vurderast som sjølveigartomt. Med langsiktig er meint festkontrakt med høve for lenging eller innløyning av kontrakt. Bebygde tomtar som ikkje er frådelt frå hovudbruk, vert behandla som festetomtar.

##### **Statlige og kommunalt eigde AS.**

Alle organisasjonar som før var del av kommunen eller staten si verksemd, og som no er omdanna til offentleg eigde AS og dermed eigne, juridiske organisasjonar, skal betale eigedomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjonar dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikkje eintydig seier noko anna

#### 4.6. FRITAK FRÅ EIGEDOMSSKATT.

Etter § 5 i eigedomsskattelova, er det fastsett at ein del offentleg eigde eigedomar vert fritekne frå plikta til å betala eigedomsskatt. Mellom desse er

- statlege eigedomar
- jernbanen
- kyrkjer
- kommunen sine eigedomar
- gardsbruk/landbruk, gartneri/plateskular
- helseføretak

Etter § 7 i eigedomsskattelova kan kommunen sjølv gje heilt eller delvis fritak frå plikta til å betala eigedomsskatt for særskilde eigedomar:

- a. eigedomar åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten*
- b. bygning som har historisk verdi*
- c. bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig.*
- d. Bygning og grunn i visse luter av kommunen*
- e. Private vegar*

## 5. INFORMASJON TIL GRUNNEIGARANE

Grunneigarane får tilsend informasjonsskriv om innføring av eigedomsskatt, gjennomføring av synfaring og taksering. Informasjon om retningslinjer, rammer og gjennomføring vert publisert på kommunen si nettside og i lokalavisene.

Grunneigar vil få tilsend skjema med faktaopplysningar etter synfaringa på eigedomen. Eigar kan koma med merknader til dokumentasjonen snarast og innan frist på 2 veker. I 2010 er fristen 1.mars for fastsetjing og kunngjering av taksten og skatteoppgåva.

Kommunen vil kunngjera at skattelista er utlagd til offentleg ettersyn.

Kommunen vil nytta heimesida si ([www.vaksdal.kommune.no](http://www.vaksdal.kommune.no)) til formidling av informasjon om eigedomsskatten. Administrasjonen vil gje svar på spørsmål på telefon, e-post eller i direkte samtale med grunneigarar.

Skriftlege merknader frå grunneigarane vil verta drøfta med sakkunnig takstnemnd før det vert gjeve svar. Kurante skriftlege tilbakemeldingar vil verta handsama av administrasjonen.

Grunneigarane vil ikkje verta kalla inn i samband med synfaring på eigedomen, men har rett til å delta dersom dette er ynskjeleg og mogeleg.

Dei som gjennomfører synfaringa skal bera synleg teikn på at dei representerer kommunen og kunna dokumentera det med id-kort.

I møte med grunneigarane skal det leggjast vekt på at dei som representerer kommunen skal opptre høfleg, imøtekomande og med kunnskap om dei oppgåvene dei skal gjennomføra. Det må godtakast at det vert skild mellom det som gjeld politiske spørsmål og spørsmål som gjeld gjennomføringa av taksering og skattlegging. Dersom dei svara som vert gjevne vert oppfatta som ikkje tilfredsstillande, må den som spør kunna visast til prosjektleiar eller rådmann.

## 6. SAKSHANDSAMING

Sakkunnig nemnd får tilsend takstlister for kontroll. Medlemmene i nemnda kjem med framlegg om dei eigedomane dei ynskjer spesiell gjennomgang av. Nemnda skal i alle høve gjera stikkprøvar for å sjå at rammene som er trekte opp vert fylgde. Administrasjonen kan leggja fram einskildsaker for handsaming i sakkunnig nemnd.

## 7. KVALITETSSIKRING.

Det er viktig med god dokumentasjon av arbeidet med grunnlaget for utskriving av eigedomsskatt. Alle prosjektmedarbeidarane skal vera godt kjende med dei rammer og retningslinjer som er utarbeidde for dette arbeidet i Vaksdal kommune. Jamn kontakt mellom dei som arbeider med takstgrunnlaget skal sikra best mogeleg lik handsaming.

Grunneigarane får høve til å koma med merknader til takstgrunnlaget og med det vera med på kvalitetssikringa.

Administrasjonen og sakkunnig takstnemnd skal så snart råd er ta opp mogelege avvik frå dei rammer og retningslinjer som gjeld.

Sakkunnig takstnemnd kan gjera førebels takstvedtak fram til alle takstframlegg er gjennomgått. Når det ligg føre førebels vedtak for alle eigedomar, kan nemnda vurderer grunnlaget for takstane, takstnivåa og skilnader i takstar samla. Finn nemnda etter ein slik gjennomgang grunnlag for justeringar, kan dei gjennomførast før endeleg takstvedtak vert fastsett.

## 8. KLAGER PÅ TAKST.

Offentleg ettersyn og handsaming av klager er viktige element i arbeidet med å sikra lik handsaming av grunneigarane. Sakkunnig ankenemnd handsamar aktuelle klager.

### *8.1. RETTING AV FEIL.*

Dersom handsaming av klage viser at det er feil i grunnlaget sakkunnig nemnd la til grunn for fastsetting av takst, kan nemnda sjølv retta opp feilen. Klagesaka går då ikkje til sakkunnig ankenemnd. Grunneigar får ny klagefrist etter resultatet av feilrettinga ligg føre.

### *8.2. HANDSAMING AV KLAGE.*

Alle klager skal journalførast. Det vert oppretta eige saksdokument på kvar klage, der administrasjonen lagar ei kort saksutgreiing og vurdering.

Saka vert så lagt fram for handsaming i ankenemnda. Vedtaket i ankenemnda skal ha ei kort grunngjeving.

Sakkunnig ankenemnd skal ha gjort seg kjend med dei prinsipp og hovudelement i takstfastsetjinga som sakkunnig takstnemnd har lagt til grunn – før klagehandsaminga tek ti