

Randaberg kommune

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

Vedtatt i sakkyndig nemnd 24.03.09 med supplerende tilføyinger av
sakkyndig nemnd 23.08.11 og 23.02.16 samt vedtak endret av
kommunestyret av 25.03.10

Sakkyndig nemnd og administrasjonen i Randaberg kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til rammer og retningslinjer for gjennomføring av enkelttakseringer i Randaberg kommune i perioden 2008 - 2018. Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Randaberg, 10.05.16



Leder sakkyndig nemnd

Linda B. Joa
Prosjektleder

Innholdsfortegnelse

1.	ORIENTERING	3
2.	HVA DOKUMENTET OMFATTER	3
3.	YTRE RAMMEBETINGELSER	4
3.1.	JURIDISKE RAMMER	4
3.1.1.	LNF OMRÅDER	4
3.1.2.	LANDBRUKSEIENDOMMER.....	4
3.1.3.	TAKSERINGSMESSIGE KONSEKVENSER AV DIFFERENSIERING AV SKATTESATSER	5
3.1.4.	TAKSERING AV SEKSJONERTE EIENDOMMER	5
3.2.	POLITISKE RAMMER	6
3.3.	TEKNOLOGISKE RAMMER	7
4.	TAKSERINGSMETODE	7
4.1.	FAKTA OM EIENDOMMEN	7
4.2.	VURDERING AV EIENDOMMEN	8
4.3.	HÅNTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM	8
5.	SAKKYNDIG NEMNDS HOVEDDRAMMER FOR TAKSERINGEN	8
5.1.	HOVEDRETNINGSLINJER:.....	8
5.2.	ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM"	9
5.3.	GRUPPERING AV EIENDOMMER	9
5.4.	SIABLONGVURDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE	9
5.5.	SONEFAKTORER	11
6.	RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER	12
6.1.	BRUK AV FAKTORER	12
6.2.	BRUK AV PROTOKOLLTAKST	13
6.3.	ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	13
6.4.	JURIDISKE AVKLARINGER	14
6.5.	BOENHETER	15
7.	RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE	16
7.1.	ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON	16
7.2.	HOVEDAKTIVITETER OG HJELPEMIDLER	17
7.3.	KRAV TIL KUNNSKAP	17
7.4.	KOMMUNIKASJONSATFERD	17
7.5.	HÅNTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER.....	17
8.	SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG	18
9.	SAKSBEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST	18
10.	KVALITETSSIKRING	18
10.1.	DOKUMENTASJON	18
10.2.	KVALITETSSIKRING AV METODE	18
10.3.	RIKTIG EIENDOMSREGISTER	18
10.4.	RIKTIGE AREALER.....	18
10.5.	RIKTIG KOMMUNIKASJON	19
10.6.	RIKTIGE VURDERINGER	19
10.7.	RIKTIG SAKSBEHANDLING	19
11.	MILEPÆLER I FRAMDRIFTEN	19
<u>VEDLEGG: GOLFBANE, NÆRING OG HEST</u>		

1. Orientering

Randaberg kommune har gjennomført en alminnelig taksering i hele kommunen i 2009-10. Dette dokumentet er resultatet av en prosess der sakkyndig nemnd og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen.

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

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

2. Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

Takseringsmetode

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

Ytre rammebetingelse

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

Disse er:

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

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd

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

Slike rammer er:

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

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

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

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

Kvalitetssikring

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

Praktisk behandling av takstforslag i sakkyndig nemnd

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

Behandling av klager på takst.

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

Framdrift og milepæler

Dokumentet viser viktige milepæler i arbeidet.

3. Ytre rammebetingelser

3.1. Juridiske rammer

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

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

- LNF områder
- Landbrukseiendommer
- Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser
- Taksering av seksjonerte eiendommer.
- Taksering av festeeiendommer

3.1.1. LNF områder

LNF områdene vurderes slik:

Alle eiendommer med bygninger skal takseres med inntil 2 daa tomt per bolighus eller hytte/fritidsbolig.

Driftsbygninger som benyttes aktivt i landbruket skal ha fritak fra eiendomsskatt. Nemnda har ikke oversikt over hvilke driftsbygninger som i dag er i aktiv bruk. Nemnda velger derfor å takserer alle driftsbygninger og ber eierne melde fra dersom disse bygningene er aktive driftsbygninger, Nemnda vil da korrigere takst og skattegrunnlag.

Grunnlag for takseringen er arealstørrelser oppført i Matrikkelen. Sjablongverdien for uthus, naust, garasjer og ikke aktive driftsbygninger settes til 1000 kr/m².

Alle ubebygde tomter i LNF vurderes som landbruk med unntak av mindre, fradelte enkelttomter under 2 daa som er fradelt for eventuell framtidig utbygging.

3.1.2. Landbrukseiendommer

Eiendomsskattelovens §5 gir oversikt over eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt. Nytt fra 1.1.2007 er at eiendommer som er drevet som gardsbruk eller skogbruk skal ha fritak fra eiendomsskatt. (§5h). Det er ikke presisert hvilke eiendommer som skal defineres som gardsbruk og skogbrukseiendommer skal komme inn under denne delparagrafen. Det finnes heller ingen rettspraksis her.

Sakkyndig utvalg i Randaberg velger å trekke opp slike rammer for utvelgning av eiendommer som kommer inn under §5 h i eiendomsskatteloven:

Den skattepliktige delen av landbruksvirksomhet som er underlagt konsesjon skal ha reduksjon i taksten.

- Dette er i samsvar med departementets anbefalinger, jfr Finansdepartementets brev til Norges Bondelag datert 10. mars 2006. Det vises til valgte sjablonverdier i dette dokumentet og til retningslinjer for bruk av ytre faktor der det framgår at boligdelen på konsesjonspliktige eiendommer får en reduksjon på ordinær takst på 0,2.

Næringsdelen i landbruksvirksomheten:

Landbruksvirksomheten er i sterk utvikling. I dag finnes mange eksempler på delaktiviteter som tidligere ikke inngikk i ordinær landbruksvirksomhet. Eksempler her er meierivirksomhet, slakterivirksomhet, gartneri, sagbruksvirksomhet, og pelsdyrvirksomhet. I utgangspunkt vurderer utvalget slike virksomheter som en del av landbruksvirksomheten. Eiendom knyttet til slik virksomhet fritas derfor fra eiendomsskatt. Spesielle saker i forbindelse med landbrukseiendommer vurderes særskilt. Landbrukseiendommer vil bli beskattet som næringsseiendommer der driftsbygningene anses som næringsbygg og det foregår næringsdrift. Alle næringsseiendommer med annen næringsdrift godkjennes med to mål tomt i tillegg til bygningene.

Regulerte utbyggingsområder.

Det finnes i dag regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført. Nemnda velger å vurdere disse områdene ut fra reguleringsformål. Regulerte utbyggingsområder som 1.1.2009 har anvendelse som landbruksarealer, fritas fra eiendomsskatt.

3.1.3. Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser

Kommunestyret kan velge å innføre differensierte skattesatser der næringsseiendommer har en sats og boliger/fritidseiendommer har en annen sats. For å gi kommunestyret muligheten til dette, vil nemnda lage to takster på eiendommer som har både boligfunksjon og næringsfunksjon. Slik at eiendommene er klargjort for differensierte skattesatser.

3.1.4. Taksering av seksjonerte eiendommer

For seksjonerte eiendommer takseres seksjon for seksjon. Fellesarealet takseres og fordeles likt mellom seksjonene på eiendommen.

Taksering av festeeiendommer.

Gjennom rettsavgjørelser er det avklart at festeeiendommer og punktfeste skal takseres som ordinære eiendommer så fremt det foreligger festekontrakter som er langsiktige eller som kan fornyes. I praksis gjelder det alle festeeiendommer for boliger og fritid. For festeeiendommer i LNF områder, herunder punktfesteiendommer, benyttes samme retningslinjene for vurdering av tilhørende tomt som for boligdelen på gardsbruk.

3.2. Politiske rammer

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om innføring av eiendomsskatt i hele Randaberg kommune. Alle eiendommer skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5.

Vedtekter

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

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om at nye takster skal benyttes som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt for 2009 medfører at frist for gjennomføring av takseringen er 1. april 2009.

Fritak etter §7 i eiendomsskatteloven

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

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

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

Bunnfradrag

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

Skattesats

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

Analyse til kommunestyret

Nemnda vil bidra til at kommunestyret får forelagt en analyse som viser totalt skattegrunnlag med gruppering av bidrag fra ulike grupper eiendommer, skatteinntekter ved ulik bruk av skattepromille og bunnfradrag og konsekvenser for eiendomsbesitterne med ulik bruk av bunnfradrag og skattepromille. Analysen skal foreligge slik at kommunestyret ser konsekvensene av sine vedtak både mht inntekter og skattetrykk hos eiendomsbesitterne.

3.3. 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.

4. Takseringsmetode

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

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

4.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

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

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

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

Etasjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

4.2. Vurdering av eiendommen

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 sjablongverdier velges** for eiendomsgruppene? Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier 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.

4.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

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

5. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

5.1. Hovedretningslinjer:

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

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Aksepter grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrer medarbeiderne**. For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, ber Sakkyndig nemnd om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar.

5.2. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

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

5.3. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig nemnd i Randaberg kommune ønsker å benytte samme gruppering i sitt arbeid.

Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype 112 (110, 120)
Enebolig med godkjent sokkelleilighet (112)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190)
Våningshus (113)
Terrassehus og blokker (140, 150)
Fritidsboliger (160, 170)
Boliggarasjer, naust og uthus (180, 183)
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 Randaberg har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

5.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

Sakkyndig nemnd hevder at det kun i unntakstilfeller er bygninger som skal ha endringer for forhold på eiendommen eller forhold rundt eiendommen. Med det detaljeringsnivået

nemnda legger opp til, vil de fleste eiendommene få takster med utgangspunkt i faktainformasjon og valgte sjablonger. Enkelt saker der besiktiger ønsker å korrigere taksten i forhold til fakta og sjablonger fotograferes og legges fram for nemnda som spesielle saker.

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

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	Pr m2	8000
Enebolig med sokkelleilighet (112)	Pr m2	8000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Pr m2	8000
Terrassehus og blokker	Pr m2	11000
Våningshus	Pr m2	8000
Silobygninger pr kvm og pr 3. høydemeter	Pr m2	500
Fritidsboliger	Pr m2	8000
Fritidsleiligheter	Pr m2	11000
Boliggarasjer, naust og uthus	Pr m2	1000
Garasje	Pr m2	1500
Carport	Pr m2	1000
Vinterhage	Pr m2	500
Frittstående vinterhage/lysthus	Pr m2	1000
Privat Barnehage (utleievirksomhet)	Pr m2	5000
Industri	Pr m2	3000
Kai industri	Pr m2	4000
Lagerbygning isolert	Pr m2	2000
Lagerbygning uisolert	Pr m2	1000
Overbygd areal	Pr m2	1000
Brakkerigger (boligbrakker)	Pr m2	500
Plasthall	Pr m2	500
Drivhus (større drivhus, ikke drivhus i hage)	Pr m2	500
Fiskeri- og landbruksbygninger som skal takseres	Pr m2	1000
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	7000
Kontor- og forretningsbygg underetasje	Pr m2	4200
Innendørs garasje/parkeringsplass (næring)	Pr m2	1500
Hotell og restaurant	Pr m2	5000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	5000
Kultur og forskningsbygninger	Pr m2	5000
Helsebygninger	Pr m2	5000
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	Pr m2	5000
Tanker per kvm	Pr m2	500
Tanker per 3 høydemeter	Pr m2	500
Tomt, bolig	Pr m2	500
Tomt, næring	Pr m2	500
Tomt fritidsbolig	Pr m2	500
Tomt, regulert til næring, med både bolig- og næringsbygg	Pr m2	500

Bygninger som benyttes aktivt i landbruket skal ha fritak fra eiendomsskatt. Nemnda har ikke oversikt over hvilke driftsbygninger som i dag er i aktiv bruk. Nemnda velger derfor å taksere alle driftsbygninger og ber eierne melde fra dersom disse bygningene er aktive driftsbygninger, Nemnda vil da korrigere takst og skattegrunnlag.

Kommunen orienterer om dette i forbindelse med utsending av melding om skatt og takst og inviterer grunneiere til å melde fra dersom nemnda har vurdert feil når det gjelder opprinnelige landbruksbygninger som ikke har anvendelse som aktive landbruksbygninger.

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.

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft	0,1
Underetasje	0,6
Kjeller	0,6

- Bolig med godkjent ekstra leilighet i sokkel, bygningsgruppe (112) i GAB, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.
- Underetasje og kjeller får faktor 0,6 da disse ofte har en del areal med lager- og bodfunksjon. Det opprettes korreksjonsprotokoll dersom det er garasje i kjeller, underetasje eller hovedetasje i bolig. Kvadratmeterprisen korrigeres ned til garasjeverdi.
- Kjellere med klassisk gammeldags kjellerfunksjon skal ha etasjefaktor 0,1. Dette settes med protokoll.
- Gammelkjeller får sjablongtakst på 800,- per m² da arealet er uegnet til annet enn grovt, kaldt lager. Hus bygget før 1950-55 kan ha slike kjellere, etter den tid er alle hus i kommunen bygget med ordinær grunnmur.
- Det vises til vedlegg som viser måleregler for måling av hovedetasje med skrå himling og loft. Loft med hovedetasjefunksjon får hovedetasjeverdi.
- Loft med faktor 0,1 har målbart areal, men kan ikke brukes til oppholdsrom. Typisk eksempel er eldre hus med "høgaloft" som ofte bare er gang mellom små rom/skap inn under skråtaket.
- Loft taksers etter mål i matrikkel, ikke på grunnlag av innvendig besiktigelse. Innredning er ikke en del av takstgrunnlaget.
- Store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller korrigeres ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygninger med mange funksjoner beregnes ved hjelp av takseringsmatrise.
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Dersom deler av løen, for eksempel taket er falt ned regnes bygget som revet.

5.5. Sonefaktorer

Hele kommunen har sonefaktor 1 for alle typer eiendommer.

6. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når eiendomsbesitter ber om det.

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

6.1. Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd benytter ytre faktor (yf) og indre faktor (if) i takseringsarbeidet slik:

Ytre faktor:

Yf settes til 1 for alle eiendommer, med følgende unntak: boligdelen på konsesjonspliktige eiendommer får en reduksjon på ordinær takst på 0,2. Unntaket er også beskrevet tidligere under avsnitt om landbrukseiendommer (side 4-5).

Indre faktor:

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

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

Bygningens standard og kvalitet

- Nemnda forutsetter at det kun unntaksvis fraviker indre faktor lik 1,0. Ved avvik fotograferes eiendommen slik at en ved hjelp av foto kan underbygge vurderingen som er gjort.
- Faktor for standard og kvalitet
 - Vanlig standard og kvalitet 1,0
 - Spesiell høy standard (dokumenter!) Inntil 1,2
 - Lav standard (dokumenter!) Inntil 0,8

- Spesielt for eiendommer som ligger i småbåthavnområder, vurderes merverdien her ved å justere indre faktor eller ved endringsprotokoll. Disse eiendommene legges fram for sakkyndig nemnd som egne saker.

6.2. Bruk av protokolltakst

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

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon. (endringsprotokoll)
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. Spesielle industrianlegg etc (erstatningsprotokoll).
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, lages det takstmatrise for eiendommer med slike bygninger.
- Nedlagte driftsbygninger takseres ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi men takseres hvis den har en funksjon som tilsier at bygningen har en verdi. Eksempel
 - 30m² garasje/uthus/anneks i landbruksbygning (inkl hobbyverksted)
 - Eventuelt andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

Andre bygninger med avvikende kvm-pris

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

Årsak til fravik fra sjablontakst skal **alltid** begrunnes.

6.3. Andre rammer for taksering

Småbåthavner

Småbåthavnenes verdivurdering skje ved å vurdere havnenes kapasitet, standard og kvalitet og verdinivået pr båtplass. For havner som kun kan benyttes i sommerhalvåret reduseres normaltaksten med en faktor 0,4. I tillegg kan taksten reduseres pga standard og kvalitet som er under vanlig standard. Melding om skatt og takst sendes direkte til småbåtforeningene. Fire båtplasser eller mer defineres som havn. En båtplass har en sjablong/verdi per båtplass på 20.000,-.

Eiendom med anvendelse til golf.

Eiendommer som anvendes til golf takseres. Nemda gjør en skjønnsmessig totalvurdering av anleggene.

Naustbebyggelse

Alle naust takseres, også naust på landbrukseiendommer da disse ikke ansees å være aktive driftsbygninger for landbruket.

Kommunal vei – privat eiendom

Privat eiendom som går ut over vei som oppfattes som kommunal vei fritas for den del som anses som kommunal vei.

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Taksten på fellesarealer fordeles likt mellom seksjonene. 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.

Fritidseiendommer som benyttes bare til utleie:

Fritidseiendommer som benyttes kun til utleie hele året, takseres som næringseiendom. Det forutsettes at det kan dokumenteres at eiendommen drives som en næringseiendom.

6.4. Juridiske avklaringer

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

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Randaberg 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 2009, som er taksert. Nye eiendommer takseres slik eiendommen fremstår per 1. januar inneværende år.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges i særlig grad ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borette ikke påvirke taksten.

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.

6.5. Boenheter

Kommunestyret kan gi bunnfradrag på eiendommer som har boenheter. Kommunen ved sakskyndig nemnd må derfor definere begrepet "boenhet", og registrere boenhetene i kommunen.

Statens kartverk har i sin føringsinstruks til Matrikkelen definert begrepet "bolig" slik: *"Med bolig regnes her en boenhet som består av ett eller flere rom, er bygd eller ombygd som helårs privatbolig for en eller flere personer og har egen adkomst til rommet/rommene uten at en må gå gjennom en annen bolig. En leilighet er en bolig med minst ett rom og kjøkken. En hybel er et rom med egen inngang beregnet som bolig for en eller flere personer, som har adgang til vann og toalett uten at det er nødvendig å gå gjennom en annen bolig. Bolig er fellesbegrep for leilighet og hybler.*

Følgende enheter skal regnes som selvstendige boliger og skal føre til bruksenhetstype bolig:

- *Hybler i hybelbygg. Hver hybel regnes som selvstendig bolig, selv om beboerne deler viktige funksjoner som kjøkken og/eller bad. Kjøkken, bad og gang som deles av flere beboere regnes som fellesareal og ikke som egen del av andres bolig.*
- *Studentboliger som er bygd som bofellesskap. Hver studenthybel regnes som selvstendig bolig, selv om beboerne deler viktige funksjoner som kjøkken og/eller bad. Kjøkken, bad og gang som deles av flere beboere regnes som fellesareal og ikke sin del av andres bolig.*
- *En privat bolig som leies av studenter eller andre for å dele boutgifter, regnes som en bolig.*
- *Boenheter i bofellesskap for eldre eller funksjonshemmede. Som oftest er det tjenester knyttet til slike boliger, men de er å forstå som selvstendige boliger fordi beboerne har egen økonomi.*
- *Private boliger som er tilpasset pleiebehov. Her gjelder det samme som for enheter i bofellesskap for eldre eller funksjonshemmede.*
- *Helårsboliger benyttet som fritidsbolig (boligtype 162 og 163)*

Følgende enheter regnes ikke som selvstendige boliger.

- *Utleierom i en privat bolig. Det som på folkemunne ofte blir kalt for hybler ("å bo på hybel") eller utleierom regnes ikke som selvstendig bolig, da man må gå gjennom andres bolig for å komme til eget rom.*
- *Utleierom for pensjonat eller lignende*
- *Rom på institusjon. En institusjon regnes som felleshusholdning når beboerne tilbys kost og heldøgns pleie og omsorg, og beboerne har (delvis) fellesøkonomi (for eksempel sykehjem)*
- *Rom for arbeidsbrakke som er satt opp for midlertidig beboelse*

- Rom for militærforlegning, sykehus eller asylsøkere
- Appartementsboliger og andre fritidsboliger (hytter)”

Sakkyndig nemnd velger å ta utgangspunkt i Statens Kartverk sin definisjon, men ønsker å justere slik at definisjonen kun har fokus på anvendelse, ikke brukergruppe. I tillegg velger en å definere hybler i hybelbygg med felles kjøkken og bofellesskap med fellesfunksjoner som felles kjøkken og/eller bad, som en boenhet.

Boliger som har fritidsanvendelse, ansees som boenhet. Da det kan være vanskelig å avklare hvilke fritidsboliger som er godkjent for varig opphold, velger nemnda å definere alle boliger og hytter som benyttes til midlertidig opphold som boenhet.

Nemnda velger derfor å definere en boenhet slik:

- Leiligheter som har egen inngang, kjøkkenfunksjon, bad/toalettfunksjon, soveromsfunksjon og oppholdsrom, vurderes som boenhet dersom de benyttes til fritidsformål eller varig opphold. Boenheten må tilfredstille kravene til rømningsveg i byggeforskriftene, samt alle nødvendige krav til Plan- og Bygningsloven eller seksjonert etter eierseksjonsloven som gir grunnlag for bunnfradrag i eiendomsskattetaksten.
- Enkelteiendom der det kan være tvil om den inneholder boenhet eller hvor mange boenheter den inneholder, legges fram for sakkyndig nemnd i egen sak for avklaring og er bygget i henhold til byggeforskriftene.

7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Sakkyndig nemnda er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen. Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

7.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjabloner og vurderinger.
- Informer med sikte på å skape bred forståelse for omtakseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter.
- Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring vet eiendomsbesitterne spør om. Dette skal bidra til at eiendomsbesitterne får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Vi krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Vi godtar muntlige henvendelser når det gjelder henvendelser om å delta ved besiktigelse.

- Vi utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn.
- Kommunen bør informere sine innbyggere om §7 i lov om eiendomsskatt slik at innbyggerne i størst mulig grad har informasjon om hva loven sier og hva kommunestyret har vedtatt om bruk av §7.
- Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

7.2. Hovedaktiviteter og hjelpemidler

Her henvises til egen kommunikasjonsplan for takseringen i Randaberg kommune.

7.3. Krav til kunnskap

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

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

Administrasjonen bes se til at alle som skal kommunisere med eiendomsbesitterne har kunnskap om taksering som spesifisert ovenfor.

7.4. Kommunikasjonsatferd

Prosjektet vil få mange typer henvendelser. Viktige rammer for atferden er:

- Skill klart mellom takseringsfaglige henvendelser og politiske henvendelser. Henvis politiske henvendelser til politisk ledelse.
- Vær vennlig, presis, imøtekommende og fast. Henvendelser som avviker vanlig høflighet, henvises til prosjektleder eller til rådmannen.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

7.5. Håndtering av uforutsette hendelser

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendelser. Håndtering av slike hendelser kan ikke planlegges, men en kan trekke opp rammer for håndteringen med sikte på å samordne håndteringen og å sikre at håndteringen skjer på riktig nivå i kommunen (prosjektledelse, administrativ ledelse, politisk ledelse).

Den som registrerer uforutsette hendelser, melder fra slik at prosjektledelse, rådmann og leder i den sakkyndige nemnda får informasjon om hendelsen. Rådmann og leder i den sakkyndige nemnda vurderer om ordfører skal informeres. Ledelsen avklarer håndtering av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle.

8. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Nemndmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal 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 ortofoto som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for Sakkyndig nemnd som enkelt saker.

9. Saksbehandling av klager på takst

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

10. Kvalitetssikring

10.1. Dokumentasjon

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

10.2. Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av sakkyndig nemnd. Ukentlige møter mellom besiktigelsesmedarbeidere og besiktigelsesleder skal bidra til at evt. avvik fra metode og rammer håndteres.

10.3. Riktig eiendomsregister

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

10.4. Riktige arealer

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter i forbindelse med melding om skatt og takst som dermed har anledning til å melde eventuelle avvik. Dette skjer i forbindelse med offentlig ettersyn.

Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk i forbindelse med besiktigelsen.

10.5. Riktig kommunikasjon

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

10.6. Riktige vurderinger

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

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

- gruppering av eiendommer
- vurdering av eiendommens funksjon
- fastsetting av gjennomsnittsverdier på eiendomsgrupper (sjabloner)
- valg av sonefaktorer
- retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved besiktigelse

Besiktigelse og kommunikasjonen med eiendomsbesitterne skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

10.7. Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil sakkyndig nemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer Sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Sakkyndig nemnd kan nå justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

Følgende saker behandles administrativt: Navneendringer, eierskifte, adresseendringer, godkjenning av boenheter og andre tilsvarende kurante korreksjoner/rettelser.

11. Milepæler i framdriften

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp. Framdriftsplaner og korrigeringer av framdriftsplaner legges løpende fram for leder i sakkyndig nemnd som overvåker arbeidet.

