



Sauda kommune

Takseringsprinsipp, rammer og retningslinjer i forbindelse med retaksering og innføring av eiendomsskatt for eiendommer i Sauda kommune med virkning fra 1. januar 2013

Sauda, 30. januar 2014


Nils Tunglund

Medlem sakkyndig nemnd


Geir Bjarne Tveit

Vararepresentant for
Oddvar Flatnes


Øystein Tveit

Leder sakkyndig nemnd

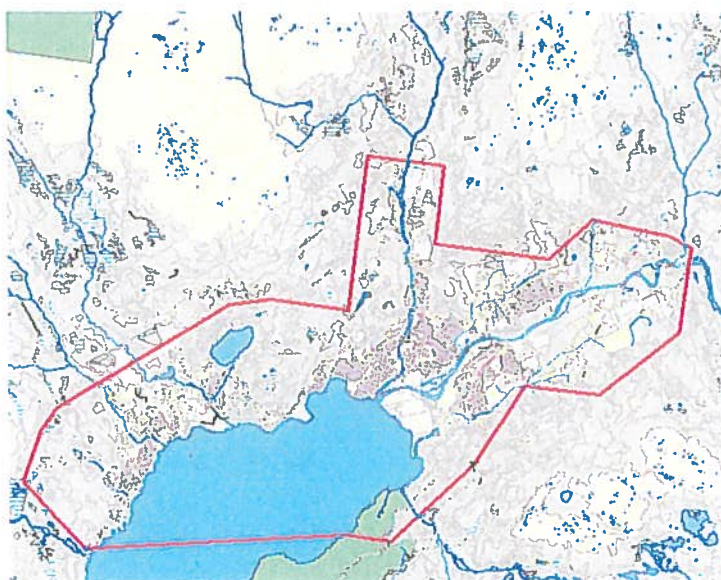
INNHold

Innhold	3
1. Juridiske og politiske rammer	4
1.1 Sammenhengen med andre lover	5
2. Takseringsmetode	7
Fakta om eiendommen	7
Vurdering av eiendommen	7
Generelt	8
Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:	8
INDRE FAKTOR - IF	9
Aldersfaktor for bolig	9
Aldersfaktor for fritidsbolig (bygningstype 161, 162, 163)	9
YTRE FAKTOR - YF	10
SONEFAKTOR FRITIDSEIENDOMMER - SF	10
LANDBRUK/NÆRING	10

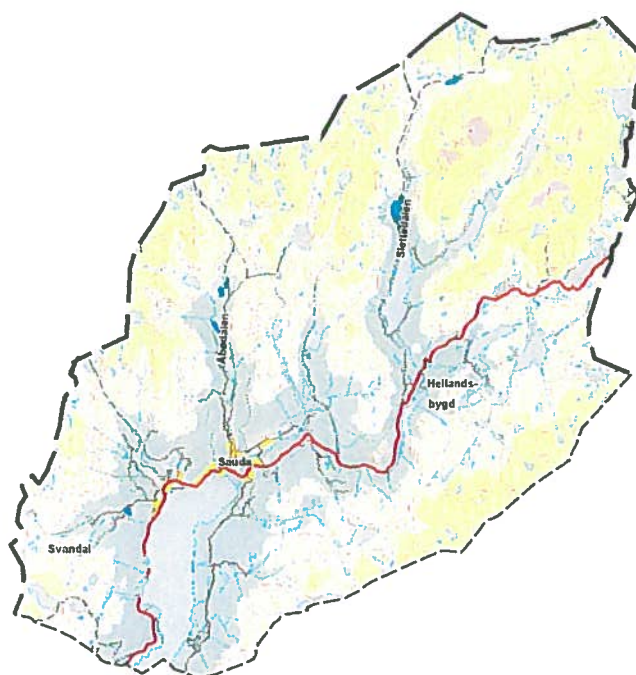
1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Sauda kommune har vedtatt i kommunestyremøte den 14. mars 2012 i sak 021/12 innføring av eiendomsskatt (retaksering) for alle typer eiendommer etter eiendomsskattelovens § 3 e, gjeldene fra og med 2013.

I 2013 besluttet kommunestyret den 20. februar 2013 i sak KOM-006/13 utvidelse av eiendomsskatten til å omfavne hele kommunen: «Frå 2014 blir det utskrevet eiendomsskatt i hele Sauda kommune – det skrives ut *eigedomsskatt for faste eigedomar i heile kommunen*, jf eigedomsskatteloven § 3 bokstav a».



1 SKATTEOMRÅDET 2012 FOR BOLIG- OG FRITIDSEIENDOMMER



2 UTVIDET SKATTEOMRÅDE FRA 2014

Kommunestyret har utpekt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet.

§ 8 A-2 Verdet

(1) Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseiegenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal.

(2) Ved taksering av fabrikkar og andre industrielle anlegg, skal ein ta med maskiner og anna som høyrer til anlegget og er nødvendig for å oppfylle formålet med anlegget. Arbeidsmaskiner med tilhørsle og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.

Det er sakkyndig takstnemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen.

I tillegg blir også andre relevante lover og rettskilder benyttet som direkte eller indirekte får innvirkning på takseringsarbeidet. Målet er at takstnivået i størst mulig grad skal bli slik sakkyndig takstnemnd finner rimelig med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salgsverdier på eiendommer i Sauda kommune. Det er og et mål at fremgangsmåten i takseringsarbeidet sikrer lik og rettferdig behandling av eiendommer ved den gjennomgående takseringa i 2012 – og ved enkelttakseringer i etterfølgende år, fram til en eventuell ny alminnelig taksering 10 år etter innføring.

Dette dokumentet vil danne grunnlaget for alle takseringer i perioden 2013 - 2023. Dokumentet vil offentliggjøres i forbindelse med offentlig ettersyn, og vil være offentlig tilgjengelig fra da. Det er viktig at alle som er i involvert i eiendomsskatt i Sauda kommune kjenner til dette dokumentet. Det vil også være det viktigste arbeidsdokumentet for besiktigerne.

Lovverket, høyesterettspraksis, uttaler fra finansdepartementet og praksis bestemmer de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til loven om eiendomsskatt.

Frist for utlegging av skattelister for 2014 er i utgangspunktet 1. mars. Dersom det benyttes bunnfradrag er fristen 1. april 2013.

1.1 SAMMENHENGEN MED ANDRE LOVER

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskriving av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven, ligningsloven, matrikkellova og offentlighetsloven.

§ 29. Forvaltningslova gjeld for førehaving av eiegenomsskattesaker med dei særskilde reglane som er gitt i denne lova.

Reglane i likningslova § 3-13 om teieplikt gjeld på tilsvarande måte for tenestemenn og nemndmedlemmer som er med på å skriva ut eiegenomsskatt istadenfor reglane om teieplikt i forvaltningslova.

Forvaltningslova § 11 d andre ledd andre punktum gjeld ikkje for tenestemenn som tar del i synfaring i samband med taksering.

Forvaltningslova § 24 gjeld ikkje for den årlege utskrivinga av eiegenomsskatt.

Forvaltningslova § 25 gjeld ikkje for vedtak om takst eller overtakst. Istadenfor gjeld eit krav om stutt grunngjeving for avgjerda.

Forvaltningslova § 36 gjeld ikkje i eigedomsskattesaker. Reglane om dekning av sakskostnader i likningslova § 9-11 gjeld på tilsvarande måte i eigedomsskattesaker.

Offentlighetsloven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør unntas offentlighet.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er søkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

2. TAKSERINGSMETODE

Sakkyndig nemnd har valgt å taksere etter en metode som er utviklet i et samspill mellom Hamar og Trondheim kommune, Norkart Geoservice AS og ESKAN AS. Metoden benyttes nå i stadig flere kommuner.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



FAKTA OM EIENDOMMEN

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse i m²
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkel-registeret som er et landsdekkende register over eiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkel skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

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

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

Dette er samme gruppering som Matrikkel-registeret benytter.

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

VURDERING AV EIENDOMMEN

Eiendommene vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt indre faktor)
- Forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten (såkalt ytre faktor)
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen (såkalt sonefaktor)

GENERELT

Følgende gjelder alle typer eiendommer.

NB Bygningstype slik det er registrert i Matrikkel anses for å være stort sett korrekt, men besiktigeren vil sjekke mens han er på eiendommen. Besiktigeren noterer åpenbare feil.

Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning)

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig	kvm	8 000
Enebolig med sokkelleilighet (112)	kvm	9 000
Rekkehus, kjedehus	kvm	15 000
Andre småhus (bygningstype 136)	kvm	8 000
Terrassehus, blokker (leiligheter)	kvm	20 000
Frittliggende fritidsboliger	kvm	15 000
Fritidsboliger i rekke og terrasse	kvm	12 000
Boliggarasjer og uthus	kvm	2 000
Carport, parkeringsanlegg under tak	kvm	1 000
Lagerbygning (isolert)	kvm	5 000
Uisolert lager (kaldt lager)	kvm	2 000
Industri (verk og bruk)	Egen takseringsmetode	
Kontor- og forretningsbygg	kvm	6 000
Hotell og restaurant	kvm	4 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	kvm	2 500
Kultur og forskningsbygninger	kvm	2 500
Helsebygninger	kvm	4 000
Landbruksbygninger	kvm	0
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	kvm	4 000
Tomt	kvm	150

ETASJEFAKTORER FOR BOLIGER, FRITIDSBOLIGER, TERRASSEHUS, BOLIGBLOKKER:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,6
Kjeller	0,2

Unntak:

- Bolig med ekstra leilighet i sokkel, bygningsgruppe (112) i Matrikkel, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.
- Garasjer har etasjefaktor 1 uansett etasjetype.

Tomt uten oppgitt eller beregnet areal

Tomt uten areal, inkl. punktfeste, settes til 1 da (1 000 kvm). Tomteareal ut over 1000 kvm blir ikke skattlagt. For fritidseiendommer gjelder 500 kvm.

Ubebygde tomter/arealer

Ubebygde tomter/arealer er vurdert til ikke å ha takstverdi og gis en indre faktor (IF) på 0.

INDRE FAKTOR - IF

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom. Sakkyndig nemnd mener at de aller fleste beboelige hus i Sauda kommune har en grei standard, og velger derfor å sette indre faktor til 1 på alle bygninger, med mindre at det er åpenbare skader eller feil ved bygget. I slike tilfeller kan indre faktor settes ned til 0,4 for renoveringsobjekter. Rivningsobjekter fjernes fra takstgrunnlaget.

Det gis trekk for eternittvegger (-0,1) og/eller tak (-0,1).

Er bygningsmassen på eiendommen av sterkt varierende standard, så interpolerer man indre faktor for å finne felles indre faktor.

ALDERSFAKTOR FOR BOLIG

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1967	0,8-0,9	0,7	0,5-0,6
1967 - 1985	0,9-1,0	0,8	0,6-0,7
1986 - 1997	1,0-1,1	0,9	0,7-0,8
1998 - 2011	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9
2012 eller senere	1,2-1,3	1,1	0,9-1,0

ALDERSFAKTOR FOR FRITIDSBOLIG (BYGNINGSTYPE 161, 162, 163)

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1967	0,5-0,6	0,4	0,2-0,3
1967 - 1985	0,7-0,8	0,6	0,4-0,5
1986 - 1997	0,9-1,0	0,8	0,6-0,7
1998 - 2011	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9
2012 eller senere	1,3-1,4	1,2	1,0-1,1

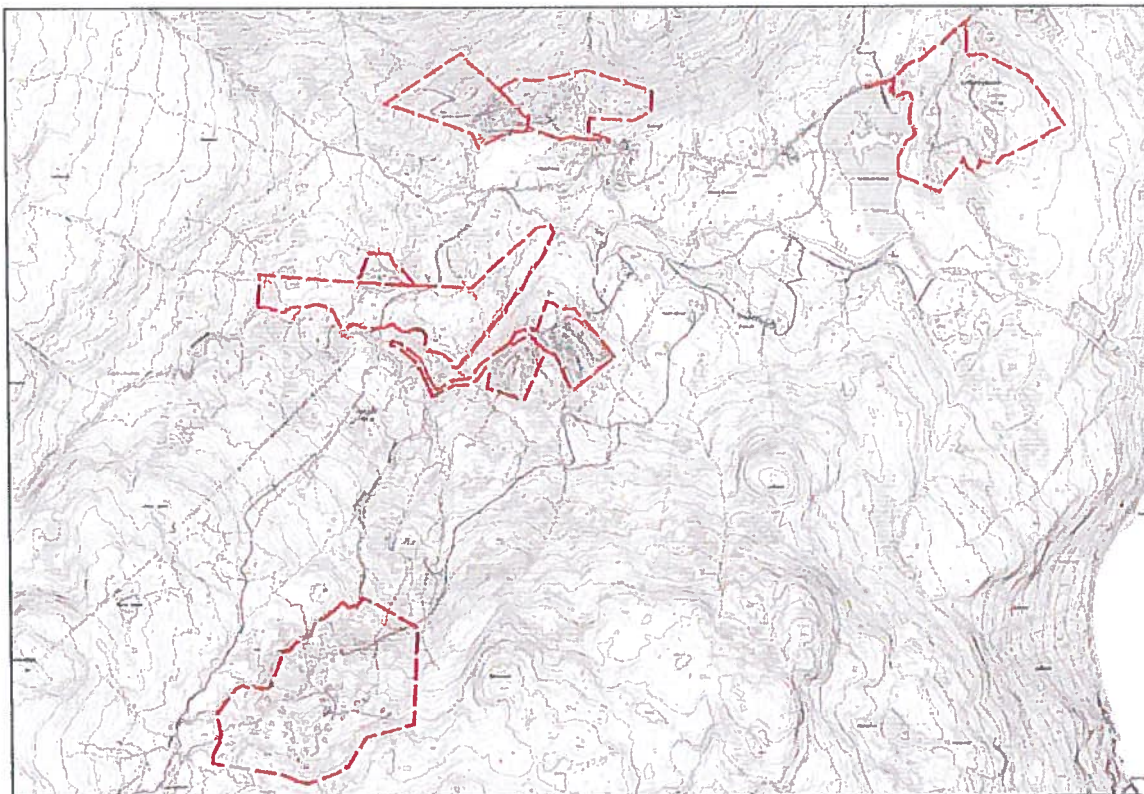
YTRE FAKTOR - YF

Sakkyndig nemnd mener at de aller fleste beboelige hus og eiendommer i Sauda kommune har stort sett samme ytre faktor, og velger derfor å sette denne faktoren til 1,0.

- «Tråsavikåsen» gis ytre faktor 1,1.
- Eiendommer med direkte adgang til sjø, kan vurderes opp til 1,2.
- Den delen av gårdsbruk som blir taksert skal gis en reduksjon i ytre faktor på 0,25, på grunnlag av meldingen fra departementet, om at det bør avspeiles i taksten at eiendommen er underlagt konsesjon. Ytre faktor settes derfor til 0,75.

SONEFAKTOR FRITIDSEIENDOMMER - SF

Svandalen; i nåværende og framtidig regulerte områder	1,0
Øvrige områder	0,8



LANDBRUK/NÆRING

Dersom det er 3 eller flere utleiehytter på en eiendom anses hyttene som næringsvirksomhet.