



Sist behandla og vedteke i sakkunnig takstnemnd 28.02.2011
Behandla i kommunestyret 14.12.2010

Takseringsprinsipp, rammer og retningsliner ved utvidinga av eigedomsskatten i Gol til å omfatte heile kommunen

Innhold

1. Om dette dokumentet og overordna rammer
2. Taksering og takseringsmetode.
 - 2.1 Retningslinjer for kommunikasjon med eigar og kvalitetssikring
 - 2.2 Vurdering
3. Ytre rammer
 - 3.1 Juridiske
 - 3.2 Lokale, politiske
4. Hovudrammer for taksering
 - 4.1 Vurderingskriteria for bygningar og tomter
 - 4.2 Gruppering av eigedomar.
 - 4.3 Takstsoner for bustadhus.
5. Fakta og skjønnsbasert takst
 - 5.1 Fakta om eigedomen.
 - 5.1.1 Tomter i utbyggingsområde
 - 5.1.2 Tomter i LNF-område (landbruk, natur, friluftsliv)
 - 5.1.3 Arealmåling av bygg
 - 5.2 Skjønnsmessig vurdering av eigedomar
6. Registrering av informasjon om eigedomane.
7. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa.
 - 7.1 Sjablongverdiar for å få fram gjennomsnittsverdi for ulike eigdomsgrupper.
 - 7.2 Taksering av verk og bruk.
 - 7.3 Gjennomsnittsverdiar på tomter og bygningar - BRA = bruksareal på bygning
 - 7.4 Etasjefaktorar
 - 7.4.1 Etasjefaktorar for næringsbygg:
 - 7.4.2 Etasjefaktorar for bustader:
 - 7.4.3 Faktor for standard på bustad (indre faktor)
 - 7.4.4 Bygningens alder - aldersfaktor (AF)
 - 7.5.1 Ikkje innlagt strøm, vatn, kloakk
 - 7.5.2. Faktor for ytre tilhøve på eigedomen.(ytre faktor)
 - 7.5.3 Spesielle bygningar – protokolltakst/matrise
 - 7.6 Landbrukseigedomar.
 - 7.6.1 Koier og nedlagte stølar - som ikkje lenger er i bruk
8. Om fritak generelt
 - 8.1 Skianlegg
 - 8.2 Golfbane
9. Juridiske avklaringar.
 - 9.1 Dokumentasjon av faktafeil.
 - 9.2 Likebehandling er grunnleggjande for takseringa.
 - 9.3 Det er eigedomen som objekt som skal takserast.
 - 9.4 Privatrettslege avtaler og hefte skal ikkje vektleggjast ved taksering
 - 9.5 Festetomter
 - 9.6 Seksjonerte eigedomar/burettslag.
 - 9.7 Statleg og kommunalt eigde AS
 - 9.8 Fritak frå eigedomsskatt.
10. Informasjon til grunneigarane
11. Kvalitetssikring.
12. Klager på takst.
 - 12.1 Retting av feil.
 - 12.2 Handsaming av klage.

1. Om dette dokumentet og overordna rammer

15.12.2009 vedtok Gol kommunestyre å utvide området for eigedomsskatt til å omfatte heile kommunen, frå 2011:

1. Gol kommunestyre utvidar omfanget av eigedomsskatten frå tettstad og verk og bruk til å omfatte heile kommunen frå 01.01.2011. Vedtaket blir gjort med heimel i eigedomsskattelovas §§ 3 og 4.
2. Takseringsarbeidet må i hovudsak bli gjort i 2010. Med utviding til å omfatte heile kommunen frå 2011 blir det forutsatt full, alminneleg omtaksering også av eksisterande objekt innafør takstområdet kommunedelplan Gol tettstad.
3. Takstnemnda utarbeider forslag til Rammer og retningsliner for taksering og vurderer revisjon av kommunens vedtekter til eigedomsskattelova og retningsliner for kommunens eigedomsskattekontor.

Med vedtak om nye eigedomsskattevedtekter 09.09.2010 vedtok også kommunestyret at når takstnemnda har utarbeidd rammer og retningsliner skal dei leggast fram for kommunestyret til godkjenning,

Sakkunnig takstnemnd gjer endeleg vedtak om rammer og retningsliner for takseringsarbeid i Gol kommune. Rammer og retningsliner er eit resultat av den prosess sakkunnig takstnemnd har med eigedomsskattekontoret i kommunen, med innleigd sakkunnige og med ”besiktigelsesmenn” ved ny- og omtaksering.

Sakkunnig takstnemnds mynde til å vedta endeleg takstverdi ligg i byskattelovas § 4 der det m.a. heiter at ”.. en sakkyndig nemnd til å ansette skatteverdien på grunnlag av forslag fra ansatte besiktelsesmenn. Disse ansettelser regnes som takst ved anvendelse av reglene i dette kapittel.”

Ein annan sentral heimel for taksering av alle eigedommar er § 4 og § 5 i byskattelova av 1911: *”Ved takseringen ansættes eiendommens taktsverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit sal”*

Lovverket, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjerder, bestemmer dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lova om eigedomsskatt. §8 i lov om eigedomsskatt, om bruk av likningsverdien ved takseringa, er ikkje iverksett for andre enn kraftverk (§ 8A, ny i 2000).

Sentralt i arbeidet for faktainformasjon om eigedomane er opplysningar i Matrikkelen, bygningstypar og etasjedefinisjonar med meir fastsett i Norsk Standard, innhenta informasjon frå eigar og synfaringar av eigedomane.

Målet er at takstnivå i størst mogleg grad skal bli slik at det avspeglar riktig bruk av regelverk og salsverdi i kommunen. Framgangsmåten i takseringsarbeidet skal sikre likebehandling og rettferdig behandling ved den gjennomgåande takseringa 2010/2011 - og ved enkelttakseringar i etterfølgjande år.

Takseringsprinsipp, rammer og retningsliner omtalar hjelpemetodar som vil bli brukt for å kome fram til takstar som er i samsvar med nemnde mål.

2. Taksering og takseringsmetode.

Ved val av takseringsmetode er det lagt vekt på å sikre lik handsaming og ikkje lage regelverket for detaljert eller kostbart å drifte. Metodar som blir nytta er basert på erfaringar og tilsvarende arbeid i andre kommunar og leverandøren av vald programvare for å administrere og forvalte eigedomsskatten.

Takstfastsettinga vil byggje på:

- * fakta om eigedom
- * arealmål av bygg
- * vurdering av eigedom
- * gruppering av eigedomar
- * gjennomsnittlege verdiar for eigdomsgrupper i form av sjablongverdiar
- * verdiskilnader i ulike delar av skattesoner (sonefaktorar)

Blir rammene ikkje følgde ved enkelttakseringar, skal takseringa grunngjevast særskilt når takstforslaget blir lagt fram for den sakkunnige nemnda.

Dette dokumentet trekkjer opp retningsliner for vurderingar av den enkelte eigedom. Viss desse retningslinene blir sett bort ifrå, skal det grunngjevast.

2.1 Retningsliner for kommunikasjon med eigar og kvalitetssikring

I takseringsarbeidet må det vera god kommunikasjon med eigarane og andre som kan medvirke til rette takstar, likebehandling, forståing for takseringsarbeidet og lågast mogleg samla kostnad for takseringa. Det er viktig å hindre systemfeil eller enkeltfeil.

Fakta om tomt og bygningar blir henta frå Matrikkelen som er det offisielle registeret for grunneigedomar, adresser og bygningar. Er registreringar ikkje gjort i Matrikkelen blir nødvendige fakta registrert og lagt inn i Matrikkelen i samband med takseringsarbeidet. Utan at ei tomt er oppmålt kan arealet bli fastsett ut frå berekningar på kart. Er ein eigedom med bustad merka på kart berre med ein ring kan arealet i takstsamanheng bli rekna til 1 –eitt- da eller til sjablongmessig storleik og verdi av tomt.

2.2 Vurdering

Som omtala i dette dokumentet blir eigedomane vurderte ut frå

- formålstenleg gruppering av eigedomar i takstsoner
- gjennomsnittsverdiar for grupper av eigedomar.
- Areal fordelt på etasjar og sjablongverdiar gjev takstar for eigedomane.
- Sonevise skilnader på verdinivået er også aktuelle grupperingar for takseringa. Sonefaktor kan korrigere sjablongtakst saman med faktorane for tilhøve på (indre faktorar) og rundt eigedomen (ytre faktorar).

Gjennom synfaring utført av personar som den sakkunnige nemnda utpeikar, engasjerer eller får til disposisjon skal det i den vidare takseringsprosessen bli vurdert om

- konkrete, lokale tilhøve rundt eigedomen som medfører korreksjon av takst
- tilhøve på eigedomen som fører til korreksjon av takst

Hovudkriterium som blir lagt til grunn for vurderingar under synfaringa er

- å vera prinsipiell for å få likebehandling
- å ha aksept for ikkje *for* finmaska sett skjønnsvurderingar
- at synfaringa er basert på synfaring av bustadeigedomar sett utvendig

- at synfaringsfolka og sakkunnig takstnemnd og eigedomsskattekontoret heile tida har for auga at takseringa har kvalitet som sikrar tilfredsstillande likebehandling. Kontakt og dialog, opplæring og skulering i arbeidet med hovudtakseringa er viktig for å oppnå likebehandling.
- Administrasjonssjefen i kommunen må gjennom eigedomsskattekontoret i kommunen syte for system som sikrar behandlinga av relevant informasjon frå alle partar i takseringsarbeidet.

3. Ytre rammer

3.1 Juridiske

Eigedomsskattelova er endra fleire gonger, m.a. i 2006 ved at eigedomar nytta til jord- og skogbruk er unnateke eigedomsskatt, men likevel ikkje for bustaddelen.

Lova gjev den enkelte kommune eit visst rom for fritak også av andre eigedomar (§7 i lova) i tillegg til dei som lova direkte fritek i §5 (og som inkluderer m.a. statlege eigedomar og jord- og skogbruk).

3.2 Lokale, politiske

Kommunestyrevedtak pr 15.12.2010 er referert i innleiinga.

Kommunestyret vedtek skattesats i sine årlege budsjettvedtak. Maksimal promillesats for skatten er 7. Knytt til årleg budsjettvedtak kan kommunestyret vedta botnfrådrag for bustadmedrekna fritidsbustader. Botnfrådraget påverkar ikkje takseringa som normalt står i 10 år

4. Hovudrammer for taksering

Alle faste eigedomar i Gol skal takserast, med unntak av eigedomar som har fritak etter § 5 i eigedomsskattelova. Ei taksering av desse vil eventuelt skje viss eigedomane av ein eller annan årsak likevel skal betale eigedomsskatt.

Tilsvarande må heller ikkje eigedomar som kommunestyret vedtek fritak for etter §7 i lova bli takserte.

Eigedomane (skatteobjekta) som skal takserast kan vera samansett av tre hovudelement,

- tomt
- bygningar
- faste anlegg og installasjonar.

Faste anlegg og installasjonar kan bestå av faste driftsmidlar i næringseigedomar og spesielle anlegg som vegar, parkeringsplassar med meir. Desse anlegga blir vurderte i kvart enkelt tilfelle. Ved takseringar blir alle element vurderte, men endeleg takstforslag viser takst for eigedomen under eitt.

Dei overordna rammene for takseringsarbeid ligg i lovgrunnlaget om innføring av eigedomsskatt. Gjennomføring av takseringsarbeid vil bli tilpassa dei teknologiske løysingane som er utvikla på dette feltet.

Sakkunnig takstnemnd legg konkrete, lokale føringane for takseringsmetode og takseringsarbeid i samsvar med det som er referert i dette dokumentet:

4.1 Vurderingskriteria for bygningar og tomter

- Bygningsgruppe. Kvar bygning som blir taksert blir plassert i eiga gruppe.

- Bygningsareal. Kvar bygning som blir taksert får fastsett sitt areal. Minstemål for takseringsverdi er 15 kvm.
- Bygningsstandard. Kvar bygning som blir taksert får fastsett bygningsstandard ut frå vurdering av kvalitetar ved bygningen, og i nokon grad også ytre faktorar ved eigedomen.
- Tomteverdi. For kvar eigedom blir det fastsett tomteverdi etter arealstorleik.

Det blir nytta "sjablongtaksering". Den skal fylgje enkle reglar knytt til hovudgrupper av eigedomar.

Grunnlaget for sjablongtaksering og registreringsskjema og foto (ikkje offentleg tilgjengeleg) vil vera tilgjengeleg for sakkunnig takstnemnd og Gol kommune, eigedomsskattekontoret og den enkelte eigar.

Dersom det i taksering blir gjort avvik frå desse reglane, skal det dokumenterast i kvart tilfelle.

4.2 Gruppering av eigedomar.

Utgangspunkt for gruppering av eigedomar som skal takserast er bygningstypane slik dei er definerte i Matrikkelen (tidlegare GAB) med visse talkodar.

Einebustad, våningshus, tomannsbustad	111,112,113,121,122
Rekkehus, andre småhus	131,133
Terrassehus og blokker	135,136
Fritidshus	161
Bustadgarasjar og uthus	181
Garasje,	182
Industri	211,212
Lagerbygning	231
Fiskeri og landbruksbygg	241
Kontor og forretningsbygg	311,312,321,322,323
Hotell og restaurantbygg	511,512,519
Kultur og forskningsbygg	611,612,613,614,614,615, 616,661,662
Helsebygg	721,722,731
Tomt	
Annan eigedom utan bygg	

4.3 Takstsoner for bustadhus.

Sone 1: sentrum faktor 1

Kommunedelplan Gol tettstad

Sone 2: nært sentrum og andre grender faktor 0,9

Frå grense kommunedelplan Gol tettstad retning

- Nes RV 7 til kommunegrense, Liagardane til bom for Søråsvegen
- Ål RV 7 til kommunegrense med unntak av Grovgardane.
- Hemsedal RV 52 til kryss Grønlio, og Eikrevegen til Sørbølkryssset.
- Valdres RV 52 til Rustebrenna v/Solseter/Skianlegg

Vedlegg, eige kart.

Sone 3:anna /resten av kommunen faktor 0,7

Andre område utanom sone 1 og utanom, frå sonegrense 2 til kommunedele

5. Fakta og skjønnsbasert takst

5.1 Fakta om eigedomen.

Fakta om eigedomen vil vera identisk med gards- og bruksnummer eventuelt feste- eller seksjonsnr, kven som står som eigar og kva slags type eigedom det er. Denne informasjonen vert henta frå Matrikkelen (tidlegare GAB).

Arealet på eigedomen vert registrert. I dei tilfelle tomtearealet ikkje er registrert i matrikkelen, men er innteikna på kart, blir tomta sitt areal rekna/målt ut frå kartet eller sett til 1000 kvm.

For fritids- og bustadtomter som har eit areal større enn 2000 kvm, blir det taksert for 2000.

5.1.1 Tomter i utbyggingsområde

For tomter (ubebygde), som er godkjende frådelt eller regulert til utbyggingsområde i samband med kommune- eller reguleringsplan, gjeld følgjande:

- Verdien blir sett til 0,- uavhengig av kor mange tomter som inngår i feltet og blir såleis friteke etter § 5 inntil dei blir bebygd. Ubebygde tomter blir rekna funksjonelt som LNF-område til dei blir bebygd.
- Det same gjeld friareal, leikeplassar o.l. og trafikkareal, som også får takstverdi 0.

5.1.2 Tomter i LNF-område (landbruk, natur, friluftsliv)

Frådelt tomt i LNF- område takserast når denne blir bebygd.

Faste installasjonar som inngår i takstgrunnlaget blir registrert.

5.1.3 Arealmåling av bygg

Bygg som inngår i takstgrunnlaget blir registrert med bygningstype og bygningsareal fordelt på kvar etasje. Areal registrert i samband med ny oppmåling, blir samanlikna med bygningsareal registrert i Matrikkelen. Kommunens bygningsarkiv bli nytta som moglege kontroll.

Når det gjeld areal på bygning, er det **bruksareal** (BRA) som blir lagt til grunn. Norsk Standard (NS) 3940, 2.utgave juni 1986 er lagt til grunn for arealutrekninga, og eigne retningsliner for korleis oppmålinga skal skje er utarbeidd (standard).

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

Etasjane i bygget blir gruppert som fylgjer:

- kjellar
- underetasje
- hovudetasje
- loft

5.2 Skjønsmessig vurdering av eigedomar

Vurderinga byggjer på synfaring av eigedomen – utan innvendig gjennomgang av bygg. På synfaringa blir tilhøva på eigedomen registret på særskilt skjema- og det blir utført enkel oppmåling av bygga viss det ikkje er godtgjort at informasjonen i Matrikkelen er rette.

Vurderingane og oppmålingsresultata skal dokumenterast på registrerings skjema. Foto inngår i dokumentasjon på alle eigedomar.

Vurdering av eigedomane vil ikkje vera detaljerte. Ved synfaring blir fylgjande retningslinjer vedlagte:

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

6. Registrering av informasjon om eigedomane.

Kommune nyttar dataprogrammet KomTek til arbeidet med utlikninga av eigedomsskatt. Kom Tek er integrert med GAB/Matrikkelen.

I takseringsarbeidet må difor kommunen ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingar og arealmålingsmetodar som er definert i Matrikkelen. Data frå oppmåling og eigedomsvurdering blir registrert i Kom Tek. Vidare vil resultatet av vurderinga bli knytt til kvar eigedom slik at skattelister kan produserast. Programmet overfører data til kommunen sitt faktureringsprogram slik at krav på utlikna eigedomsskatt blir utsend på rasjonell måte.

7. Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa.

Det som ska takserast er:

- Tomta
- Bustader
- Bustadhus på gardsbruk
- Hytter og fritidsbustader
- Garasjar og uthus til bustad
- Næringsbygg
- Verk og bruk
- Andre bygningar og installasjonar som er skattepliktige etter eigedomsskattelova.

Taksforslaget skal vise takst for eigedomen samla.

7.1 Sjablongverdiar for å få fram gjennomsnittsverdi for ulike eigedomsgrupper.

Sakkunnig takstnemnd vil fastsetja sjablongverdi for dei ulike eigedomsgruppene.

Takstnemnda vil byggje på kunnskap om prisnivået ved omsetjing av eigedomar i kommunen. Kunnskap om kostnader ved nybygging vil i nokon grad underbyggje sjablongverdiane. Det same gjeld kunnskap om leigenivået for aktuelle eigedomsgrupper.

Sjablongverdi vil bli 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 taksnemnd si endelege verdifastsetting (sjablongverdi) vil koma fram i vedtak om eigedomsskatt for eigedomane. Vedtaka kan påklagast til sakkunnig ankenemnd.

7.2 Taksering av verk og bruk.

Det har vore eigedomsskatt på verk og bruk sidan 1976. Takst for slike eigedomar skal no utarbeidast på nytt, etter retningslinjer som skal gjera takseringa så einsarta som mogeleg, jf § 4, 6 i vedtektene for eigedomsskatt i Gol kommune. Målet er å fastsetja skatteobjektet sin objektivisert salsverdi.

Med unntak av anlegg for produksjon av elektrisk vasskraft, der eigedomsskattelova § 8 vart sett i verk 01.01.2001, skal alle objekt for eigedomsskatt i Gol takserast i høve til byskattelova § 5, eigedomsskattelova § 4, dei felles retningslinene som er skrivne ovanfor og den rettspraksisen som ligg føre. Byskattelova § 5 peikar på at det i taksten skal takast omsyn til "beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet".

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

7.3 Gjennomsnittsverdiar på tomter og bygningar - BRA = bruksareal på bygning

Tomter og bygningar	eining	Pris i kroner pr kvm
Einebustad, tomannsbustad,	Pr.m2	8 000
rekkehus, andre bustadbygg	Pr m2	8 000
Våningshus	Pr.m2	8 000
Fritidsbustader og hytter	Pr.m2	8 000
Garasjar, uthus	Pr.m2	2 000
Carport	Pr.m2	1 000
Industri, verkstad, isolert lager	Pr.m2	1 200
Lagerbygg (kaldlager)	Pr.m2	800
Kontor og forretningsbygg	Pr.m2	1 500
Camping (servicebygg)	Pr.m2	1 500
Hotel og restaurant	Pr.m2	1 500
Andre næringsbygg	Pr.m2	1 500
Tomt, bustad	Pr.m2	150
Tomt, næring	Pr m2	100
Plasthallar	Pr.m2	500
Drivhus (ikkje i hage)	Pr.m2	500

7.4 Etasjefaktorar

Ved hjelp av etasjefaktor vert gjennomsnittsverdi for ulike delar av bygg fastsett, med utgangspunkt i vanleg bruk av aktuelle etasjar. Grunnlaget vil vera bruksareal (BRA) for kvar etasje.

7.4.1 Etasjefaktorar for næringsbygg:

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje H01	1,0
Hovudetasje H02, H03,H04 osv	0,8
Underetasje	0,5
Kjellar	0,3
Loft	0,4

7.4.2 Etasjefaktorar for bustader:

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje	1,0
Underetasje 112 (sokkel)	0,8
Underetasje 111	0,5
Kjellaretasje	0,2
Loft	0,4

7.4.3 Faktor for standard på bustad (indre faktor)

Denne faktoren blir brukt for å korrigere sjablongtaksten ut frå ei vurdering av standard på eigedomen. Vurderinga blir fastsett ved synfaring, der det blir sett på bygget utvendig.

- Låg funksjonalitet eks våningshus med lite formålstenleg arealutnytting
- Låg standard, som : dårlig isolert, enkle vindauge
- Låg kvalitet, som : roteskader, dårleg drenering, setning i fundament

7.4.4 Bygningens alder - aldersfaktor (AF)

Bygningar tatt i bruk etter 1997	AF = 1,0
Bygningar tatt i bruk frå 1987 – 1997	AF = 0,9 – 1,0
Bygningar tatt i bruk frå 1978 – 1986	AF = 0,8 – 0,9
Bygningar tatt i bruk frå 1967 – 1977	AF = 0,7 – 0,8
Bygningar tatt i bruk frå 1950 – 1966	AF = 0,6 – 0,7
Bygningar tatt i bruk før 1950	AF = 0,4 – 0,6

Takstmessig vurdering for eigedomsskattetakseringa (objektet), store restaureringsbehov, ”nullverdi” (inkl. rivningsobjekt) = 0 (berre tomteverdi blir taksert)

7.5.1 Ikkje innlagt strøm, vatn, kloakk

Fritidseigedomar utan strøm, vatn kloakk = - 0,1 – 0,2

Eigedomar med spesielt høg standard kan få indre faktor = 1,3 (t.d. spesiell materialbruk o l)

7.5.2 Faktor for ytre tilhøve på eigedomen.(ytre faktor)

Ved spesielt dokumentert ytre tilhøve på eigedomen, kan ein ved vurdering nytte ytre faktor. Spesielle ytre tilhøve på eigedomen skal grunnjevast i registreringsskjema.

7.5.3 Spesielle bygningar – protokolltakst/matrise

Bygningar som har spesiell utforming og spesiell bruk, og av den grunn ikkje høver inn i mal for sjablongtakst, kan vurderast spesielt. Det skal då lagast eigen protokoll i høve til dei vurderingar som er lagt til grunn.

Døme: eit næringsbygg med verkstad- kontor- og lagerfunksjon skal det lagast eigen takstmatrise for denne eigedomen og kvar funksjon taksert for seg.

7.6 Landbrukseigedomar.

Eigedomar som vert drivne som gardsbruk eller skogbruk er fritekne for eigedomsskatt jf eigedomsskattelova § 5, bokstav h, likevel med unntak av bustaddelen. Jord- og skogbrukseigedomar er eigedomar som i Matrikkelen er registrerte som landbrukseigedomar.

Det er utan betyding om det er eigaren eller andre som driv landbruksverksemda på eigedomen. Vidare er det med ”drift” lagt vekt på om eigedomen vert halden i hevd ein driftsmåte som er i samsvar med det som er vanleg jord- og skogbruksdrift i området. Det er driftsdelen knytt til sjølve gardsbruket- og skogbruksverksemda som er friteken for eigedomsskatt.

Stølsbuer/stølsbygningar på nemnde bruk blir rekna inn i fritaket unntateke når stølseigedomen har eige gards- og bruks nr **og er fritt omsetjeleg.**

”Stølsbuer” som ikkje inngår i kategorien landbruk blir omdefinerte til fritidsbustader.

Naust er som bygning tilhøyrande landbrukseigedom, og gir fritak. Det må ikkje vera foretatt bruksendring på desse (= ikkje lenger naust).

Lovverket legg opp til særskilt vurdering av konsesjonspliktige landbrukseigedomar, på grunn av dei avgrensingane som jord- og konsesjonslova legg på omsetninga.

Våningshus og kårbustader med tomt blir takserte med bruk av ytre faktor sett til 0,7.

Tilhøyrande tomt blir sett til 1000 kvm pr bustad/fritidsbustad.

Ved eit tredje hus på eit felles tun skal det ikkje skattleggjast tomt til dette.

Ved uthus med uklar funksjon blir det tillagt eit areal på 36 kvm for garasje.

7.6.1 Koier og nedlagte stølar - som ikkje lenger er i bruk

Koier og nedlagte stølar som ligg vanskeleg tilgjengeleg (eksempel avstand til bilveg, uframkommeleg grunna urskog, ligg ugunstig til for tilgjenge etter dagens krav mm) blir sett på som bevaringsverdige uansett tilstand.

Kommunen skattlegg ikkje desse objekta jf e-skattelova § 7 b). Bygningar av kategori som har kulturhistorisk og miljømessig verdi er marginale i høve til kva takst og innkrevjing kostar og kva takst og skatteverdi gir av skatt. Drift og vedlikehald stiller ekstra store krav til eigar for å ta vare på slike objekt, som er ein del av felles kulturarv og kulturlandskap – her med takstverdi 0.

8. Om fritak generelt

Fritak etter § 7 er det kommunestyret som gjer vedtak om. Endeleg vedtak er ein del av vedtaket om eigedomsskatt i samband med årleg budsjettvedtak.

Sakkunnig takstnemnd føreset at nemnda gjennom arbeidet sitt har eit visst grunnlag for å gje tilråding til formannskap og kommunestyre om fritak. § 7 i lova har slik ordlyd

Kommunestyret kan fritta desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:

- a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.
- b) Bygning som har historisk verde.
- 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. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.

8.1 Skianlegg

Faste driftsmiddel som heisanlegg, lysanlegg, anlegg for snøproduksjon blir ikkje taksert; derimot sals- og sørvisanlegg som restaurant, kafé.

8.2 Golfbane

Utan bygg blir golfbane sett på som tomteareal, utan bygning. Fritak § 5 a) 2. strekpunkt

9. Juridiske avklaringar.

9.1 Dokumentasjon av faktafeil.

Dersom den som gjennomfører synfaringa finn avvik i fakta i takseringsgrunnlaget skal synfarar måle inn riktige arealverdiar slik at administrasjon, og det i rutinene rundt takseringa kan bli gjort korrigeringar i takseringsgrunnlaget.

9.2 Likebehandling er grunnleggjande for takseringa.

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom analyse, vurdering av indre og ytre faktor ved synfaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon av rammer og retningslinjer i arbeidet med nytaksering.

9.3 Det er eigedomen som objekt som skal takserast.

Det blir ikkje lagt vekt på potensiale på eigedomen. Det er eigedomen som objekt slik den framstår ved takseringa og pr 01.01.2011 som skal takserast (ved nye bygg pr 01.01. i skatteåret).

9.4 Privatrettslege avtaler og hefte skal ikkje vektleggjast ved taksering

Det er eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytta av eigedomen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikkje vurderast. Eksempelvis vil ein avtale om burett eller tilkomstrett over eigedomen ikkje påverke taksten.

9.5 Festetomter

For avtaler på mindre enn 30 år er bortfestar ansvarleg for eigedomsskatt på grunnen. For festeavtalar som varar lenger (30 år eller meir) er festar ansvarleg for eigedomsskatten.

9.6 Seksjonerte eigedomar/burettslag.

Seksjonerte eigedomar blir taksert kvar for seg. Felleseige blir fordelt i høve til eigarbrøk.

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

9.7 Statleg og kommunalt eigde AS

Alle organisasjonar som før var ein del av kommunal eller statleg verksemd, men 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.

9.8 Fritak frå eigedomsskatt.

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

- Forsvaret
- Kyrkja
- Kommunen

10 Informasjon til grunneigarane

Grunneigar har fått tilsend informasjonsskriv om innføring av eigedomsskatt, gjennomføring av synfaring, og taksering. Informasjon skal i størst mogleg grad bli gjort tilgjengeleg, m.a. på nettsidene til kommunen og elles for å nå best mogleg ut, m.a. på www.gol.kommune.no.

Grunneigar vil få tilsend skjema med faktaopplysningar etter synfaring på eigedomen. Eigar kan kome med merknader til dokumentasjon innan eit frist på 3 veker.

Grunneigar får tilsend oppgåve over takst og ilikna eigedomsskatt innan 1. mars i skatteåret for fastsetjing og kunngjering av taksten og skatteoppgåva. Det er klagerett på vedtaket.

Kommunen kunngjer skattelista utlagd til offentleg ettersyn.

Administrasjonen vil gje svar på spørsmål via telefon, e-post, eller i direkte samtale med grunneigar.

Skriftlege merknader frå grunneigar vil verte drøfta med sakkunnig takstnemnd før det vert gjeve svar. Kurante skriftlege tilbakemeldingar vil vert handsama administrasjonen.

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

Dei som gjennomfører synfaringa skal bere synlege teikn på at dei representerar kommunen., (farga vest med kommunelogo og påskrift) og kunne dokumentere det same med ID- kort.

I møte med grunneigarane skal det leggje vekt på at dei som representerar kommunen skal opptre høfleg, imøtekommande og med kunnskap om dei oppgåvene dei skal gjennomføra. Det må godtakast at det blir skild i mellom det som gjeld politiske spørsmål og spørsmål som gjeld gjennomføringa av takseringa og skattlegging.

Dersom dei svara som vert gjevne vert oppfatta som ikkje tilfredsstillande, må det visast til prosjektleiar eller rådmann.

11 Kvalitetssikring.

Det er viktig med god dokumentasjon av arbeidet med grunnlaget for utskriving av eigedomsskatten.

Alle prosjektmedarbeidarane skal vera godt kjende med dei rammar og retningsliner som er utarbeidde for dette arbeidet. Jamn kontakt mellom dei som arbeider med takstgrunnlaget skal sikre mest mogeleg lik handsaming.

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

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

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

Sakkunnig nemnd får tilsend takslister for kontroll. Medlemene av nemnda kjem med framlegg om dei eigedomane dei ynskjer spesiell gjennomgang av. Nemnda skal i alle høve gjera stikkprøver for å sjå at rammene som er trekt opp vert fylgde. Eigedomsskattekontoret kan leggje fram einskildsaker for handsaming i sakkunnig nemnd.

12 Klager på takst.

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

12.1 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 rette feilen. Klagesaka går da ikkje til sakkunnig klagenemnd. Grunneigar får ny klagefrist etter resultatet av feilrettinga ligg føre.

12.2 Handsaming av klage.

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

Saka blir så lagt fram for handsaming i ankenemnda (sakkunnig ankenemnd). Vedtaket i nemnda 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 til.