

# TYSNES KOMMUNE



## **RAMMER OG RETNINGSLINER FOR TAKSERING FOR EIGEDOMSSKATT**

Vedtekne av sakkunnig nemnd i Tysnes kommune 17. februar 2022

**INNHALD:**

1	Om dokumentet. ....	3
1.1	Kva dokumentet omfattar. ....	3
2	Takseringsmetode. ....	4
2.1	Fakta om eigedomen. ....	4
2.2	Vurdering av eigedomen. ....	4
2.3	Handsaming av fakta og informasjon om den einkilde eigedom. ....	5
3	Ytre rammer. ....	5
3.1	Juridiske rammer. ....	5
3.2	Politiske rammer. ....	5
3.3	Teknologisk ramme. ....	6
4	Hovudrammer for taksering. ....	6
4.1	Eigedomar som skal takserast. ....	6
4.2	Element som inngår i omgrepet ”fast eigedom”. ....	6
4.3	Gruppering av eigedomar. ....	6
4.4	Sjablonverdiar som gjenspeglar gjennomsnittsverdiar for eigedomsgruppene. ....	7
4.5	Etasjefaktorar. ....	8
4.6	Sonefaktorar. ....	8
5	Rammer for einskildtakseringar. ....	9
5.1	Overordna krav. ....	9
5.2	Arealstorleikar. ....	9
5.3	Bruk av faktorar. ....	9
5.4	Bruk av protokolltakst. ....	11
5.5	Andre rammer for taksering. ....	11
5.6	Dokumentasjon av faktafeil. ....	12
5.7	Juridiske avklaringar. ....	13
6	Rammer for kommunikasjon med eigarane. ....	13
6.1	Open kommunikasjon. ....	13
7	Sakshandsaming. ....	14
8	Kvalitetssikring. ....	14
8.1	Rett sakshandsaming. ....	14
9	Handsaming av klager på takst og feil. ....	15
9.1	Feil og feilretting. ....	15
9.2	Handsaming av klager. ....	15

## 1 Om dokumentet.

Dette dokumentet er resultatet av ein prosess der sakkunnig nemnd og administrasjonen har drøfta prinsippa for eigedomsskattetaksering i Tysnes kommune i samband med retaksering av eigedomsskatten. Utgangspunkt for taksering er referert i eigedomsskattelova §8 A-2 og § 8 A-3

8 A-2. Verdet

«(1) Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal. Verdet av næringsseigedom skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.»

Retningslinene skal bidra til at takstnivåa vert sett i samsvar med dei vurderingane sakkunnig nemnd har funne rett å leggje vekt på.

### 1.1 Kva dokumentet omfattar.

Dette dokumentet om rammer og retningslinjer for taksering tek stilling til følgjande:

#### **Takseringsmetode:**

Val av takseringsmetode er eit viktig val som påverkar lik handsaming.

#### **Ytre rammevilkår:**

Det er to ytre rammevilkår som prosjektet må rette seg etter.

- Dei juridiske rammene som ligg føre for takseringsarbeidet
- Dei politiske rammene som kommunestyret i Tysnes har trekt opp, jf. vedteker 2020

#### **Overordna rammer vedtekne av sakkunnig nemnd.**

Gjennom dette dokumentet trekkjer sakkunnig nemnd opp rammer som synfaringsmedarbeidarane skal halde seg innanfor ved synfaring. Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar
- Gjennomsnittlege verdiar for eigedomsgrupper (sjablongar)
- Verdiskilnader i ulike deler av skattesoner (sonefaktor)

Vert rammene ikkje følgde ved einskildtakseringar, skal dette grunnjevast særskilt når takstforslaget vert lagt fram for den sakkunnige nemnda.

#### **Retningslinjer for bruk av indre faktor (standard på bygningane) og kommentarar ved synfaring av einskildeigedomar.**

Dette dokumentet trekkjer opp retningslinjer for vurderingar av den einskilde eigedom. Dersom desse retningslinene vert sett bort frå, skal det grunnjevast særskilt.

#### **Rammer for kommunikasjon med eigarane.**

Dette dokumentet tek stilling til opplegget for kommunikasjon med eigarane og andre interesser i kommunen. Sakkunnig nemnd meiner at god kommunikasjon med eigarane kan medverke til rette takstar, likehandsaming, betre forståing for takseringsarbeidet og lågare samla kostnad for prosjektet.

#### **Kvalitetssikring.**

Ein viktig del av arbeidet, er å hindre systemfeil eller einskildfeil i takseringsarbeidet. I dette dokumentet tek ein stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

### **Praktisk handsaming i sakkunnig nemnd.**

I dokumentet vert det skissert opplegg for handsaming av forslag til einskildtakstar i sakkunnig nemnd. Arbeidsopplegget for Klagenemnda for eigedomssaker tek ein stilling til når klager på takst er kome inn etter offentleg ettersyn.

### **Handsaming av klager på takst og feil på takseringsgrunlaget.**

Det vil kome inn klager på grunn av usemje i takst som ei følgje av feil eller som følgje av usemje i vurderingane som er gjort. I dette dokumentet vert det skissert rammer og praktisk opplegg for handsaming av feil og handsaming av klager på takst.

### **Framdrift og milepælar.**

Dokumentet tek stilling til viktige milepælar i arbeidet.

## **2 Takseringsmetode.**

Tysnes kommune takserer i samsvar med eigedomsskattelova §8 A-2 og §8 A-3Taksten byggjer på:

- Fakta om eigedomen
- Vurdering av eigedomen

### **2.1 Fakta om eigedomen**

Fakta om eigedomen er:

- Eigartilhøve (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik – m2
- Bygningstypar og bygningsstorleik med areal for kvar etasje.

Faktaopplysningar om tomt og bygningar vert henta frå Matrikkel-registeret som er eit offisielt register for grunneigedomar, adresser og bygningar. Registreringa i matrikkelen skjer i samsvar med registreringsinstruksen utgjeven av Kartverket.

Når det gjeld areal av bygningar, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innanfor ytterveggane på bygningen. Arealet vert målt for kvar etasje i bygningen. Etsjane er gruppert i:

- Kjellaretasje
- Underetasje
- Hovudetasje (H1, H2 osv.)
- Loftsetasje

Dette er same grupperinga som matrikkelen nyttar.

### **2.2 Vurdering av eigedomen.**

#### **Eigedomane skal vurderast gjennom dette dokumentet og ved synfaring.**

Gjennom dokumentet vurderer me og tek standpunkt til:

- **Gjennomsnittsverdiar** for eigedomsgrupper. Kombinasjon mellom arealstorleik fordelt på etasjar og valde sjablonverdiar gjev sjablontakst for eigedomane.
- Eventuelle **sonevise skilnader** på verdinivået for eigedomsgruppene. Vald sonefaktor korrigerer sjablontaksten saman med faktorane for tilhøve på eigedomen.

### **Synfaring.**

Gjennom synfaring utført av synfaringspersonell skal sakkunnig nemnd vurdere om det er tilhøve på eigedomen som medfører korreksjon av taksten

Vurderingar ved synfaringa skal følgje dei rammer og retningslinjer som nemnda har trekt opp i dette dokumentet. Vurderingar av eigedomar er vanskeleg. Ein legg derfor tre hovudkriterium til grunn for vurderinga under synfaringa:

- **Vera prinsipiell** (lik handsaming). Vedtak gjort av sakkunnig nemnd fastset dei prinsippa som ein må følgje i einskildsaker.
- **Akseptera grove skjønnsvurderingar.** Synfaring vil i det vesentlege vere ei utvendig synfaring som gjev grovkorna vurderingar.
- **Vera varsam.** Utvendig synfaring gjev eit grovt avgjerdsgrunnlag som kan gje uvisse. Tvil bør koma eigaren til gode.

### **2.3 Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde eigedom.**

Kommunen nyttar fagsystemet KOMTEK E-skatt. I dette systemet vert alle fakta om den einskilde eigedom handsama og vurdert innanfor dei juridiske rammene som gjeld, og dei rammene som kommunestyret og nemnda set. I tillegg kjem dei opplysningane som har kome gjennom informasjon om eigedomen som eigar har gjeve.

## **3 Ytre rammer.**

### **3.1 Juridiske rammer.**

Med heimel i lov om eigedomsskatt til kommunane av 6. juni 1975 med endringar, kan det skrivast ut eigedomsskatt på faste eigedomar i heile kommunen. Lovverket, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskatten.

### **3.2 Politiske rammer.**

Kommunestyret har den 06.02.2020 vedteke at Tysnes kommune skal gjennomfører ein kommunal retaksering av alle eigedomar i 2020/2021 i samsvar med eigedomsskattelova §§ 8 A-1 til 8 A-3.

Unnateke er eigedom som er nytta til jord- og skogbruk (driftsdelen, ikkje bustaddelen), ein del statlege eigedomar m.m. (eigedomsskattelova § 5). Kommunestyret fastsett vedtak om fritak kvart år, sist den 16.12.2021, om at nyoppført bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære vert fritaken etter eigedomsskattelova § 7 bokstav c i 5 år frå den tida bygningen vart ferdig, eller til kommunestyret endrar eller opphevar fritaket.

Eigedomsskatt skal skrivast ut innan 1. mars kvart år.

### **Vedtekter.**

Kommunestyret godkjente i møte 06.02.2020 reviderte vedtekter for eigedomsskatt i Tysnes kommune. Desse vedtektene erstattar dei tidlegare vedtektene med verknad frå 01.01.2020.

Vedtektene gjev rammer for arbeidet knytt til taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt. Vedtektene avklarar mellom anna at kommunen skal nytta eiga sakkunnig nemnd til å gjennomføre verdsetjinga av fast eigedom i samsvar med eigedomsskattelova. Vedtektene avklarar også at kommunen skal nytta synfaringsfolk som legg fram forslag til takstar på eigedomane for sakkunnig nemnd.

### **Skattesats.**

Kommunestyret tek i samband med budsjetthandsaminga kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatten. Kommunestyret vedtok 22.02.2022 skattesats på 2,9 promille for skatteåret 2022.

Kommunestyret har høve til å innføra botnfrådrag for bustad- og fritidseigedomar..

### **3.3 Teknologisk ramme.**

Kommunen nyttar KOMTEK E-skatt, eit fagleg IT-verktøy for eigedomsskatt som tek utgangspunkt i matrikkelen og som samspekar med andre system kommunen nyttar. I takseringsarbeidet må difor kommunen ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmålemetodane i matrikkelen.

## **4 Hovudrammer for taksering.**

### **4.1 Eigedomar som skal takserast.**

Alle faste eigedomar i kommunen skal takserast. Kommunen vil ikkje taksere eigedomar som har fritak etter § 5 i eigedomsskattelova.

### **4.2 Element som inngår i omgrepet "fast eigedom".**

Eigedomane som skal takserast kan vera samansett av to hovudelement:

- **Tomt**
- **Bygningar**

### **4.3 Gruppering av eigedomar.**

Utgangspunktet for gruppering av eigedomane som skal takserast er bygningstypene i matrikkelen, det vil seia bygningen sin funksjon. Sakkunnig nemnd i Tysnes kommune ønskjer å gruppera eigedomane slik:

Bustader (einebustader, tomannsbustader (110, 120, 190)
Einebustader med bustad i underetasjen (112)
Våningshus (113)
Rrekkehus, kjedehus (130, 150)
Terrassehus, blokkbustader (135, 136, 140)
Fritidsbustad (160, 161, 162, 170)
Camping (524)
Garasje, uthus, naust (181, 182, 183)
Carport
Industri (210, 220, 290)
Lager (isolert) (230)
Uisolert lager (kaldtlager) (230)
Plasthall (230)

Kontor, forretning (300)
Hotell og restaurant (500)
Samferdsle- og kommunikasjonsbygg (400)
Tomt ubebygd, regulert
Tomt ubebygd, godkjent for bygging
Tomt ubebygd, i LNF-område

Fleire eigedomar i Tysnes kommune kan ha blanda bruk. I tilfelle der bygningar har ulike funksjonar (bustad/næring), vert kvar funksjon taksert for seg.

#### 4.4 Sjablonverdiar som gjenspeglar gjennomsnittsverdiar for eigdomsgruppene.

Sjablonverdiane for eigdomsgrupper er valde etter at sakkunnig nemnd har henta inn informasjon om omsetningstal for eigedomar frå Kartverket og andre media.

På grunnlag av denne faktainformasjonen og vurderingar som er henta inn, fastset sakkunnig nemnd sjablonverdiane medrekna etasjefaktorar og sonefaktorar til dei einskilde eigdomsgruppene slik.

#### Gjennomsnittsverdiar på tomtar og hovudetasjar på bygningar (bruksareal på bygning):

Tomtar og bygningar	Eining	Pris (kr.)
Einebustad, tomannsbustad	Pr. m <sup>2</sup>	16000
Rekkehus, kjedehus	Pr. m <sup>2</sup>	16000
Terrassehus, blokkbustader	Pr. m <sup>2</sup>	20000
Fritidsbustad	Pr. m <sup>2</sup>	16000
Camping-/utleigehytter	Pr. m <sup>2</sup>	5000
Garasje, uthus, naust ( på same gnr./bnr. som bustad/fritidsbustad)	Pr. m <sup>2</sup>	3000
Naust på eige gardsnummer/bruksnummer (gjeld ikkje naust på eigedomar som av landbrukskontoret vert definert som landbrukseigedom)	Pr. m <sup>2</sup>	10000
Carport	Pr. m <sup>2</sup>	1500
Industri	Pr. m <sup>2</sup>	5000
Lager	Pr. m <sup>2</sup>	3000
Uisolert lager (kaldtlager)	Pr. m <sup>2</sup>	2000
Plasthall	Pr. m <sup>2</sup>	1000
Kontor, forretning	Pr. m <sup>2</sup>	5000
Hotell og restaurant	Pr. m <sup>2</sup>	5000
Samferdsel- og kommunikasjonsbygg	Pr. m <sup>2</sup>	5000
Kultur/forsking	Pr. m <sup>2</sup>	5000
Helse	Pr. m <sup>2</sup>	5000
Fengsel/beredskap	Pr. m <sup>2</sup>	5000
Skule/barnehage	Pr. m <sup>2</sup>	5000
Bustadbrakker	Pr. m <sup>2</sup>	5000
Bebygd tomt: Våningshus, kårhus, andre bustadhus/fritidsbygg på landbrukseigedom med fritak etter esktl. § 5litra h) skal takserast med 1 000 m <sup>2</sup> pr. ovannemnde bygg.	Pr. m <sup>2</sup>	50

Bebygd tomt: Bebygde fritids- og bustadeigedomar og nærings eigedomar skal takserast med faktisk areal. (For fritids -og bustadeigedomar opp til maks 10.000 m <sup>2</sup> )	Pr. m <sup>2</sup>	50
Ubebygd/bebygd tomt: på landbrukseigedom utan fritak etter esktl. § 51litra h), skat takserast med opptil 10000 m <sup>2</sup>	Pr. m <sup>2</sup>	50
Ubebygd tomt: Tomt til hytte/bustad/naust på regulert areal	Pr. m <sup>2</sup>	250
Ubebygd tomt: Tomt til hytte/bustad/naust utan nokon form for infrastruktur	Pr. m <sup>2</sup>	150
Ubebygd tomt: Tomt til næringsareal, takserast med faktisk areal	Pr. m <sup>2</sup>	150
Ubebygd tomt: Tomt i LNF-område	Pr. m <sup>2</sup>	0

#### 4.5 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.

#### Etasjefaktorar for alle bygningstypar:

Etasjar	Etasjefaktor:
Hovudetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjellar	0,2

#### 4.6 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:

Sonefaktorar for bustadeigedomar	Sonefaktor
<b>Sone 1:</b> Gnr.: 88 - 98	1,0
<b>Sone 2:</b> Gnr.: 17, 65 – 67, 99 – 106, 108 * – 117, 119 – 121, 128 – 142, 151-156, 161	0,8
<b>Sone 3:</b> Gnr.: 1 – 5, 12 – 16, 18 – 21, 24 – 29, 32 – 55, 57 – 64, 68 – 70, 72 – 85, 118, 122, 123/1, 123/3-5, 123/7, 157-160, 162 - 167	0,7
<b>Sone 4:</b> Gnr.: 6 – 11, 22 – 23, 30 – 31, 56, 71, 86 – 87, 107, 123/2, 123/6, 124, 143 – 150, 168 – 169, 128/2, 138/1	0,6

\* Dei bustadeigedomane på gnr. 108 som ligg på vestsida av Humlevikselva skal ha sonefaktor 0,7.

Sonefaktorar for fritidseigedomar	Sonefaktor
<b>Sone 1:</b> Fritidseigedomar med sjølinje	1,6



<b>Sone 2:</b> Fritidseigedomar innanfor ein avstand i luftlinje 1 km frå sjø	1,1
<b>Sone 3:</b> Andre fritidseigedomar	0,9

Naust på eige gards- og bruksnummer har sonfaktor 1,2.

Næringseigedomar med gardsnummer 88 – 98 har sonfaktor 1,5. Resterande næringseigedomar har sonfaktor 1,0.

Energianlegg og særskilt skattegrunnlag har sonfaktor 1,0.

## 5 Rammer for einskildtakseringar.

For å sikra mest mogeleg lik handsaming, ønskjer sakkunnig nemnd å trekkja opp rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av einskildeigedomar.

Alle eigedomar skal synfarast. Som hovudregel vert det gjennomført utvendig synfaring. Det kan gjennomførast innvendig synfaring når det er klart at utvendig synfaring ikkje gjev nok grunnlag, saman med annan informasjon, til å gjennomføra ei taksering eller når eigaren ber om det.

### 5.1 Overordna krav.

#### Rammer.

Dei politiske, juridiske og teknologiske rammene må følgjast.

#### Metode.

Metoden som sakkunnig nemnd har vedteke, og som er skildra i dette dokumentet, skal nyttast. Vert annan metode nytta skal dette grunngjevast.

#### Framdrift.

Den vedtekne framdriftsplanen skal haldast. Vert det avvik skal sakkunnig nemnd orienterast.

### 5.2 Arealstorleikar.

Ved arealberekningar skal bruksareal (BRA) på bygningen nyttast. Bruksareal er i samsvar med NS 3940. Dette arealet vert henta frå kommunen sitt Matrikkel-register. Arealet på tomtar vert henta i kommunen sitt Matrikkel-register.

Synfaringspersonane skal ta mål av bygningar for å finna BRA i dei tilfella der dette ikkje er registrert i kommunen sitt register.

### 5.3 Bruk av faktorar.

Sakkunnig nemnd nyttar indre faktor i takseringsarbeidet.

#### Indre faktor.

Indre faktor vert nytta for å korrigere sjablontaksten ut frå forhold **på** eigedomen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variera frå eigedom til eigedom.

Følgjande vurderingskriterium er sett opp:

Følgjande vurderingskriterium	Ja	Nei
-------------------------------	----	-----

Er huset av nyare dato (etter 1995)		
Er grunnmuren utan sprekkar		
Er dei fleste vindauga skifta/nye		
Er det vesentlegaste av kledningen skifta		
Er generelt vedlikehald/maling god		
Er næraste tomt opparbeida		
Er kledning/bygg utan sopp og råte		
Er det bilveg heilt til huset		
Er taket av god og tett kvalitet		
Ser bygget ikkje ut til å vera i bruk		
Er bygget et rivningsobjekt		
Er det andre forhold som trekker standarden ned (manglande vatn/straum etc.)		

Standard	God	Normal	Lav	Dårleg
Faktor	1,0	0,8	0,6	0,2

**Dei nemnde kriteria gjeld alle typar bygningar medrekna næringsbygg og fritidsbustader.**

#### **Fritidsbustader.**

Fritidsbustader kan variera sterkt i standard og kvalitet. Dette vert vist gjennom bruk av indre faktor:

Seteranlegg som har klar funksjon som fritidshytte vert taksert som dette. Deler av eldre seteranlegg som ikkje har fått ny funksjon, vert fritekne for eigedomsskatt etter § 5 h. i eigedomskattelova.

#### **Ytre faktor**

Vert kun nytta for nokon typar landbrukseigedomar. Sjå pkt. 5-5 nedanfor.

#### **5.4 Bruk av protokolltakst.**

Spesielle eigedomar kan få eigen protokolltakst som anten endrar sjablontaksten, få eigen protokolltakst som anten endrar sjablontaksten (endringsprotokoll) eller som erstattar protokolltaksten (erstatningsprotokoll). Slike avvik frå sjablontaksten skal skriva seg frå vesentleg andre grunnar enn standard og kvalitet (ytre/indre faktor)

Eksempel på eigedomar som kan få protokolltakst er:

- Store bygningar der deler av bygningen ikkje er i bruk/ikkje har funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eigedomar der sjablontaksten ikkje passar inn. Tårn, spesielle industrianlegg m.m. (erstatningsprotokoll).
- Eigedomar der det vert urimeleg stor forskjell på sjablontakst og oppnådd salsverdi. (erstatningsprotokoll).

#### **5.5 Andre rammer for taksering.**

##### **Landbrukseigedomar.**

Dei fleste landbrukseigedomane i kommunen er konsesjonspliktige, og dermed ikkje fritt omsettelege. Våningshus/kårbustad/fritidsbustad med tilhøyrande uthus/naust/garasje og tomt vert taksert med bruk av **ytre faktor sett til 0,7**. "Tilhøyrande tomt" vert sett til 1000 m<sup>2</sup> pr. bustad-/fritidsbygg for landbrukseigedomar med fritak etter esktl. § 5litra h) og inntil 10.000 m<sup>2</sup> for landbrukseigedomar utan esktl. § 5litra h).

Det skal gjerast ei individuell og skjønsmessig vurdering for "hus nr. 3" i gardstun. På landbrukseigedom skal det ikkje skatteleggast tomt for hus nr. 3 eller fleire i same tun. I dei høve der eit eller fleire av husa er trekt ut av tunet og står fritt, vert desse vurderte som sjølvstendige og med eigen tomt.

##### **Taksering av «konsesjonsfri» landbrukseigedom.**

Landbrukseigedomar som ikkje er underlagt konsesjonsordninga får same verdisetjing som bustadeigedomar i same område.

Om det er landbruksmessig drift av eigedomen, skal det ikkje skattast for arealet som vert nytta til drifta på desse eigedomane, jf. esktl. §5 bokstav h)

*«Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytt slik drift»*

Finansdepartementet har i brev av 3. september 2009 om unntaket i bokstav h) uttalt følgjende;

*«Fritaket gjelder bare driftsdelen av jord- og skogbrukseiendom. Våningshus er ikke fritatt for eiendomsskatt. I brev 3. september 2009 til Sivilombudsmannen har FIN uttalt at driftskravet forutsetter at eiendommen utnyttes til jordbruksformål som husdyrhold og/eller dyrking av forvekster, korn, poteter, grønnsaker mv. I denne vurderingen antar departementet at det kan være relevant å legge vekt på om eiendommen er berettiget til driftstilskudd gjennom Statens landbruksforvaltning. Det er ikke tilstrekkelig for å omfattes av landbruksfritaket at eiendommen er underlagt konsesjonsplikt og delingsforbud.»*

På desse eigedomane skal det heller ikkje skattast for landbruksbygg som ikkje er i bruk. Unntaket er dersom dei vert nytta til kommersiell verksemd, til dømes lager eller til garasje for bilar etc. Bygga skal då skatteleggast i samsvar med dette dokumentet..

Dersom ein eigedom får endra konsesjonsstatus etter takseringa, skal den retakserast i samsvar med ovannemnde reglar.

For dei som eig ein landbrukseigedom men ikkje har drift, gjeld dei vanlege reglane om eigedomsskatt for bygget og for tomt opptil 10 000 m<sup>2</sup>.

### **Handtering av regulerte tomter som ikkje er utskilte frå landbrukseigedom.**

Desse vert handterte som landbrukseigedom inntil dei vert skilt ut med eige bruksnummer, med grunngeving i at jorda vert driven som landbruk så lenge desse ikkje er skilt ut.

### **Ikkje utbygde deler av regulerte felt.**

Verdien av udelte regulerte tomtefelt vert sett til verdien av 2 000 m<sup>2</sup> (2) normaltomtar, uavhengig av kor mange tomter som inngår i feltet. Dette for ikkje å auke kostnaden og risikoen til regulanten. Det skal ikkje betalast eigedomsskatt for rest- og friareal som seksjonen for regulering og byggesak vurderar til å vere ueigna til utbygging etter reguleringsføremålet.

### **Tomt ved blanda bruk (næring/bustad).**

Tomtearealet vert lagt til den eigdomsgruppa som er dominerande på eigedomen.

### **Andre tomter.**

Eigedomar som ikkje er landbrukseigedomar vert sett til maks 10.000 m<sup>2</sup>. (gjeld ikkje næringseigedomar. Dei vert taksert til faktisk areal)

”Sirkeleigedomar” vert sett til ein normaltomt på 1000 m<sup>2</sup>. (Eigedomar ikkje klart definert i kart).

Punktfeste vert sett til 1000 m<sup>2</sup> for bustad/hytte.

Eigedomar med berre naust, garasje eller uthus vert sett til maks 10.000 m<sup>2</sup>.

Ubebygde tomter for bustad, fritid og næring skal i utgangspunktet ikkje takserast viss dei er under 400 m<sup>2</sup>. Dette gjeld likevel ikkje nausttomtar.

### **Spesielle eigedomar.**

Spesielle eigedomar skal leggast fram for sakkunnig nemnd som einskildsaker. Årsak til avvik frå sjablontakst skal **alltid** grunnjevast.

### **Handtering av samdrift og maskinringar.**

Samdrift og maskinringar vert handtert som vanleg landbruk og ikkje som næring.

### **Seksjonerte eigedomar.**

For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Taksten på seksjonerte eigedomar vert fordelt etter tinglyst eigarbrøk.

### **Ikkje måleverdig areal i matrikkelen som likevel skal takserast.**

Det kan finnast tilfelle der bygningsdelar eller etasjar ikkje er definerte som måleverdig i matrikkelen, men som heilt klart har takstmessig verdi. Slike tilfelle skal identifiserast under synfaringa, merkast og leggast fram for sakkunnig nemnd.

## **5.6 Dokumentasjon av faktafeil.**

Dersom synfarar oppdagar avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget, skal synfarar måla inn rette arealverdiar slik at administrasjonen kan korrigera takseringsgrunnlaget.

### **5.7 Juridiske avklaringar.**

Lovverket, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskatt. Nedanfor går ein gjennom nokre viktige juridiske avklaringar som vil vera viktige for Tysnes kommune i samband med takseringa.

#### **Taksten skal gjenspegla gjeldande verdinivå.**

Sakkunnig nemnd skal taksera med dette som utgangspunkt. For å koma fram til rett takst, kan nemnda støtta seg til ulike berekningsmetodar:

- Sjablontakst som gjenspeglar vurdert gjennomsnittsverdi for ulike bygningstypar
- Gjenskaffelsesverdi med frådrag for slit, elde og utidsmessigheit
- Avkastningsverdi

#### **Likehandsaming.**

Metoden har sterkt fokus på likehandsaming gjennom utarbeiding av skriftlege rammer for takseringa, vurdering av indre faktor ved synfaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

#### **Det er eigedomen som objekt som skal takserast.**

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eigedomen sitt potensiale. Det er eigedomen som objekt slik han står fram pr. 01.01.2022 som vert taksert.

#### **Privatrettslege avtalar og hefter skal ikkje vektleggast ved takseringa.**

Som nemnt er det eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av eigedomen gjennom til dømes private avtalar, skal ikkje vurderast. Til dømes vil ein avtale om burett ikkje påverke taksten.

#### **Festetomtar med langsiktige festekontrakter skal vurderast som sjølveigartomt.**

Med langsiktig er meint festekontrakt med høve for lenging eller innløysing av kontrakt.

#### **Statlege og kommunalt eigde AS.**

Alle organisasjonar som før var del av kommunen eller staten si verksemd, og som no er gjort om til offentleg eigde AS, og dermed eigne juridiske organisasjonar, skal betala eigedomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjonar dersom lov eller forskrift til lov ikkje eintydig seier noko anna.

#### **Kva for eigedomar som skal fritakast etter eigedomsskattelova § 5, er ikkje gjenstand for politisk vurdering.**

## **6 Rammer for kommunikasjon med eigarane.**

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takstane som vert lagde ut til offentleg ettersyn. Nemnda har difor interesse av at eigarane har kunnskap om korleis takseringa er lagt opp og kva rettar eigarane har i samband med takseringa. Nedanfor følgjer strategi og konkrete tiltak når det gjeld kommunikasjon.

### **6.1 Open kommunikasjon.**

- Alle som ønskjer det får innsyn i takstgrunnlaget for sin eigen eigedom både når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonar og vurderingar.

- Det vert kravd skriftleg førespurnad frå eigarane når det gjeld førespurnad om faktafeil der dei dokumenterar feila.
- Skriftlege førespurnader skal svarast på skriftleg (brev ved brev – e-post ved e-post)
- Munnleg førespurnad pr. telefon eller ved ”skranke” vert handtert av eigedomsskattekontoret. Kan ikkje svar gjevast av eigedomsskattekontoret, skal det gjerast notat som vert sendt rette vedkomande.
- I samband med utlegging av takstar til offentleg ettersyn skal det informerast om det på kommunen si heimeside og i Tysnes bladet..
- Kommunen vil informera innbyggerane sine om §7 i lov om eigedomsskatt, slik at innbyggerane i størst mogeleg grad har informasjon om kva lova seier og kva kommunestyret har vedteke om bruk av § 7.

## **7 Sakshandsaming.**

Sakkunnig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigaradresse, type eigedom, eventuelt fritak, val av indre og ytre faktor for den einskilde eigedom og forslag til takst. Nemndmedlemane gjer merknad til eigedomar dei ønskjer skal gåast spesielt gjennom i møte.

Sakkunnig nemnd går gjennom listene i plenum med storskjerm der ein har høve til å sjekka ut om rammene i dette dokumentet er følgde.

Administrasjonen viser temakart som viser sonefaktor og indre faktor og foto som viser den einskilde eigedomen. Kart og foto vert nytta spesielt for å sikre likehandsaming av eigarane.

## **8 Kvalitetssikring.**

### **Dokumentasjon**

Dokumentasjon av arbeidet som vert utført er viktig. Det gjeld både dokumentasjon av grunnlag for taksering og dokumentasjon av sakshandsaminga knytt til taksering.

### **Kvalitetssikring av metode**

Alle prosjektmedarbeidarane må kjenna rammene og retningslinjene for takseringa som er gjevne av sakkunnig nemnd.

### **Rett areal.**

Synfaringsmedarbeidarane registrerer avvik i høve til registrert bruk. Der måledata for bygning ikkje er oppgjevne, skal utvendig oppmåling finna stad i samband med synfaringa. I samband med synfaringa skal det takast representative digitale bilete av kvart takstobjekt. Fakta om eigedomar og adresser vert sende eigar som vert gjeven høve til å melda eventuelle avvik, i samband med utsending av skattesetel 1. mars 2022.

### **8.1 Rett sakshandsaming.**

Alle takstvedtak vert gjorde fortløpande fram til sakkunnig nemnd har gjennomført alle takstvedtaka.. Når det ligg føre vedtak for alle eigedomane, vurderer sakkunnig nemnd prinsipp, takstnivå og takstskilnader på nytt. Dette for å revurdera om dei valde parametrane og prinsippa for einskildtakseringar er rette. Sakkunnig nemnd kan no gjera justeringar gjennom endring av rammene for taksering, for så å gjera endelege takstvedtak.

## **9 Handsaming av klager på takst og feil.**

Offentleg ettersyn og handsaming av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikra lik handsaming av eigarane. Handsaming av takstar vil få sterkt kvalitetsfokus.

### ***9.1 Feil og feilretting.***

Dersom sakkunnig nemnd har gjort openbare feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv. Saka vert då ikkje lagd fram for klagenemnda for eigedomsskatt. Ved feilretting av takst, skal eigar få nye seks veker klagefrist på ny takst.

### ***9.2 Handsaming av klager.***

Handsaming av klager på takst er vedteke av kommunestyret og er å finna i ”Vedtekter for eigedomsskatt i Tysnes kommune”. Det praktiske handsamingsopplegget skal nemndene ta stilling til seinare i prosessen. Administrasjonen skal uavhengig av val av opplegg for klagehandsaminga:

- Journalføra alle klager og førespurnader om feil
- Kategorisera klager og førespurnader om feil.