



Flakstad
Kommune

Takseringsprinsipp, rammer og retningslinjer i forbindelse med innføring av eiendomsskatt for alle eiendommer i Flakstad kommune med virkning fra 1. januar 2012

Vedtatt 20.06.2012 av Sakkyndig takstnemnd

Taksering av alle eiendommer i Flakstad kommune er vedtatt av KS sak 29/11

Tor Olav Berre

Leder sakkyndig nemnd

Edith Eriksen

Nestleder sakkyndig nemnd

Jim Olaisen

Medlem sakkyndig nemnd

Kristian Gjertsen

Vararepresentant sakkyndig nemnd

Unni Bergh Nilsen

Vararepresentant sakkyndig nemnd

Turid Aksberg

Vararepresentant sakkyndig nemnd

INNHOOLD

| | |
|---------------------------------------|---|
| Innhold..... | 3 |
| 1. Juridiske og politiske rammer..... | 4 |
| 1.1 Sammenhengen med andre lover..... | 4 |
| 2. Takseringsmetode..... | 5 |
| Fakta om eiendommen..... | 5 |
| Vurdering av eiendommen..... | 5 |
| Generelt..... | 6 |
| 3. Spesielt per type eiendom..... | 8 |
| Fritid..... | 8 |
| Landbruk..... | 8 |
| Taksering av tomter..... | 8 |

1. JURIDISKE OG POLITISKE RAMMER

Kommunestyret har med hjemmel i eiendomsskattelova §§3 og 4 vedtatt å omtaksere/utvide eiendomsskatten til å gjelde alle eiendommer i hele kommunen fra 01. januar 2012.

Det skal gjennomføres ny alminnelig taksering i hele kommunen. Taksten skal, slik det går fram av byskattelova § 5, avspeile markedsverdi. Kommunestyret har utpekt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet.

Det er sakkyndig takstnemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen. Sakkyndig ankenemnd vil så langt det er mulig bli tatt med på arbeidet med retningslinjene for den alminnelige 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 Flakstad 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 2012-2022. 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 Flakstad kommune kjenner til dette dokumentet. Det vil og 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 2012 er i utgangspunkt 1. mars. Dersom det benyttes bunnfradrag er fristen 1. april 2012. Er det første gang kommunen innfører eiendomsskatt, er fristen 30. juni.

1.1 SAMMENHENG MED ANDRE LOVER

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

Det følger av eiendomsskatteloven § 31 at forvaltningsloven ikke gjelder ved behandling av saker etter eiendomsskatteloven. Grunnprinsipper i forvaltningsretten bør likevel gjelde så langt de passer.

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.

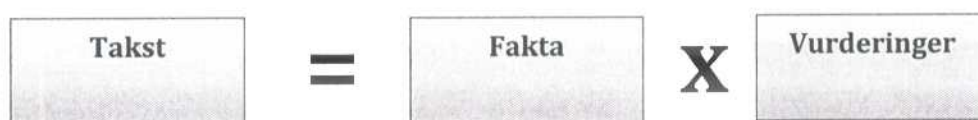
2. TAKSERINGSMETODE

Sakkyndig nemnd har valgt å taksere etter en metode som er utviklet i et samspill mellom Hamar og Trondheim kommuner og Norkart Geoservice 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. Etsjene 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.

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

| Tomter og bygninger | Enhet | Pris (kr) |
|--|--------------|------------------|
| Enebolig, tomannsbolig | kvm | 7000 |
| Enebolig med sokkelleilighet (112) | kvm | 7000 |
| Rekkehus, kjedehus, andre småhus | kvm | 7000 |
| Terrassehus, blokker (leiligheter) | kvm | 7000 |
| Fritidsboliger (med rorbu, brygge med bruksenhet type B eller F) | kvm | 7000 |
| Garasjer og uthus (naust med bruksenhet type U) | kvm | 2000 |
| Carport, parkeringsanlegg under tak | kvm | 1000 |
| Lagerbygning (isolert) | kvm | 2000 |
| Uisolert lager (kaldt lager) | kvm | 1500 |
| Industri | kvm | 2000 |
| Kontor- og forretningsbygg | kvm | 2000 |
| Hotell og restaurant | kvm | 2000 |
| Samferdsels og kommunikasjonsbygninger | kvm | 2000 |
| Kultur og forskningsbygninger | kvm | 2000 |
| Helsebygninger | kvm | 2000 |
| Landbruksbygninger | kvm | 0 |
| Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv. | kvm | 2000 |
| Tomt | kvm | 25 |

Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:

| Etasjer | Etasjefaktor |
|----------------|---------------------|
| Hovedetasje | 1,0 |
| Loft | 0,3 |
| Underetasje | 0,6 |
| Kjeller | 0,3 |

Unntak:

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

Indre faktor

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten 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 Flakstad 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.

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

Ytre faktor

Ytre faktor settes til 1 for alle eiendommer.

Sonefaktor

Sonefaktor settes til 1 for alle eiendommer.

3. SPESIELT PER TYPE EIENDOM

I kommunen finnes disse typer eiendom:

| Type eiendom | Kriterium |
|----------------------|---|
| Bolig | Kun boligbygg (111-150) eller boliggarasjer (181) på eiendommen |
| Fritid | Fritidsbygg (161-163) på eiendommen |
| Landbruk | Kun landbruksbygg på eiendommen |
| Landbruk – fritid | Landbrukseiendom der våningshuset har fått fritidsfunksjon |
| Landbruk – bolig | Landbrukseiendom med våningshus (113,123,124) |
| Landbruk – næring | Landbrukseiendom hvor det i tillegg til landbruk drives annen næringsvirksomhet |
| Næring | Minst ett næringsbygg på eiendommen |
| Verk og bruk | Næringseiendom der det produseres eller bearbeides noe |
| Blanda bruk - næring | Flere funksjoner på eiendommen – næringsdelen |
| Blanda bruk – bolig | Flere funksjoner på eiendommen – boligdelen |
| Tomt – LNF | Eiendom uten bygg i kommunens LNF-område |
| Tomt – bolig | Eiendom uten bygg regulert til bolig |
| Tomt – landbruk | Eiendom uten bygg utmark/innmark/skog |
| Tomt – fritid | Eiendom uten bygg regulert til fritid |
| Tomt – næring | Eiendom uten bygg regulert til næring |

Pr type eiendom kan det være spesielle forhold som det tas hensyn til under taksering. Disse presiseres nedenfor.

FRITID

- En eiendom med flere enn 3 hytter/rorbuer betraktes som næringseiendom

LANDBRUK

- Eiendommer som har fått tildelt produksjonstilskudd ansees som landbrukseiendom i aktiv drift.

TAKSERING AV TOMTER

- Eiendommer med tomt større enn 3000 m² takseres til 3000 m²
- Eiendommer med ukjent tomteareal (areal =0) takseres til 3000 m²
- Punktfester og sirkeleiendommer takseres til 1000 m²