

Gjøvik kommune

Analyse i forbindelse med alminnelig taksering i henhold til lov om eiendomsskatt med deltagelse fra sakkyndig takstnemnd og ankenemnd

Vedtatt 22. juni 2005

revidert: vedtak 22.09.05, 23.11.05 og 24.02.06

Sakkyndig takstnemnd (tidligere skattetakstnemnd), ankenemnd (overskattetakstnemnd) og administrasjonen i Gjøvik kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til grunnlag og rammer for gjennomføring av enkelttakseringer i Gjøvik kommune. Dette dokumentet, analysen, gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Partene er enige om at analysen skal danne grunnlaget for alminnelig taksering som gjennomføres i 2005/2006, og for enkelttakseringer som skjer i perioden 2006 – 2015.

Gjøvik, 28.02.06

Leder sakkyndig takstnemnd

Leder ankenemnd

Prosjektleder

Revisjoner vedtatt i nemndene etter 28.02.06 :

Dato Endret i følgende punkter

12.03.07 5.2 og 5.3

Innholdsfortegnelse

1. OM ANALYSEN	2
1.1. HVA ANALYSEN OMFATTER	3
2. TAKSERINGSMETODE	4
2.1. FAKTA OM EIENDOMMEN.....	4
2.2. VURDERING AV EIENDOMMEN	4
3. YTRE RAMMEFORUTSETNINGER.....	5
3.1. JURIDISKE RAMMER	5
3.2. POLITISKE RAMMER	5
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER.....	6
4. SAKKYNDIG TAKSTNEMNDS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN	6
4.1. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES.....	6
4.2. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM"	6
4.3. GRUPPERING AV EIENDOMMER.....	6
4.4. SJABLONVERDIER SOM GJENSPEILER GJENNOMSNIITTSVERDI FOR EIENDOMSGRUPPENE	6
4.5. SONEFAKTORER.....	8
5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER.....	8
5.1. OVERORDNETE KRAV	8
5.2. AREALSTØRRELSER	8
5.3. BRUK AV FAKTORER	9
5.4. BRUK AV PROTOKOLLTAKST	10
5.5. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	10
5.6. DOKUMENTASJON AV FAKTAFEIL	10
5.7. JURIDISKE AVKLARINGER.....	10
6. SAKSBEHANDLING.....	11
7. KVALITETSSIKRING.....	12
7.1. DOKUMENTASJON	12
7.2. KVALITETSSIKRING AV METODE	12
7.3. RIKTIG SKATTESONE.....	12
7.4. RIKTIG EIENDOMSREGISTER	12
7.5. RIKTIGE AREALER.....	12
7.6. RIKTIG KOMMUNIKASJON	12
7.7. RIKTIGE VURDERINGER	12
7.8. RIKTIG SAKSBEHANDLING	12
8. OPPLÈGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL.....	13
8.1. FEIL OG FEILOPPRETNING	13
8.2. BEHANDLING AV KLAGER	13
9. FRAMDRIFTSPLAN.....	13

1. Om analysen

Dette dokumentet er resultatet fra en prosess der sakkyndig takstnemnd, ankenemnd og administrasjonen har drøftet grunnlaget for alminnelig taksering i Gjøvik i 2005 og enkelttakseringer i perioden fram til neste alminnelig taksering.

Analysen er formelt vedtatt i sakkyndig takstnemnd og danner grunnlaget for besiktigelsesmedarbeiderne når de skal lage forslag til takster på enkelteiendommer.

Analysen skal bidra til at takstnivåene blir riktige og at sakkyndig takstnemnd sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne når alminnelig taksering gjennomføres i løpet av 2005, og når enkelttakseringer gjennomføres fram til ny alminnelig taksering.

1.1. Hva analysen omfatter

Analysen tar stilling til følgende elementer:

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 rammeforutsetninger

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som prosjektet må overholde.

Disse er:

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

Overordnede rammer satt av sakkyndig takstnemnd

Gjennom denne analysen trekker sakkyndig takstnemnd opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering. Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablonverdier)
- Verdiforskjeller i ulike soner i kommunen (sonefaktorer)

Dersom rammene avvikes, må dette begrunnes særskilt.

Retningslinjer for bruk av indre faktor, ytre faktor og kommentarer ved besiktigelse av enkelteiendommer

Analysen trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Dersom disse retningslinjene fravikes, må dette begrunnes særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Analysen tar stilling til opplegget for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser i byen, se eget vedlegg. Utvalgene mener at god kommunikasjon med eiendomsbesitterne kan bidra til riktige takster, bedre forståelse for takseringsarbeidet samt gi lavere totalkostnader for prosjektet. Gjeldende kommunikasjonsplan er gjennomgått med utvalgene og det vises til denne.

Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet en står overfor er å hindre systemfeil eller enkeltfeil. Analysen tar stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk behandling i sakkyndig takstnemnd

Analysen viser sakkyndig takstnemnds arbeidsmetode. Ankenemndas arbeidsmetode tar stilling til når klager på takst er fremkommet etter offentlig ettersyn.

Behandling av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget

Det vil komme inn klager pga uenighet i takst som følge av feil eller som følge av uenighet i vurderingene som er gjort. Analysen viser rammene og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

Framdriftsplan

Analysen tar stilling til viktige milepæler i arbeidet.

2. Takseringsmetode

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

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

2.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m²
- Faste installasjoner, (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje.
- Boenheter (gir ev. grunnlag for bunnfradrag).

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Det foreligger instruks for oppmåling iht. BRA. (GAB-instruksen) Arealet måles for hver etasje i bygningen. Vi grupperer etasjene i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som GAB-registeret benytter.

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra GAB-registeret (generell informasjon) og fra KomTek programmet (evt. spesiell informasjon).

Definisjonen på type etasje er beskrevet i GAB- instruksen.

2.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom denne analysen og ved besiktigelse.

Analysen:

Analysen vurderer og tar stilling til:

- En hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen
- **gjennomsnittsverdier** for eiendomsgrupper. Kombinasjonen mellom arealstørrelser fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.
- Analysen vurderer og tar stilling til **sonevise forskjeller** på verdinivået for eiendomsgruppene. Valgte sonefaktorer korrigerer sjablontaksten sammen med faktor for forhold rundt eiendommen (ytre faktor) og faktor for forhold på eiendommen (indre faktor).
- Nemnda vurderer også om det bør gis bunnfradrag for boenheter (bestemmes av kommunestyret). K-sak des.05 bestemte at bunnfradrag ikke benyttes i 2006.

Besiktigelse:

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er

- lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten.

Vurderingene ved befaring skal følge de rammene og retningslinjene denne analysen trekker opp.

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

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Analysen trekker opp prinsipper som enkelttakstene må være tro mot.
- **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 skattetakstutvalget om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar. Det legges opp til et meget systematisk takseringsopplegg der kalibrering av medarbeiderne blir viktig for å sikre kvalitet i arbeidet.

3. Ytre rammeforutsetninger

3.1. Juridiske rammer

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

Området er komplekst da lov av 1975 bare er delvis vedtatt tatt i bruk.

3.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet.

Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om avgrensning av området som ansees som helt eller delvis utbygd på byvis. Alle eiendommer innenfor dette området skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til skattelovens §5. (Fritak etter §7 takseres normalt).

Vedtekter

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 2006, medfører at sakkyndig takstnemnd skal være ferdig med alminnelig taksering innen 1. mars 2006. Eventuelt vil et kommunestyrevedtak om innføring av bunnfradrag på godkjente boenheter og fritidsbygninger, gi en utsettelse på denne tidsfristen til 1. april 2006.

Fritak

Rammevedtak om hvilke typer eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt iht § 7 i eiendomsskatteloven skal i etterkant følges opp med liste over enkelte eiendommer som skal ha fritak etter §5 og §7 i eiendomsskatteloven. Administrasjonen kan legge listene fram for sakkyndig takstnemnd til kvalitetssjekk før listene behandles formelt i kommunestyret.

Bunnfradrag

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 godkjente, selvstendige boenheter i kommunen som skal ha bunnfradrag.

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen benytter et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i GAB-registeret og som samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i GAB.

4. Sakkyndig takstnemnds hovedrammer for takseringen

4.1. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i området som ligger innenfor skattesonene som kommunestyret i Gjøvik har vedtatt, skal takseres. Kommunen vil ikke takseres eiendommer som har fritak etter §5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje bare dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt. Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter §7 i eiendomsskatteloven, takseres om mulig nå.

4.2. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner (verker og bruk).

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, vegger, parkeringsplasser etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

4.3. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er oversikt over bygningstyper i GAB-registeret. Sakkyndig takstnemnd i Gjøvik kommune ønsker å gruppere eiendommene som i punkt 4.4

Flere eiendommer i Gjøvik har blandet bruk. I registeret blir slike eiendommer lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen. Det betyr at et forretningsbygg der 49% av bruksarealet er boliger og 51% av arealet er forretning, blir gruppert under kategori "forretning og kontor". Tilsvarende bygning med 51% bolig og 49% forretning blir gruppert under kategori "bolig". IT – verktøyet som kommunen benytter vil imidlertid ta høyde for ulikt type areal i en og samme bygning, slik at riktig takst vil kunne beregnes.

4.4. Sjablonverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig takstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Det vises til statistikk av verdiutvikling, verdinivå per 2005 og spredning i verdinivået i ulike eiendomsgrupper, samt prisutvikling.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig takstnemnd sjablonverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene slik:

Verdier på bygninger (bruksareal på bygning):

Gruppering av bygninger	Pris pr m2
Leiligheter	15000
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus, andre småhus mm - inkl. leiligheter i disse byggene.	10000
Fritidsbygg, koier mm	6000
Våningshus og kårbolig som brukes til fritidshus	6000
Kontor- og forretning, hotell og restaurant	5000
Skole, barnehage, helse, kultur	5000
Industri, verksted, lager, veksthus, parkeringshus	3000
Garasjer, carporter, uthus, takoverbygg	2000
Landbruksbygg *	1000

*) Gjelder bygninger som kun brukes som driftsbygninger i landbruket. Når deler brukes til annet, takseres denne delen etter formålet. Våningshus og kårbolig skattlegges som BRA bolig med max. 120 m², men vurderes i hvert enkelt tilfelle (f.eks. tillegg for utleid areal og/eller annen næring enn landbruk).

Verdi på tomtearealer :

Arealtyper		Pris pr m2
Boliger mm 1) 3)	fra 0001 m2 til og med 2000 m2	150.-
Boliger mm 1) 3)	fra 2000 m2 til og med 5000 m2	50.-
Boliger mm 1) 3)	over 5000 m2	0.-
Næringstomter 2) 3)	med Utnytting over 0,05	150.-
Næringstomter 2) 3)	med Utnytting under 0,05	50.-
Våningshus og kårbolig. Her regnes fast tomteareal på 2000m2 pr bygg.		150.-
Ubebygde LNF område og Ubebygde områder med offentlig funksjon		1.-
Øvrige ubebygde tomter- alle typer		50.-
Parkeringsplasser, private, avgiftsbelagte, åpne for allmenheten eller utleid på annen måte: 10 plasser eller mer kr. 50.000.- pr stk.		

- 1) Når det er flere boligidenter (bid), multipliseres antallet med arealgrensene her.
- 2) Der tomtene dekker flere formål, fordeles areal etter faktisk bruk.
- 3) Fradelte tomter godkjent til næring-, bolig- eller fritidshusformål. Andre ubebygde areal gis fritak (med unntak av parkeringsplasser, se over).

Etasjefaktorer og priser for bygg over 5000 kr pr m2 :

Etasjer	Etasjefaktor	leilighet mm	enebolig mm	hytte mm
Hovedetasjer	1,0	15000	10000	6000
Kjeller	0,3	4500	3000	1800
Loft	0,4	6000	4000	2400
Underetasje	0,6	9000	6000	3600

Etasjefaktorer og priser for bygg med 5000 kr pr m2 og lavere :

Etasjer	Etasjefaktor	kontor mm	industri mm	garasje mm	landbruk
Hovedetasjer	1,0	5000	3000	2000	1000
Kjeller	0,6	3000	1800	1200	600
Loft	1,0	5000	3000	2000	1000
Underetasje	1,0	5000	3000	2000	1000

Alle priser gjelder ved sonefaktor 1,0.

Verker og bruk.

Verker og bruk takseres som næring. I tillegg kommer faste installasjoner mm – jfr. e-skattloven §4 2.avs.

4.5. Sonefaktorer

På grunnlag av analyse av verdiutviklingen velger skattetakstutvalget å benytte sonefaktorer. Det innføres slike sonefaktor for boliger og næringseiendommer samlet i Gjøvik:

Sonefaktorer :

Sone	
Sentrum	Faktor 1,1
Hunndalen	Faktor 1,0
Bybrua	Faktor 0,8
Breiskallen	Faktor 0,8
Biri	Faktor 0,8
Verker og bruk utenom ovenfornevnte soner og tidligere Snertingdal kommune	Faktor 0,8
Verker og bruk innenfor tidligere Snertingdal kommune, samt Snertingdal sone (sentrum)	Faktor 0,5

Verker og bruk i hele kommunen

Produksjonsutstyr, el- og telenett, samt kraftanlegg takseres uten justering for sonefaktorer, samt indre og ytre faktor.

5. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig takstnemnd 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.

5.1. Overordnede krav

Rammer

De politiske, juridiske og teknologiske rammene må overholdes.

Metode

Metoden som sakkyndig takstnemnd har vedtatt i denne analysen, skal benyttes. Dersom annen metode benyttes, må dette begrunnes.

Framdrift

Vedtatt framdriftsplan skal holdes. Dersom en får avvik her, bes sakkyndig takstnemnd om å bli orientert om dette snarest.

5.2. Arealstørrelser

Bygninger: Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens GAB-register.

Tomter: Arealet på tomter hentes fra kommunens GAB-register evt fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).

All veggrunn skal tas ut fra tomtearealet. Veggrunn tas ut i alle klagesaker. Resten av eiendommene gjennomgås i løpet av en treårsperiode (innen 1.1.2010). For mye betalt eiendomsskatt skal refunderes.

5.3. Bruk av faktorer

Sakkyndig takstnemndene benytter sonefaktorer, ytre faktor og indre faktor. For bruk av sonefaktor vises det til pkt 4.5 i analysen.

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig takstnemnd som enkeltsaker.

Årsak til avvik fra sjablontakst skal begrunnes. Besiktigere lager felles stikkordsliste.

Ytre faktor:

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold rundt eiendommen. Eksempler her kan være:

1. Atkomst/tilgjengelighet
2. Trafikksikkerhet
3. Spesielle sol og vindforhold
4. Spesiell utsikt
5. Forurensing (lyd, luft, grunn)
6. Randbebyggelse mot trafikkårer

Retningsgivende for bruk av ytre faktor er:

- Bruk fra 0,8 til 1,2. Begrunn avvik over 0,05.
- Randbebyggelse av boliger langs meget belastede hovedtrafikkårer kan gis ned til 0,9.

Det skal mye til før en benytter ytre faktor. Hvert enkelt tilfelle tas opp i nemnda.

Indre faktor:

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold på heleeiendommen inkl. bygninger. Funksjonalitet, standard og kvalitet 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.

Sakkyndig takstnemnd legger slike faktorer til grunn for vurdering av standard for det enkelte bygg:

Høy standard	Faktor 1,2
Ny bolig, vanlig standard etter 1.1.2000	Faktor 1,1
Normal standard	Faktor 1,0
Ferdig renovert bygg	Faktor 0,9
Lav standard	Faktor 0,8
Restaureringsobjekt	Faktor 0,4
Rivningsobjekt	Faktor 0,0

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

- Nye boliger (bygget etter 1991) har i utgangspunktet høy standard. (1,0-1,2)
- Boliger fra perioden 1970 – 1991 har i utgangspunktet normal standard (0,8-1,0)
- Bygninger fra perioden 1940-1970 har i utgangspunktet noe lavere standard. (0,7-0,8)
- Bygninger fra før 1940 har i utgangspunktet lav standard. (0,7)
- Bygg som er restaurert og /eller modernisert, plasseres imidlertid i den gruppen som standarden tilsier.

- Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4
- Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor. For fritidsboliger som har vanlig boligstandard, kan en benytte faktor opp til 2,0.

Faktorene over gjelder altså for de enkelte bygg og må regnes om slik at indre faktor gjelder hele eiendommen.

5.4. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og utsikt, solforhold etc (ytre faktor) får egen protokolltakst.

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har opprinnelig funksjon
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. Tårn, spesielle industrianlegg etc.

5.5. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer:

Våningshus/kårbolig og tomt takseres med protokolltakst der 2 daa tomt inngår og der spesielle retningslinjer for taksering av våningshus/kårbolig benyttes.

Loft:

Loft skal takseres når disse har måleverdi. GAB-instruksen for måling av areal benyttes. Loft som ikke har takhøyde på minimum 1,9m i minst 0,6meters bredde, har ikke måleverdi, men kan verdsettes med protokolltakst eller indre faktor.

Seksjonerte eiendommer:

Seksjonerte eiendommer takseres i sin helhet. Administrasjonen må vurdere hvordan kommunikasjonen med seksjonseierne skal foregå.

Det gjøres nå en juridisk vurdering av håndtering av seksjonerte eiendommer. Gjøvik venter på denne vurderingen før en tar stilling til metode her.

5.6. Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besiktiger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal besiktiger måle inn riktige arealverdier og dokumentere avvikene, slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

5.7. 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 Gjøvik kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Taksten skal gjenspeile gjeldende verdinivå

Takstnemnda skal takserer med dette som utgangspunkt.

Hjelpeparametere som benyttes ofte:

- Sjablontakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper
- Gjenanskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi
- Bokført verdi for maskiner og utstyr

Likebehandling er grunnleggende for takseringen

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom analyse, vurdering av indre og ytre faktor ved befaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår pr 1. januar 2006, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges 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 boret rett eller atkomstrett over eiendommen ikke påvirke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt.

Fritidsbebyggelse har krav på bunnfradrag

Fritidsbebyggelse som tilfredsstillere kravene kommunen setter til en boenhet, har rett på ett bunnfradrag på lik linje med boliger dersom bunnfradrag er innført.

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.

Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht eiendomsskattelovens § 5, er ikke gjenstand for politisk vurdering

Administrasjonen setter opp liste som sakkyndig takstnemnd vurderer. Lista legges fram for kommunestyret til orientering.

6. Saksbehandling

Sakkyndig takstnemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eiendomsident, adresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Utvalgsmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgå spesielt i møte i sakkyndig takstnemnd.

Sakkyndig takstnemnd 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 i denne analysen følges.

Administrasjonen viser om mulig temakart som viser sonefaktor, ytre faktor og indre faktor og skråfotos 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 takstnemnd som enkelt saker.

7. Kvalitetssikring

7.1. Dokumentasjon

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

7.2. Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne denne analysen, og kunne bruken av KomTek eiendomsskatt. Ukentlige møter mellom besiktigelsesmedarbeidere og besiktigelsesleder skal bidra til at evt. avvik fra metode og rammer håndteres.

7.3. Riktig skattesone

Skattesonene er digitalisert. Administrasjonen kvalitetssikrer soneavgrænsningen slik at denne er i samsvar med gjeldende kommunestyrevedtak om avgrænsning av området.

7.4. Riktig eiendomsregister

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

7.5. Riktige arealer

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter som gis anledning til å melde eventuelle avvik.

Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

7.6. Riktig kommunikasjon

Administrasjonen skal se til at prosjektmedarbeidere følger opp kommunikasjonen i henhold til denne analysen. Gjennom jevnlig møter skal prosjektleder se til at administrasjon, politisk ledelse og skattetakstutvalgene er kalibrert mht kommunikasjon med eiendomsbesittere og media. *Det ajourholdes en egen plan for kommunikasjon.*

7.7. Riktige vurderinger

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

Analysen skal bidra til riktig taksering gjennom riktig

- gruppering av eiendommer
- fastsetting av gjennomsnittsverdier på eiendomsgrupper (sjabloner)
- valg av sonerfaktorer
- 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.

7.8. Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil utvalget har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer sakkyndig takstnemnd analysen,

takstnivåer og takstforskjeller på nytt for å vurdere om alle eiendommene er behandlet med riktig valg av parametere og at prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Sakkyndig takstnemnd kan nå justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

8. Opplegg for behandling av klager på takst og feil

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne. Behandlingen av takster bør få sterkt kvalitetsfokus.

8.1. Feil og feiloppretting

Dersom sakkyndig takstnemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av sakkyndig takstnemnd. Saken bringes ikke fram for ankenemnd. Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye tre ukers klagefrist på ny takst.

8.2. Behandling av klager

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Det praktiske behandlingsopplegget kan nemndene ta stilling til senere i prosessen.

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

- Journalføre og skanne alle klager og henvendelser om feil
- Kategorisere klager og henvendelser om feil

9. Framdriftsplan

Sakkyndig takstnemnd er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp.

Administrasjonen bes om å utarbeide planer og rapporter for arbeidet der disse rammene inngår:

- Overordnede rammeavklaringer og tilrettelegging skal være gjennomført innen juli 2005
- Behandling av takster i sakkyndig takstnemnd starter i januar
- Offentlig ettersyn av vedtatte takster skjer seinest i mars 2006

Gjøvik, februar 2006 :

Medlemmer i sakkyndig takstnemnd i Gjøvik kommune er :

Inger Johanne Hagen
Leder

Arve Sundby

Petter Håkonsen

Oppdatert mai 2007 av Anders Bråttvik.

TILLEGG TIL ANALYSE:

GAB-areal / gategrunn:

Eiendommer med gategrunn som del av tomta. All veggrunn skal tas ut. Veggrunn tas ut i alle klagesaker. Resten av eiendommene gjennomgås i løpet av en treårsperiode. For mye betalt eiendomsskatt skal refunderes. Klager hvor gategrunn er tema, bør kunne rettes omgående.

Nye boliger:

Vanlige boliger med normal standard skal administrasjonen registrere til 1,1. Sakkyndig takstnemnd vurderer det enkelte tilfelle før endelig takst.

Ombygging / rehabilitering:

Ferdig renoverte bygg skal normalt ha ny indre faktor lik 1,0 (normal standard) med et fratrekk på 0,1. Dvs en indre faktor normalt på 0,9 etter renovering.

Gjøvik, 12.3.2007

Leder sakkyndig takstnemnd

Leder ankenemnd

TILLEGG TIL ANALYSE:

UTVIDELSE AV EIENDOMSSKATTEOMRÅDET TIL Å GJELDE HELE GJØVIK
KOMMUNE, jfr. vedtak i kommunestyret av 16.12.2010.

VEDTAK OM NYE SKATTESONER OG SONEFAKTOR:

Sakkyndig takstnemnd har i møte 10.03.2011, fulltallig og enstemmig, vedtatt følgende nye skattesoner og sonefaktor:

Skattesonene	Faktor
Vårnes	1,0
Dalborgen	1,0
Bråstad	1,0
Redalen / Smedmoen	0,6
resten	0,5

Gjøvik, 10.03.2011


Leder sakkyndig takstnemnd

Leder ankenemnd