



Tilleggsinnkalling
av
Formannskapet

Møtedato: 25.11.2020
Møtestad: Osterøy rådhus - heradsstyresalen
Møtetid: 16:00 - 20:00

NB!

- Møtet begynner kl 16:00!

Eventuelle forfall må meldast i Kaukus og til Runar Ludvigsen per tlf. 56192100, sms til eller per epost til runar.ludvigsen@osteroy.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
115/20	Revidering av selskapsavtale - Nordhordaland Revisjon IKS
116/20	Framlegg om omgjeriing av fritak for 500 meters regel frå køyreveg

24. november 2020

Lars Fjeldstad
Ordførar

Runar Ludvigsen
sekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
115/20	Formannskapet	PS	25.11.2020
108/20	Heradsstyret	PS	09.12.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Runar Ludvigsen	20/3062

Revidering av selskapsavtale - Nordhordland Revisjon IKS

Vedlegg:

Selskapsavtale Nordhordland Revisjon IKS pr 15.11.2020

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Heradsstyret i Osterøy kommune vedtek selskapsavtalen for Nordhordland Revisjon IKS datert 15.11.2020 som er oppdatert med endringane gjeldande frå 1.1.2020.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Nordhordland Revisjon IKS (NHR) og Indre Hordaland Revisjonsdistrikt er samanslått til det nye revisjonsselskapet Vestlandsrevisjon IKS. Grunna samanslåinga skal Nordhordland Revisjon IKS avviklast i løpet av 2021. Det er tidsmessig ikkje mogeleg å gjennomføre avviklingsprosessen i 2020.

Sidan avvikling av selskapet først vil skje i 2021 stiller Brønnøysundregisteret krav om oppdatert selskapsavtale. Dagens selskapsavtale er ikkje formelt oppdatert med gjeldande eigardelar etter utmelding av Meland og Radøy kommune (ved samanslåing til Alver kommune). Nordhordland Revisjon IKS kjem derfor med framlegg om godkjenning av oppdatert selskapsavtale.

Selskapsavtala er uendra utover oppdaterte eigardelar. Eigardelane slik desse går fram av avtalen er godkjent av ordførarane i eigarkommunane i representantskapsmøte 6. desember 2019.

Den formelle oppdateringa av eigardelane i avtalen medfører ikkje nokon praktiske konsekvensar for kommunen. Frå 1.1.2021 er det selskapsavtalen for Vestlandsrevisjon IKS som er gjeldande for revisjonstenesta. Godkjenning av oppdatert selskapsavtale er ein rein formalitet.

Konklusjon

Saka vert lagt fram for formannskapet med handsaming og innstilling til heradsstyret

SELSKAPSAVTALE FOR

NORDHORDLAND REVISJON IKS

§ 1 SELSKAPET SITT NAMN OG DELTAKARAR

Selskapets namn er Nordhordland Revisjon IKS.

Nordhordland Revisjon IKS er eit interkommunalt selskap som er oppretta med heimel i lov om interkommunale selskaper.

Deltakarar i selskapet er kommunane Austrheim, Fedje, Masfjorden, Modalen og Osterøy.

§ 2 SELSKAPET SITT HOVUDKONTOR

Nordhordland Revisjon IKS har sitt forretningskontor i Alver kommune.

§ 3 SELSKAPET SITT FØREMÅL OG ANSVARSOMRÅDE

Nordhordland Revisjon IKS har som oppgåve å utføre revisjon i kommunar i høve til Lov om kommunar og fylkeskommunar av 22. juni 1988 nr 83 kapittel 24.

Nordhordland Revisjon IKS skal på vegne av kommunestyret og kontrollutvalet stå for jamleg kontroll med forvaltninga i kommunar i høve til forskrift om kontrollutval og revisjon.

Nordhordland Revisjon IKS skal vidare ha som føremål å kunna tilby sine revisjons- og rådgjevingstenester ovanfor ulike verksemdar som kommunar er økonomisk involvert i, eller har andre interesser i. Selskapet kan også tilby sine tenester til private selskap med og utan revisjonsplikt.

Alle eksterne oppdrag som ikkje er ein del av kommunen si forvaltningsverksemd skal vera sjølvfinansierende. Avtale om revisjon vert inngått mellom oppdragsgjevarane og Nordhordland Revisjon IKS ved dagleg leiar/revisjonssjef.

§ 4 DELTAKARANE SIN EIGARDEL OG ANSVAR

Dei enkelte deltakarar hefter med heile sin formue for sin del av revisjonen si samla forplikting. Det skal ikkje innbetalast nokon eigardel. Ved eventuell seinare innskot av eigenkapital skal det skje i høve til deltakarane sin eigar- og ansvarsdel, slik denne er fastlagt i denne regel.

Eigar- og ansvarsdelen frå og med 01.01.2020 fordeler seg slik;

Austrheim	21,15 %
Fedje	4,07 %
Masfjorden	12,46 %
Modalen	2,81 %
Osterøy	59,51 %

Eigardelen kan endrast ved at deltakarar trer inn eller ut av selskapet, og ved at ansvarsdelen vert regulert i høve til folketalet kvart 4. år, første gang pr. 1.1.2024.

Nordhordland Revisjon IKS sine årlege driftsutgifter vert fordelt etter fylgjande nøkkel;

Eit grunnbeløp på kvar deltakarkommune.

Revisjonen sine netto budsjetterte utgifter vert fordelt mellom dei deltakande kommunar etter registrert tidsforbruk i den enkelte kommune.

Revisjonen føreteck jamleg registrering av tidsforbruk for den enkelte kommune. Revisjon av interkommunale samanslutningar, kommunale føretak og interkommunale selskap, fellesråd og sokneråd, overformynderi, stiftingar og legatrekneskap, samt andre særrekneskap som ikkje vert knytt til kommunane sine rekneskap, vert å registrere serskild og belasta ut frå timepris eller godtgjersle fastsett av styret. Desse inntektene, saman med andre inntekter, går til frådrag i dei totale utgifter som skal fordelast mellom deltakarkommunane.

§5 SELSKAPET SI LEIING

Selskapet vert leia av eit representantskap, eit styre og ein dagleg leiar/revisjonssjef.

§ 6 REPRESENTANTSKAPET

Representantskapet er selskapet sitt øvste organ og er samansett av 5 representantar. Representantane har funksjonstid på 4 år.

Ordføraren i dei deltakande kommunar er kommunen sin representant med varaordførar som vararepresentant. Dagleg leiar/revisjonssjef i selskapet og medlem i styret kan ikkje vere medlem i representantskapet.

Ved votering i representantskapet skal representantane sine stemmer telja i høve til deltakarane sin eigar- og ansvarsdel.

Funksjonstida går frå det tidspunkt alle dei deltakande kommunestyra har vald sine representantar i etterkant av kommunestyrevalet, men seinast frå 01.01. komande år. Representantskapet konstituerer seg sjølv.

Konstituerande representantskapsmøte handsamar mellom anna;

- Val av leiar i representantskapet
- Val av nestleiar i representantskapet
- Val av valnemnd, sjå § 7
- Val av styre, med varamedlemmer i nummerert rekkefølge
- Val av styreleiar og nestleiar til styret

Ordinært representantskapsmøte handsamar mellom anna;

- Budsjet og økonomiplan
- Årsmelding og rekneskap
- Overordna mål og retningslinjer for drifta
- Møtegodtgjering for deltaking i representantskap og styre
- Val av revisor og godtgjering
- Rammer for låneopptak
- Andre saker som er førebudd ved innkallinga

Representantskapet er vedtaksfør når minst 4 representantar er tilstades, og desse representerer minst 2/3 av stemmene.

Vedtak kan av representantskapet gjerast med alminneleg fleirtal av dei gjevne stemmer. Ved handsaming av budsjett og rekneskap vert det kravd kvalifisert fleirtal (2/3). Om kvalifisert fleirtal ikkje vert oppnådd ved første gongs handsaming, skal saka handsamast på nytt i eit seinare møte, og då kan vedtak gjerast med alminneleg fleirtal.

Dagleg leiar/revisjonssjef og styret sin leiar har rett og plikt til å møta i representantskapet med mindre det er openbert unødvendig, avgjersle ligg til representantskapet, eller det føreligg gyldig forfall. I sistnemnde tilfelle kan det utpeikast ein stedfortredar, kor det er føremålstenleg. Alle styremedlemmene har møterett og desse, samt dagleg leiar/revisjonssjef har alle talerett, men representantskapet kan oppheve retten i enkeltsaker.

Dagleg leiar/revisjonssjef eller tilsette i revisjonsselskapet kan ikkje veljast til medlem av representantskapet. Tilsette i kommunar eller i andre verksemdar, der Nordhordland Revisjon IKS er vald som revisor, kan ikkje vere medlem av representantskapet.

Representantskapet kan sjølv vedtaka deltaking i eit anna interkommunalt selskap innanfor sitt føremål og ansvarsområde.

§ 7 VALNEMND

Representantskapet vel på konstituerande møte ei valnemnd på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer frå representantskapet. Valnemnda skal førebu og kome med framlegg til vedtak i val representantskapet skal føreta, jf. § 6, vedrørande val av styre med varamedlemmer i nummerert rekkefølge og val av styreleiar og nestleiar til styret.

Representantskapet utarbeider retningslinjer for valnemnda sitt arbeid. Administrasjonen i selskapet er sekretær for valnemnda.

§ 8 REPRESENTANTSKAPET SINE MØTER

Representantskapet sin leiar kallar inn til møte når det er naudsynt for handsaming av ei sak som etter lova eller selskapsavtalen skal handsamast av representantskapet, og når det elles er naudsynt for handsaming av ei bestemt sak.

Representantskapet sin leiar pliktar å innkalla til møte når styret, revisor, minst ein av deltakarane eller minst ein tredel av representantskapet sine medlemmer krev det for handsaming av ei bestemt sak.

Innkalling til ordinære møter i representantskapet skal gjerast med minst fire vekers varsel, og skal innehalde saksliste. Representantskapet sin leiar kan innkalla representantskapet med kortare fristar i tilfeller der dette er naudsynt. Tilsvarande skal også dei enkelte deltakarar varslast om innkallinga og sakslista.

Representantskapets leiar er møteleiar, eller i hans fråver nestleiar. Er ingen av dei tilstades vel representantskapet ein møteleiar.

Leiaren skal syte for at det vert ført protokoll frå møta. Protokollen skal underskrivast av møtedeltakarane. Styret sine medlemmer og dagleg leiar/revisjonssjef har rett til å få sitt syn på ei sak innført i protokollen.

§ 9 STYRET

Styret i selskapet er samansett av fem medlemmer. Ingen kommune kan ha meir enn ein medlem i styret.

Styret sine medlemmer og 3 varamedlemmer i nummerert rekkefølge vert valde av representantskapet, og fortrinnsvis mellom medlemmene i kontrollutvala i deltakarkommunane. Funksjonstida er 2 år. Attval kan finne stad. Dei tilsette har høve til å velje ein observatør som har møte- og talerett.

Spørsmål om fritak for styreverv vert handsama av representantskapet, og styremedlemen har rett til å fråtre når særlege tilhøve føreligg.

Forvaltninga av revisjonsselskapet høyrer inn under styret, som har ansvar for tilfredsstillande organisering av revisjonen si verksemd. Styret skal sjå til at verksemda driv i samsvar med IKS-selskapet sitt føremål, selskapsavtalen, revisjonen sitt årsbudsjett og andre vedtak og retningslinjer fastsett av representantskapet, og skal syte for at bokføringa og formuesforvaltninga vert tilfredsstillande ivareteke.

Styret skal føra tilsyn med dagleg leiar si leiing av verksemda.

Styret skal syta for at saker som skal handsamast av representantskapet er tilstrekkeleg førebudd.

Styret fastset løns- og arbeidsvilkår for dei tilsette, og har ansvar for andre funksjonar som fylgjer av arbeidsgjevaransvaret i høve til gjeldande lov- og avtaleverk. Tilsetjing, suspensjon, oppseiing og avskjed av dagleg leiar vert føreteke av styret, medan tilsetjing, suspensjon, oppseiing og avskjed av anna personell vert delegert til dagleg leiar.

Styret har instruksjons- og omgjeringsmynde ovanfor dagleg leiar.

Dagleg leiar/revisjonssjef eller representantskapsmedlemer kan ikkje vere medlemer av styret. Tilsette i kommunar eller tilsette i andre verksemdar, der Nordhordland revisjon IKS er vald som revisor, kan ikkje vere medlem av styret.

Dei tilsette sin observatør trer ut av styret når den tilsette sluttar. Ved endeleg uttrede eller varig forfall, skal det haldast suppleringsval for resten av funksjonstida.

§ 10 STYRET SINE MØTER

Styret er vedtaksfør når minst 3 medlemer er tilstades. Kvart medlem i styret har ei stemme. Vedtak vert gjort med alminneleg fleirtal. Ved likt stemmetal er møteleiar si stemme avgjerande.

Styret sin leiar skal syte for at det vert halde møter så ofte som det trengs. Medlem av styret og dagleg leiar/revisjonssjef kan krevja at styremøte vert halde. Styremøte vert leia av styret sin leiar eller i vedkomandes fråver av nestleiar. Dersom ingen av dei er tilstades vel styret ein møteleiar.

Styret sin leiar skal syte for at vert ført protokoll frå styremøta. Reglar om habilitet, skal fylgjast ved handsaming av saker i styret, jf. Lov om kommunar og fylkeskommunar av 22. juni 2018.

Dei tilsette sin representant har ikkje høve til delta i handsaminga av saker som gjeld arbeidsgjevarar si førebuing til forhandlingar med arbeidstakarane, arbeidskonfliktar, rettstvistar med arbeidsgjevarorganisasjonar eller oppseiing av tariffavtalar.

Møteinncalling med sakspapir skal sendast representantskapet sin leiar, styremedlemene, eigarane ved ordførar, rådmann og selskapet sin revisor.

§ 11 DAGLEG LEIAR – REVISJONSSJEF

Nordhordland Revisjon IKS vert leia av dagleg leiar/revisjonssjef som vert tilsett av styret. Styret har generell instruksjons- og omgjeringsmynde ovanfor revisjonssjef.

Dagleg leiar/revisjonssjef har ansvar for den daglege leiing av selskapet, og skal fylgje dei retningslinjer og instruksar som styret har gjeve. Den daglege leiinga femner ikkje om saker som etter revisjonsselskapet sine tilhøve er av uvanleg art eller av stor prinsipiell karakter for selskapet. Slike saker kan berre avgjerast når styret i den enkelte sak har gjeve revisjonssjef mynde til det, eller når styret sitt vedtak ikkje kan utsetjast utan vesentleg ulempe for revisjonen si verksemd. Styret skal då snarast mogeleg verta gjort kjent med saka. Styret avgjer kva som etter revisjonsselskapet sine tilhøve er av uvanleg art eller stor prinsipiell karakter.

Dagleg leiar/revisjonssjef er representantskapet og styret sin sekretær og sakshandsamar. Revisjonssjef har tale- og forslagsrett i styret sine møter, dersom ikkje styret i enkeltsaker

vedtek at vedkomande ikkje skal kunna møta. Dagleg leiar/revisjonssjef kan delegere sitt mynde til andre tilsette.

§ 12 FORPLIKTING AV SELSKAPET

Styret representerer og forpliktar selskapet overfor andre. Styret kan gje styret sin leiar, anna styremedlem eller dagleg leiar rett til å forplikte selskapet, eventuelt avgjere om at dei som har slik rett må utøve denne i fellesskap.

Dagleg leiar/revisjonssjef representerer selskapet overfor andre i saker som kjem inn under dagleg leiar/revisjonssjef sitt mynde i samsvar med § 11.

§ 13 HANDSAMING AV BUDSJETT OG REKNESKAP

Representantskapet vedtek budsjett for komande år og økonomiplan for dei neste 4 år. Årets budsjett skal innehalde ei fordeling av utgiftene på dei enkelte deltakarane.

Økonomiplan for dei komande 4 år og budsjett for det komande år skal sendast deltakarane til informasjon. Økonomiplanen skal leggjast til grunn for selskapet sitt budsjettarbeid og anna planleggingsarbeid. Økonomiplanen skal omfatte dei fire neste budsjettåra og gje eit realistisk oversyn over sannsynlege inntekter, forventade utgifter og prioriterte oppgåver slik som tildømes investeringsplanar og finansieringa av desse. Økonomiplanen skal også innehalde eit oversyn over selskapet si totale gjeld, garantiansvar og utgifter til renter og avdrag i planperioden.

Styret førebur representantskapet si handsaming av føresetnadene og rammene i budsjettet. Dersom styret sitt forslag går ut over tidlegare føresetnader, skal representantskapet og deltakarane gjerast merksam på dette. Det same gjeld om styret må fremja forslag til endringar i vedtekne budsjettar for selskapet.

Representantskapet skal innan 1. november handsame styret sitt framlegg til økonomiplan og budsjett.

Årsrekneskap skal vera avlagt innan 22. februar etter årets utgang.

Representantskapet skal ta stilling til disponering av overskot eller dekning av underskot i resultatrekneskapen.

Dersom det synest å verte vesentleg svikt i inntekter eller vesentleg auke av utgifter i høve til budsjettet, skal styret straks gje melding om dette til leiaren av representantskapet. Denne skal kalle inn til møte i representantskapet, der styret gjer greie for budsjettavviket og legg fram forslag til revidert budsjett.

Selskapet har rekneskapsplikt etter kommunale rekneskapsprinsipp.

§ 14 LÅNEOPPTAK OG GARANTISTILLING.

Representantskapet gjer vedtak om låneopptak. Øvste ramme for revisjonsselskapet sitt samlede låneopptak er kr 2.000.000. Det kan berre takast opp lån til investeringsføremål, til

likviditetsføremål og konvertering av eldre gjeld. Lån til likviditetsføremål må gjerast opp før rekneskapen for vedkomande år vert fastsett. Dersom det er rekneskapsunderskot som etter økonomiplanen skal dekkjast over fleire år, kan motsvarande lån betalast tilbake over det same tidsrommet.

Styret får fullmakt til å ta opp lån etter vedtak i representantskap, samt godkjenne lånevilkår.

Revisjonsselskapet kan ikkje stille garanti eller pantsette eine eigedelar som trygd for andre sine økonomiske forpliktingar. Selskapet skal ikkje låne ut pengar til eigne tilsette.

Styret har fullmakt til å inngå leasingavtalar knytta til kontorutstyr og data. Desse avtalar må liggje innanfor revisjonen si samla grense for låneopptak på kr 2.000.000.

§ 15 MØTEGODTGJERSLE

Representantskapet gjer vedtak om møtegodtgjersle for deltaking i representantskapet og styret.

§ 16 ARBEIDSGJEVARANSVAR OG –TILKNYTING

Styret har arbeidsgjevaransvaret for dei personar som til ei kvar tid er tilsett i selskapet. Revisjonsselskapet skal vere medlem av KS bedriftsarbeidsgjevarorganisasjon.

§ 17 UTLEGG, ARREST MV

Selskapet sin eigedom kan ikkje vere gjenstand for utlegg eller arrest. Konkurs og gjeldsforhandlingar etter lov av 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandlingar eller konkurs kan ikkje opnast i selskapet.

§ 18 ENDRINGAR I SELSKAPSAVTALEN

Selskapsavtalen kan endrast ved at deltakarane gjer likelydande vedtak om dette. Endringar/tilføyingar i selskapsavtalen som kan og som må gjerast med likelydande vedtak i deltakarkommunane er saker som gjeld;

1. Revisjonsselskapet sitt namn
2. Endre deltakarakar/nye deltakarakar, jf. § 1
3. Selskapet sitt føremål
4. Den kommune der revisjonsselskapet har sitt hovudkontor
5. Tal styremedlemer
6. Deltakarane si innskotsplikt og plikt til å føreta andre ytingar ovanfor revisjonen.
7. Den enkelte deltakar sin eigardel i revisjonsselskapet og den enkelte deltakar sin ansvarsdel i selskapet.
8. Tal medlemer i representantskapet og kor mange medlemer den enkelte deltakar nemner opp.
9. Anna som etter lov skal fastsetjast i selskapsavtalen.

Andre endringar i selskapsavtalen kan vedtakast av representantskapet med tilslutnad av minst to tredelar av dei gjevne stemmer.

Endringar/tilføyingar i selskapsavtalen kan fremjast av styret, representantskapet eller ein eller fleire av deltakarane.

Representantskapet skal i alle tilfeller få høve til å uttale seg om forslag til endringar av selskapsavtalen før desse vert fremja til handsaming.

§ 19 VOLDGIFT

Eventuell tvist om forståing av selskapsavtalen og om fordeling av utgifter eller i samband med det økonomiske oppgjeret etter oppløysing, vert avgjort endeleg av ei voldgiftsnemd på fem medlemmer som vert oppnemnd av Fylkesmannen i Hordaland, om ikkje anna ordning fylgjer av lov eller forskrift.

§ 20 UTMELDING OG OPPLØYSING

Den enkelte deltakar kan med eit års skriftleg varsel einsidig sei opp si deltaking etter reglane i "Lov om interkommunale selskaper".

Utløysingssummen er andelen sin nettoverdi ved oppseiingsfristen sitt utløp, men kan under inga omstende vere høgare enn verdien av deltakaren sitt innskot i selskapet.

Den deltakar som går ut av selskapet, heftar framleis for sin del av den gjelda selskapet har på det tidspunktet deltakaren går ut av selskapet inntil deltakaren må sjåast å ha vorten fritaken av kreditorar i selskapet.

Representantskapet fastset ny eigardel og deltakaransvar etter utmelding for dei attverande deltakarane.

Selskapet kan oppløysast dersom deltakarane er einige om dette. Det er deltakarkommunen sitt kommunestyre som treffer vedtak om dette. Dersom ein deltakar er eit interkommunalt selskap, er det representantskapet i selskapet som treffer vedtak om oppløysing. Ei oppløysing må godkjennast av departementet.

Eigardel vert lagt til grunn ved fordeling ved eventuell oppløysing. Gjennomføring av oppgjeret skjer ved registrering av verdiar målt i kroner, berekning av eigardelen sin verdi i kroner og tilbakeføring av midlar i form av kontantoppgjjer, eller naturalia innan den sum eigardelen sin kroneverdi utgjer.

Styret plikter å melde frå om avviklinga til Føretaksregisteret i Brønnøysund. Elles gjeld reglane for utmelding, oppløysing og avvikling i Lov om interkommunale selskaper.

§ 21 IVERKSETJINGSTIDSPUNKT

Selskapsavtalen gjeld frå 1. januar 2020.

§ 22 ANDRE REGLAR

Elles gjeld den til kvar tid gjeldande Lov om interkommunale selskap.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
116/20	Formannskapet	PS	25.11.2020
093/20	Heradsstyret	PS	09.12.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Øyvind Johannessen	20/1290

Framlegg om omgjeriing av fritak for 500 meters regel frå køyreveg

Vedlegg:

UTSKRIVING AV ALMINNELEG EIGEDOMSSKATT I OSTERØY KOMMUNE - sak om fritak etter § 7 d Rammer og retningslinjer for taksering av eigedomsskatt i Osterøy kommune - oppdatert 2020

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Fritak for eigedomsskatt etter vedtak 009/007 (regelen om 500 frå køyreveg) blir omgjort og tatt vekk

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Inntekter frå eigedomsskatt går ned i 2021 ettersom maksimalsatsen for eigedomsskatt går ned frå 5 promille til 4 promille. Med en vanskeleg økonomisk situasjon er det nødvendig å kompensere for deler av dette inntektstapet.

For 2007 har Osterøy heradsstyre gjort slikt vedtak etter § 7 d jf vedtaksnr 009/07 :

”Med heimel i eigedomsskattelova § 7 bokstav d, finn heradsstyret det rett å frita bygningar og grunn i område i kommunen der det er låg kommunal aktivitet og lite utbygd infrastruktur, og som ligg meir enn om lag 500 meter frå køyreveg.

På bakgrunn av dette er det gjort framlegg om ta vekk fritak eigedomsskatt viss bustad eller fritidseigedom ligg 500 meter frå veg. Det er vanskeleg å anslå inntekspotensialet ettersom de aktuelle eigedommene må takseres , men vi anslår mellom 300 000- 350 000,- meirinntekter.

Konklusjon

Saka vert lagt fram til handsaming og tilråding til vedtak.

OSTERØY KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saksnr	Sbh
Osterøy heradsstyre	07.02.2007	009/07	MAV

Saksansvarleg Magne Verpelstad	Arkiv: N-111.2 Objekt:	Sak ID 06/780
-----------------------------------	---------------------------	------------------

UTSKRIVING AV ALMINNELEG EIGEDOMSSKATT I OSTERØY KOMMUNE

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

”Med heimel i eigedomsskattelova § 7 bokstav d, finn heradsstyret det rett å frita bygningar og grunn i område i kommunen der det er låg kommunal aktivitet og lite utbygd infrastruktur, og som ligg meir enn om lag 500 meter frå køyreveg. Det skal lagast ei liste over eigedomar som vert fritekne på grunnlag av dette.”

07.02.2007 HS-009/07 UTVALET SI HANDSAMING:

Carl G. Nesheim, FrP, gjorde slikt framlegg: ”Med omsyn til den høge kostnaden ved taksering av alle eigedomar i Osterøy kommune, pengar FrP meiner kommunen ikkje har, utset me saka om taksering av eigedomar til etter valet.”

AVRØYSTING

Utsetjing

Utsetjingsframlegget fall med 22 røyster mot 4 røyster (4FrP).

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Heradsstyret har etter dette gjort slikt vedtak:

”Med heimel i eigedomsskattelova § 7 bokstav d, finn heradsstyret det rett å frita bygningar og grunn i område i kommunen der det er låg kommunal aktivitet og lite utbygd infrastruktur, og som ligg meir enn om lag 500 meter frå køyreveg. Det skal lagast ei liste over eigedomar som vert fritekne på grunnlag av dette.”

SAMANDRAG

Den sakkunnige nemnda for eigedomsskatt har handsama mogleg avgrensing av fritaksområde med heimel i eigedomsskattelova § 7 bokstav d, som seier at heradsstyret kan frita bygning og grunn i visse deler av kommunen for eigedomsskatt.

FAKTA

Eigedomsskattelova § 7 bokstav d, gjev heradsstyret høve til å fritta bygning og grunn i visse deler av kommunen for eigedomsskatt. Lova gjev ingen føringar for kva kriterier som skal/kan leggest til grunn for slikt fritak, men det er klart at det må vera sakleg grunngjeving samt likebehandling innanfor kommunen.

Den sakkunnige nemnda har vurdert slikt fritak i møte 26.01.07 og meiner det vil vera rett å fritta bygningar og grunn i område i kommunen der det er låg kommunal aktivitet og lite utbygd infrastruktur, og som ligg meir enn om lag 500 m frå køyreveg. Administrasjonen har laga eit kart over kommunen som syner avgrensinga slik den sakkunnige nemnda meiner den bør vera på grunnlag av dei nemnte kriteria. På grunnlag av kartet vil det verta laga liste over eigedomar som ligg i fritakssone og dermed vert fritekne.

RÅDMANNEN SI VURDERING

Rådmannen tilrår at heradsstyret sluttar seg til den sakkunnige nemnda sine vurderingar i høve fritakssoner for eigedomsskatt.

Dato for saksutgreiing: 31.01.07

Trykte vedlegg:

Kart som syner fritakssoner etter handsaming i den sakkunnige nemnda for eigedomsskatt (tidlegare takstnemnda) den 26.01.07.

OSTERØY KOMMUNE

RAMMER OG RETNINGSLINER FOR TAKSERING

AV EIGEDOMSSKATT

Vedteke av takstnemnda for eigedomsskatt i Osterøy, 27.02.17

Revidert/oppdatert av takstnemnda 22.02.19

INNHALD:

Generelt.....	3
Kva dokumentet omfattar.	3
Taksering basert på formuesverdi.....	5
Heimel.....	5
Metode	5
Takseringsmetode for eigedomar utan formuesverdi	5
Fakta om eigedomen	5
Vurdering av eigedomen.....	6
Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde eigedom.	6
Ytre rammer.	7
Juridiske rammer.....	7
Politiske rammer.	7
Generelt.....	7
Hovudrammer for taksering.	8
Eigedomar som skal takserast.	8
Element som inngår i omgrepet ”fast eigedom”.	8
Gruppering av eigedomar.....	8
Sjablonverdiar for eigedomsgruppene.	8
Bustadeigedom.....	10
Hovudbygg.....	10
Andre bygg til bustad.....	10
Bustadtomt.....	11
Bygd bustadtomt	11
Sonefaktor (SF).....	11
Takst samla skatteeigedom	11
Fritidseigedom.	12
Hovedbygg.....	12
Andre bygg til fritidsbustad.	12
Fritidstomt.....	13
Bebygd fritidstomt	13
Takst samla skatteeigedom.	13
Botnfrådrag.	13
Næringseigedom.	14
Eigedomar med mindre/enkle næringsbygg.....	14
Bygd tomt næring.	14
Takst samla skatteeigedom.	15
Større næringsbygg	15
Rammer for einskildtakseringar.	16
Overordna krav.	16
Arealstorleikar.....	16
Bruk av protokolltakst.....	17
Andre rammer for taksering.....	17
Rammer for kommunikasjon med eigarane.	19
Open kommunikasjon.	19
Opplegg for handsaming av klager på takst og feil.....	19
Feil og feilretting.....	20
Handsaming av klager.....	20

Generelt

Dette dokumentet er resultatet av ein prosess der takstnemnda, klagenemnda og administrasjonen har drøfta grunnlaget for eigedomsskattetakseringa i Osterøy kommune i samband med ny alminneleg taksering for 2017, samt oppdatering i høve til lovendring 2019.

Det er takstnemnda som har fastsett satsar, faktorar, soner og endelege rammer for takseringa.

Utgangspunktet for taksering er referert i eigedomsskattelova § 8A-2:

”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 salstilhøve ved fritt sal.”

Dette dokumentet ligg til grunn for takst i samsvar med Eigedomsskattelova § 8.

Osterøy heradsstyre vedtok i samband med budsjettarbeidet for 2016 at det skulle gjennomførast ny alminneleg taksering for 2017. Dette vedtaket vart gjentatt i budsjettvedtaket for 2017 (HS-090/16).

Dette dokumentet legg grunnlaget for alle takseringar i perioden 2017 – 2027. Dokumentet skal leggjast ut og vere tilgjengeleg i samband med kunngjering av takstane for kvart einskild eigedomsskatteår.

Kva dokumentet omfattar.

Dette dokumentet gjeld rammer og retningslinjer for eigedomsskattetakseringa, og tek stilling til følgjande:

Takseringsmetode:

Val av takseringsmetode er eit viktig val som er med å påverke lik handsaming.

Ytre rammevilkår:

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

- Dei juridiske rammene som ligg føre for takseringsarbeidet.
- Dei politiske rammene som kommunestyret har trekt opp.
- Moglegheiter og avgrensingar som teknologien gjev.

Overordna rammer vedtekne av Takstnemnda for eigedomsskatt

Gjennom dette dokumentet trekkjer nemnda opp rammer. Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar
- Gjennomsnittlege verdiar for eigdomsgrupper (sjablonar)
- Evt verdiskilnader i ulike deler av kommunen (sonefaktor)

Vert rammene ikkje følgde ved einskildtakseringar, skal dette grunngjevast. Dette kan t.d. følgje av konkret skjønnsutøving frå 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 grunngjevast særskilt.

Retningslinjer for bruk av ytre faktor (beliggenhet) 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 grunngjevast.

Handsaming av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget.

Det vil kome inn klager på grunn av usemje i takst som 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.

Taksering basert på formuesverdi

Heimel

Heradsstyret i Osterøy har i HS-sak 090/16 vedteke at det skal nyttast formuesverdiar med heimel i eigedomsskattelova §8 C-1.

Metode

Eigedomar som skal takserast med grunnlag i formuesverdiar vert lagt inn i Komtek som såkalla protokolltakst. Her vert grunnlaget frå Skatteetaten sin bustadverdi synleggjort, og taksten framkjem ved å multiplisere med 0,8, jfr eigedomsskattelova §8 C-1, nr 2.

Takseringsmetode for eigedomar utan formuesverdi

Osterøy kommune nyttar prinsippa frå ein takseringsmetode som er utvikla og nytta av fleire kommunar, og er same metode som vart nytta i takseringane i samband med utvidinga av eigedomsskattegrunnlaget i 2007.

Taksten byggjer på:

- Fakta om eigedomen
- Vurdering av eigedomen

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 frå Statens Kartverk.

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

Etasjane er gruppert i:

- Kjellaretasje
- Underetasje/sokkeletasje
- Hovudetasje (H1, H2 osv)
- Loftsetasje

Dette er grupperingar som Matrikkelen nyttar.

Vurdering av eigedomen.

Eigedomane skal vurderast og takserast gjennom fastsette rammer og ved synfaring.

Gjennom fastsette rammer tek ein standpunkt til:

- **Gruppering** av eigedomar.
- **Sjablonverdiar** for eigdomsgruppene. Kombinasjon mellom arealstorleik fordelt på etasjar og valde sjablonverdiar gjev sjablontakst for eigedomane.
- Eventuelle **sonevise skilnader** på verdinivået for eigdomsgruppene. Vald sonefaktor korrigerer sjablontaksten saman med faktorane for tilhøve på eigedomen.

For større næringseigedomar vert det nytta metode for kapitalisering av leigeinntekt. Sjå meir info om dette i kapitlet for Næringseigedom.

For straumnett vert det nytta metode for utrekning av teknisk verdi/substansverdi. Sjå meir info om dette i kapitlet for Næringseigedom.

Synfaring.

Gjennom synfaringa skal det vurderast om det er tilhøve på eigedomen som medfører behov for justering av taksten.

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

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

Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde eigedom.

Kommunen nyttar fagsystemet Komtek for handsaming av eigedomsskattefagleg informasjon. I dette systemet vert alle fakta om eigedomane handsama og vurdert innanfor dei juridiske rammene som gjeld, og dei rammene som kommunestyret og nemnda set. I tillegg kjem evt opplysningar om eigedomen som eigar har gjeve.

Ytre rammer.

Juridiske rammer.

Med heimel i lov om eigedomsskatt til kommunane 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 eigedomsskatt.

Politiske rammer.

Kommunestyret har tidlegare vedteke å innføre eigedomsskatt i heile kommunen. Unnateke er ein del statlege eigedomar m.m. (eigedomsskattelova § 5).

Kommunestyret har i tillegg gjort vedtak om at eigedomar som er eigd av stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, fylke eller stat jf. §7a samt eigedomar som er eigde av idrettslag, ungdomslag, bedehus og liknande skal ha fritak for eigedomsskatt. Dette gjeld til kommunestyret endrar eller opphevar fritaket.

Eigedomsskatten skal normalt vere utskriven innan 1. mars kvart år.

Generelt

I arbeidet med gruppering av eigedomar, fastsetjing av soner, faktorar, arealprisar m.m. har det vore eit viktig prinsipp å likebehandle dei ulike eigedomane og eigedomstypene i størst mogleg grad. Innanfor juridiske rammer, politiske rammer, teknologiske rammer og ulike metodar for taksering, har det vore ei målsetjing om mest mogleg like nivå i høve til reelle omsetjingsverdiar for eigedomane.

På bakgrunn av at formuesverdiar med heimel i eigedomsskattelova § 8 C-1 er fastsett til 80 % av formuesgrunnlaget som er fastsette av Skatteetaten, har det vore ei målsetjing å tilnærme seg dette nivået for alle eigedomstypene uavhengig av metode for taksering.

Vedtekter.

Osterøy heradsstyre har fastsett vedtekter som gjev rammer for arbeidet knytt til taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt.

Skattesats.

Kommunestyret tek i samband med budsjetthandsaminga kvart år stilling til skattesatsen for eigedomsskatt. For 2020 er det fastsett 5,0 promille på bustadar og fritidsbustadar, medan satsen er 7,0 promille på alle andre eigedomar.

Kommunestyret har vedteke at botnfrådrag er kr 0 for bustad- og fritidseigedomar, detta kan endrast kvart år, og skal vedtakast av kommunestyret årleg. Botnfrådrag påverkar ikkje takseringsarbeidet.

Hovudrammer for taksering.

Eigedomar som skal takserast.

Alle eigedomar i kommunen skal registrerast. Kommunen vil ikkje taksere eigedomar som har fritak.

Element som inngår i omgrepet "fast eigedom".

Eigedomane som skal takserast kan vera samansett av to hovudelement:

- Tomt
- Bygningar

Gruppering av eigedomar.

Utgangspunktet for gruppering av eigedomane som skal takserast er bygningstypene i Matrikkelen, det vil seia bygningen sin funksjon.

Fleire eigedomar kan ha blanda bruk. Einskilde eigedomar kan difor vere delt i ulike takstar for kvar del.

Sjablonverdiar for eigedomsgruppene.

Sjablonverdiane for eigedomsgrupper er valde på grunnlag av vurdering av omsetjingar av eigedomar i kommunen. Storleiken på desse vert òg vurdert i høve til å harmonisere takstnivået for dei ulike eigedomsgruppene, samt at det vert teke høgde for bruken av ulike metodar for å komme fram til eigedomsskattetakstane.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er henta inn, fastset takstnemnda sjablonverdiane medrekna etasjefaktorar og sonefaktorar til dei einskilde eigedomsgruppene slik det går fram av kapitla under.

For næringseigedomar med store eller kompliserte bygg/anlegg, vert det nytta ein metode for kapitalisering av leigeprisar for å komme fram til omsetjingsverdi og eigedomsskattegrunnlag. Nemnda meiner at dette gjev best grunnlag for fastsetjing av eigedomsskattetakst på denne type eigedom. Sjølv om ein nyttar ulike takseringsmetodar er målsetjinga heile tida å komme fram til marknadsverdiar/omsetjingsverdiar på same nivå.

Tomtar og bygningar	Eining	Pris (kr.)
Einebustad, tomannsbustad, våningshus m.m.	Pr. m2	12 100
Fritidsbustad	Pr. m2	16 200
Naust på eigen, frådelt eigedom *)	Pr. m2	7 000
Garasje, uthus, carport og naust	Pr. m2	3 600
Bustadtomt, bebygd	Pr m2	500
Tomt: Våningshus, kårhus, andre bustadhus på aktiv landbrukseigedom.	Pr m2	500
Tomt: Fritidseigedom	Pr m2	200

*) Ang kvadratmeterpris på naust. Takstnemnda legg til grunn at det vil vere ulik verdi på naust på eigen frådelt eigedom, og naust som inngår som del i ein større eigedom. Det er såleis lagt til grunn ein høgare kvadratmeterpris for naust på eigen frådelt eigedom (kr 7 000) enn naust som er ein del av ein større eigedom (kr 3 600)

Bustadeigedom

Det som er skildra lenger nede gjeld taksering av bustadeigedom der ein ikkje får formuesgrunnlag frå Skatteetaten.

Der det ikkje er tilstrekkelig informasjon i Matrikkelen eller byggesaksarkivet, vil ein ved synfaringa kunne innhente og supplere faktainformasjon, og kunne gjere seg nytte av informasjonen i takseringane.

Hovudbygg

METODE HOVEDBYGG BUSTAD

Takst for bustad (TB) vert fastsett etter følgjande formel: $TB = PB * AA$

Definisjon:

PB = Pris bustad (Pr. m² avgiftsareal)

AA = Avgiftsareal bustad

PB – Pris Bustad

Pris pr m² avgiftsareal vert fastsett i høve til ein forsiktig antatt omsetningsverdi for ein normal bustad.

- Pris pr. m² avgiftsareal bustad = kr 12 100

AA – Avgiftsareal (faktor 1)

Bustaden sitt totale bruksareal regnas om til avgiftsareal. Omrekninga skjer ved at bruksarealet multipliserast med ein omrekningsfaktor for dei ulike plana/etasjane i bustaden.

Faktorane for dei ulike etasjane er:

Kjellarplan (K): = 0,2

Underetasje (U): = 0,6

Hovudetasje (H) = 1,0 Loft

(L) = 0,6

Definisjon av etasjetyper følgjer Matrikkelen sin registreringsinstruks.

Andre bygg til bustad

Tilleggsbygg med bustadpreg (anneks eller liknande) vert fastsett som for bustad.

Garasje (eventuelt carport) og uthus/naust/andre bygg vert sett til:

- Pris per m² normal standard = kr 3 600

Bustadtomt

Bygd bustadtomt

Tomtepris Bustad (TPB) = kr 500 pr m² * tomteareal (avgrensa til maksimalt 2000 m²)

Sonefaktor (SF)

Det er vedteke å dele i 2 ulike soner for bustadeigedomar

Sone 1	Sonefaktor	0,8
Sone 2	Sonefaktor	0,5

Sone 1 omfattar områda Haus, Valestrand, Hauge og Lonevåg

Sone 2 omfattar områda Hamre, Hjellvik, Fotlandsvåg, Tysse og Bruvik

Takst samla skatteeigedom

Skattetakst = (STB + TPB) * YF * IF * SF, der

STB = Sum Takst Bygning(ar)

TPB = Tomtepris Bustad

YF = Ytre Forhold

IF = Indre Forhold

SF = Sonefaktor

YF – Ytre Forhold

Faktoren for ytre forhold skal justera eigedommen sin verdi i høve til plassering. Dette gjeld så vel attraktiv geografisk som typografiske forhold, soltilhøve, utsikt, støy, tilkomst mv. Ved synfaring brukast faktoren fritt i høve til skjønn.

IF – Indre Forhold

Faktoren for indre forhold skal justera eigedommen sin verdi i høve til tilstand og anvendelighet. Her er det bygget sin alder, tidsmessighet, størrelse, tilstand mv som vil påvirke fastsetjinga av faktoren. Ved synfaring skal faktoren brukast fritt i høve til skjønn.

SF – Sonefaktor

Kommunen er delt inn i to ulike soner. Faktoren skal verke utliknande i høve til at det vil vere ulike omsetningsverdiar i ulike delar av kommunen.

Fritidseigedom.

Der kor det ikkje er tilstrekkelig informasjon i Matrikkel eller byggesaksarkivet, vil takstnemnda kunne innhente supplerande opplysningar av faktainformasjon ved synfaringa.

Hovedbygg.

METODE HOVEDBYGG FRITID

Takst for fritid (TF) vert fastsett etter følgjande formel: $TF = PF * AF$, der

PF = Pris fritid (Pr. m² avgiftsareal)

AF = Avgiftsareal fritid

PF – Pris Fritid

Pris pr m² avgiftsareal for fritid, vert fastsett i høve til forsiktig antatt omsetningsverdi, beregnet for ein fritidsbustad av normal god stand

- Pris pr. m² utrekna areal fritidsbustad = 16 200

AF – Avgiftsareal Fritid (faktor 1)

Fritidsbustaden sitt totale bruksareal vert omrekna til avgiftsareal. Omrekninga skjer ved at bruksarealet multipliserast med ein omrekningsfaktor for ulike etasjar.

Faktorane for dei ulike areala er:

Kjellarplan (K): = 0,2

Underetasje (U): = 0,6

Hovedetasje (H) = 1,0

Loft (L) = 0,6

Definisjon av etasjetyper følger Matrikkelen sin registreringsinstruks.

Andre bygg til fritidsbustad.

Garasje og uthus/naust/andre bygg vert sett til ein forsiktig pris antatt gjennomsnittsverdi:

- Pris per m² normal standard = kr 3 600

NB: Naust på eigen fråskilt eigedom kr 7 000 pr m².

Fritidstomt

Bebygd fritidstomt

Tomtepris Fritid (TPF) = kr 200 pr m2 avgrensa til maksimalt 2000 m2

Takst samla skatteeigedom.

Skattetakst = $(STB + TPB) * YF * IF * SF$, der

STB = Sum Takst Bygning(ar)

TPF = Tomte Pris Fritid

YF = Ytre Forhold

IF = Indre Forhold

SF = Sonefaktor

YF – Ytre Forhold

Faktor for ytre forhold skal justera eigedommen sin verdi i høve til plassering. Dette gjelder så vel attraktiv geografisk som typografiske forhold, solforhold, utsikt mv. Ved synfaring vert faktoren brukt fritt ved skjønn.

IF – Indre Forhold

Faktoren for indre forhold skal justera eigedommen sin verdi i høve til tilstand og anvendelighet. Her er det alder på bygget, utidsmessighet, storleik, tilstand mv som vil påverka bruken av faktoren. Ved synfaring vert faktoren brukt fritt ved skjønn.

SF – Sone Faktor

Det er lagt til grunn same sonefaktor for alle fritidsbustader. Faktoren er sett til 0,8.

Botnfrådrag.

Det er ikkje vedteke botnfrådrag i Osterøy kommune.

Dersom det vert vedteke at det skal nyttast botnfrådrag, skal botnfrådraget gjevast til alle registrerte bueiningar som er registrert i matrikkelen og som vert nytta til varig opphald.

Ved tvilstilfelle med omsyn om det føreligg ein sjølvstendig bueining, vert dette avgjort på grunnlag av skjønn.

Næringseigedom.

Større/kompliserte næringseigedomar takserast som hovudregel av takstnemnda etter ein antatt omsetjingsverdi. Metoden som nyttast for å komme fram til omsetjingsverdien er kapitalisering av netto leigeinntekt. Det vart i 2017 nytta innleigd kompetanse til å bistå nemnda med framlegg til takstverdiar.

For mindre/enklare næringseigedomar er det nytta sjablonverdiar for arealprisar på bygningar og tomt, etter same metode som for bustadeigedomar og fritidseigedomar.

Eigedomar med mindre/enkle næringsbygg

METODE MINDRE/ENKLE NÆRINGSBYGG

Takst for eigedomar med mindre/enkle næringsbygg vert fastsatt etter formel:

Skattetakst = PN * AN, der

PN = Arealpris Næringsbygg

AN = Avgiftsareal Næringsbygg

Takst for mindre næringsbygg vert fastsett i høve til forsiktig antatt omsetningsverdi pr. m² utrekna areal næringsbygg.

Tomtar og bygningar	Eining	Pris
Lagerbygningar	Pr. m2	3 000
Kontor, forretning, næringsbygg	Pr. m2	5 500
Bygd tomt næring	Pr. m2	500

Den aktuelle verksemda si art og/eller bruk vert lagt til grunn for kategorisering av eigedomstype.

Dette må vurderes skjønnsmessig der matrikkelinformasjonen er mangelfull, ellers gjeld data fra Matrikkel. Bygget vert kategorisert til den bygningstypen som er dominerande.

AN – Avgiftsareal Næringsbygg

Byggets totale bruksareal vert rekna som avgiftsareal.

Bygd tomt næring.

Tomtepris Næring (TPN) = TA * SP, der

TA = Tomteareal i m²

SP = Kvadratmeterpris

Kvadratmeterpris er sett til kr 500.

Takst samla skatteeigedom.

Skattetakst = $(STB + TPN) * YF * IF * SF$, der

STB = Sum takst bygning(ar)

TPN = Tomte Pris Næring

SF = Sonefaktor (NB: fast faktor 0,8 for heile kommunen)

YF = Ytre Forhold.

IF = Indre Forhold.

SF – Sonefaktor

For næringseigedomar er det lagt til grunn lik sone i heile kommunen sett til 0,8. Det må sjåast i samanheng med harmonisering av takstnivået for dei ulike eigedomstypene. Differensiering av verdi vert såleis gjort med vurdering av YF og IF, sjå under.

YF – Ytre Forhold

Ytre forhold skal justere eigedomen sin verdi i forhold til plassering. Dette gjeld så vel attraktiv geografisk som typografiske forhold, tilkomst, nærleik til sentra etc. Nemnda bruker faktoren fritt i forhold til skjønn.

IF – Indre Forhold

Indre forhold skal justere eigedomen sin verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelighet. Her er det bygningen sin alder, utidsmessigheit, storleik, tilstand, storleik på tomt etc. som vil påverke bruken av faktoren.

Større næringsbygg

METODE STØRRE NÆRINGSBYGG

Eigedomane vert verdsatt til forsiktig anslått omsetjingsverdi bestemt ut frå kapitalisering av skjønsmessige leigeprisar. Metoden tek utgangspunkt i gruppering av areala etter føremål og faktisk bruk med ulike leigeprisar for dette. Det vert gjeve reduksjon for vedlikehaldsutgift og arealledighet med ein skjønsmessig faktor. Det er nytta ei kapitaliseringsrente på 10 % i utrekningane.

Det vert lagt til grunn at den forsiktige tilnærminga til omsetjingsverdi basert på fastsetjing av leigeprisar i utrekninga, faktor for vedlikehaldsutgift og arealledighet, og kapitaliseringsrenta samla gjev ein reduksjon i høve til reell omsetjingsverdi på om lag 20 %. Dette må sjåast i

samanheng med målsetjinga om harmonisering av takstnivåa på dei ulike eigedomsgruppene (likebehandling).

I takseringa av straumnett vert det nytta ein metode for utrekning av teknisk verdi/substansverdi. Det vert såleis rekna ut ein teknisk gjenanskaffelsesverdi med frådrag for slit, elde og utidsmessighet. Utrekningane baserer seg på informasjon om takstobjekta som er gjeve av eigarane. Det vert òg her lagt til grunn at forsiktighet i fastsetjing av verdier og skjønn for slit og elde, samla sett gjev ein tilnærma reduksjon i høve til reelle verdier på om lag 20 %. Dette må sjåast i samanheng med målsetjinga om harmonisering av takstnivåa på dei ulike eigedomsgruppene (likebehandling).

Rammer for einskildtakseringar.

For å sikra mest mogleg lik handsaming, ønskjer nemnda å trekkja opp rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av einskildeigedomar.

I utgangspunktet skal alle eigedomar synfarast. Som hovudregel vert dette gjennomført ved utvendig synfaring. Det kan vurderast å gjennomføre 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.

Ubebygde tomter vert som hovudregel ikkje synfart.

Straumnett der synfaring ikkje vil tilføre takseringsarbeidet noko verdi, vert som hovudregel heller ikkje synfart.

Overordna krav.

Rammer.

Dei politiske, juridiske og teknologiske rammene må følgjast.

Metode.

Metodane som nemnda har vedteke, er skildra i dette dokumentet.

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. Ved mangel eller feil vert opplysningane korrigert ved måling eller ved å hente inn opplysningar frå eigar.

Tomter

Eigedomar vert sett til maks 2 000m² i utrekninga av takstar.

”Sirkeleigedomar” vert i utgangspunktet sett til ei normaltomt på 1 000 m². (Sirkeleigedomar er eigedomar som ikkje er klart definert i kart).

Spesielle eigedomar.

Særskilte eigedomar kan leggest fram for takstnemnda som einskildsaker. Det kan då gjerast avvik frå sjablonutrekningane.

Bruk av protokolltakst.

Særskilte eigedomar kan 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)

Døme på eigedomar som kan få protokolltakst er:

- Justering av store tomteareal til maksimumsarealet på 2 mål.
- Justering grunna at einskildbygningar kan ha anna eigar enn heimelshavar.
 - Justering med motsett forteikn vert då lagt inn på takst knytt til rett eigar
- Bustadar som vert taksert på grunnlag av formuesverdi frå Skatteetaten.

Andre rammer for taksering.

Landbrukseigedomar:

Aktive landbrukseigedomar skal ha fritak for driftsdelen av eigedomen. Bustaddelen av eigedomen vert likevel taksert og skattlagt. Bustadhus med 1 dekar tomt rundt vert taksert. Der det er fleire bustadhus vert det taksert 1 mål for kvart bustadhus, maksimalt 2 mål pr eigedom. Taksten vert sett lågare enn tilsvarende bustadar på andre eigedomar. Reduksjon i taksten for aktive landbrukseigedomar vert gjennomført ved at YF (Ytre faktor) vert halvert.

Det vert lagt til grunn at at eigedomar som er registrert som aktive i landbruksregisteret og mottek produksjonstilskot, vert rekna som aktive i eigedomsskattelova sin forstand. Det vert vidare sett som eit minimumskrav at produksjonstilskotet gjeld for eit areal på minimum 5 dekar. Det skal årleg hentast inn ajourhald frå landbrukskontoret før utskrivinga av eigedomsskatt og ajourføra takstane i høve til kven som vert rekna som aktive landbrukseigedomar.

Landbrukseigedomar som ikkje er definert som aktive i eigedomsskattelova sin forstand, vert taksert på same måte som andre bustadeigedomar. Det vert ikkje rekna eigedomsskatt for landbruksbygg. Unnataket er dersom dei vert nytta til kommersiell næringsverksemd, til dømes lager. Bygga skal då skattleggast som næringsbygg. Avgrensinga på kor mykje tomteareal som vert teke med i takseringa (maks 2 mål) gjer at ein ikkje får svært høg takst på slike eigedomar.

Handtering av regulerte tomter som ikkje er utskilte frå landbrukseigedom.

Desse vert handterte som landbrukseigedom inntil dei vert skilt ut med eige bruksnummer, med grunngjeving 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 m² normaltomt, uavhengig av kor mange tomtar som inngår i feltet.

Seksjonerte eigedomar.

For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Seksjonerte einingar vert takserte ut frå det areal (BRA) som dei disponerer. Felles areal vert fordelt i høve til brøken disponert areal (BRA) av totalt areal. Tomt blir fordelt etter seksjonert eigarbrøk. Ved blanda bruk blir næringsdelen og bustaddelen taksert separat.

Dokumentasjon av faktafeil.

Dersom det ved synfaringa vert oppdaga avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget, skal avviket meldast inn slik at administrasjonen kan følgje opp med målsetjing om korleksjon for å få rett takseringsgrunnlag.

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 i samband med takseringa.

Taksten skal spegla gjeldande verdinivå/omsetjingsverdi.

Takstnemnda skal taksera med dette som utgangspunkt. For å koma fram til rett takst, kan nemnda støtta seg til ulike utrekningsmetodar som er skildra i dette dokumentet. Dei ulike metodane har såleis same målsetjing: å komme fram til forsiktig antatte omsetjingsverdiar for eigedomane.

Likehandsaming.

Nemnda har eit sterkt fokus på likehandsaming gjennom utarbeiding av skriftlege rammer for takseringa, vurdering av ytre og indre faktor ved synfaring og systematisk samanlikning av takseringsmetodane og takseringsresultata.

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 framstår på synfaringstidspunktet som vert vurdert.

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 privatrettslege avtalar, skal ikkje vurderast. Til dømes vil ein avtale om burett ikkje påverke taksten.

Festetomtar med langsiktige festekontraktar skal vurderast som sjølveigartomt.

Med langsiktig er meint festekontrakt med høve til forlenging eller innløyasing av kontrakt.

Statlege og kommunalt eigde aksjeselskap.

Alle organisasjonar som har vore ein 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, eller dei vert fritekne av heradsstyret med heimel i eigedomsskattelova § 7.

Kva for eigedomar som skal fritakast etter eigedomsskattelova §5, er ikkje gjenstand for politisk vurdering, men følgjer direkte av loven.

Rammer for kommunikasjon med eigarane.

Takstnemnda 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 tiltak når det gjeld kommunikasjon.

Open kommunikasjon.

- Alle som ønskjer det får innsyn i takstgrunnlaget for sin eigen eigedom når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonar og vurderingar.
- Det skal informerast med sikte på å skapa forståing for takseringa.
- Det skal informerast om problemstillingar som ein av erfaring veit eigarane spør om.
 - Dette skal gje eigarane den informasjonen dei etterspør og slik at ein får mindre einskilte førespurnader.
- Det vert kravd skriftleg melding frå eigarane når det gjeld faktafeil der dei dokumenterer feila.
- Skriftlege førespurnader skal svarast på skriftleg
- Det skal gjevast informasjon om metodane ved taksering i samband med kunngjering av eigedomsskattelisten, og utsending av brev om takst og skatt.
- Dette dokumentet vert gjort tilgjengeleg for alle som ynskjer det og lagt på heimesida til kommunen.

Opplegg for handsaming av klager på takst og feil

Offentleg ettersyn av eigedomsskattelisten, retting av feil og handsaming av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikra lik handsaming av eigarane.

Feil og feilretting.

Dersom takstnemnda har gjort openbare feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv.

Ved feilretting av takst, skal eigar få nye seks veker klagefrist på ny takst.

Handsaming av klager.

Administrasjonen skal:

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

Dersom takstnemnda gjev klagar medhald, og tar klagar sin påstand til følge, vert ikkje saka lagd fram for klagenemnda.

Dersom takstnemnda ikkje finn å kunne gje klagar medhald, skal saka leggst fram for klagenemnda. Dette følgjer av eigedomsskattelova § 20

