# Steigen kommune

## Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt til kommunane

## Vedtatt i Sakkyndig takstnemnd

Sakkyndig takstnemnd og administrasjonen i Steigen kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av takseringer i Steigen kommune for perioden 2009 - 2019.

Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

**Leinesfjord, den 10. juni 2009**

| | | |
|---|---|---|
| Leder sakkyndig takstnemnd | nestleder | medlem |

# Innholdsfortegnelse


**1. ORIENTERING ..... 3**

**2. HVA DOKUMENTET OMFATTER ..... 3**

**3. YTRE RAMMEBETINGELSER ..... 4**

3.1. JURIDISKE RAMMER ..... 4
3.2. POLITISKE RAMMER ..... 4
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER ..... 4

**4. TAKSERINGSMETODE ..... 5**

4.1. FAKTA OM EIENDOMMEN ..... 5
4.2. VURDERING AV EIENDOMMENE ..... 5
4.3. HÅNDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM ..... 6

**5. SAKKYNDIG NEMNDS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN ..... 6**

5.1. HOVEDRETNINGSLINJER: ..... 6
5.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES ..... 6
5.3. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM" ..... 6
5.4. GRUPPERING AV EIENDOMMER ..... 6
5.5. SJABLONVERDIER ..... 6
5.6. OMRÅDEFAKTOR ..... 9

**6. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER ..... 10**

6.1. BRUK AV FAKTORER ..... 10
6.2. BRUK AV PROTOKOLLTAKST ..... 12
6.3. JURIDISKE AVKLARINGER ..... 12

**7. KOMMUNIKASJON ..... 13**

7.1. HÅNDTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER ..... 13

**8. SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG ..... 13**

**9. KVALITETSSIKRING ..... 13**

9.1. DOKUMENTASJON ..... 13
9.2. RIKTIG SAKSBEHANDLING ..... 13

**10. OPPLEGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL ..... 14**

10.1. FEIL OG FEILOPPRETTING ..... 14
10.2. BEHANDLING AV KLAGER ..... 14

# 1. Orientering

Innen 30. juni 2009 skal Steigen kommune ha gjennomført alminnelig taksering i hele kommunen og skrevet ut eiendomsskatt i henhold til nye takster. Dette dokumentet trekker opp rammer og retningslinjer for alminnelig taksering og enkelttakseringer i Steigen kommune fram til neste alminnelige taksering som vil skje i 2019.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i byskattelovens §5:
*"Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg."*

# 2. Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet omhandler:

**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 rammebetingelse**
Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som Sakkyndig nemnda må forholde seg til. Disse er:

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

**Overordnede rammer satt av Sakkyndig nemnd**
Gjennom dette dokumentet trekker Sakkyndig nemnda opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering.
Slike rammer er:

- Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablonverdier)
- Verdiforskjeller i ulike deler av skattesonene (sonefaktorer)

Dersom rammene avvikes ved enkelttakseringer, må dette begrunnes særskilt når takstforslaget legges fram for den sakkyndige nemnda.

**Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen), ytre faktor (forhold rundt eiendommen) og kommentarer ved besiktigelse av enkelteiendommer**
Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Dersom disse retningslinjene fravikes, skal dette begrunnes særskilt.

**Kvalitetssikring**
En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom dette dokumentet tar en stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

**Praktisk behandling i Sakkyndig nemnd**
Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i Sakkyndig nemnd.

**Behandling av klager på takst.**
Det vil komme inn klager på takst der en peker på feil i takseringsgrunnlaget eller uenighet i vurderingene som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

# 3. Ytre rammebetingelser

## 3.1. Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Området er komplekst da lov av 1975 bare delvis er vedtatt tatt i bruk. Juridisk problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Fritak fra eiendomsskatt
- Taksering av våningshus på gardsbruk
- Taksering av seksjonerte eiendommer.

## 3.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet.

Det omfatter:

**Skattesone**
Kommunestyret har gjort vedtak om utskrivning av eiendomsskatt i hele Steigen kommune. Alle eiendommer innenfor dette området skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5 og §7.

**Vedtekter**
Steigen kommune har vedtatt vedtekter, jfr Kommunestyrets vedtak 17.12.08 sak 44/08 som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen kan benytte besiktigelsesmed-arbeidere.

**Fritak**
Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak etter §5 og §7 i eiendomsskatteloven.

**Bunnfradrag**
Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Kommunestyret har besluttet at det ikke skal innføres bunnfradrag.

**Skattesats**
Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal ikke overstige 7 promille.

## 3.3. Teknologiske rammer

Kommunen benytter KOMTEK eiendomsskatt, et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen og som samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringssystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

**Tidsrammer**
Sakkyndig nemnd skal være ferdig med alminnelig taksering innen 30. juni 2009.

# 4. Takseringsmetode

Kommunen har valgt å taksere etter en metode som bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

## 4.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, $m^2$
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra MATRIKKEL-registeret som er et offisielt register over Grunneiendommer, 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 grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Etasjene grupperes som følger:

- Hovedetasje(r)
- Underetasje
- Loftsetasje
- Kjelleretasje

Dette er samme gruppering som MATRIKKELEN benytter.

## 4.2. Vurdering av eiendommene

Eiendommene vurderes gjennom generelle vurderinger som trekkes opp i dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

**Generelle vurderinger:**

- Hva er en hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen
- **Hvilke sjablonverdier velges** for eiendomsgruppene. Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene. Valgte sonefaktor korrigerer sjablontaksten for eiendommen.

**Spesielle vurderinger:**

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er:

- Lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Ytre faktor)
- Forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Indre faktor)

Vurderingene ved befaring skal følge rammer og retningslinjer Sakkyndig nemnd har trukket opp.

### 4.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunen har anskaffet et fagsystem for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon KOMTEK. Fagsystemet håndterer alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

## 5. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

### 5.1. Hovedretningslinjer:

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Steigen kommune har derfor fokusert på fire viktige punkter som legges til grunn ifm vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **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 har en samlet besiktigerne og øvrige involverte til faglige møter.

### 5.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Steigen skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §5 og §7 i eiendomsskatteloven.

### 5.3. Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

### 5.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKEL-registeret, dvs. bygningenes funksjon.

### 5.5. Sjablonverdier

Sjablonverdiene er valgt etter at Sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger og gjenanskaffelsesverdier.

Ved areal- og verdiberegning skal **bruksareal** på bygningen benyttes. Det legges til grunn bruksarealet som er registrert i Matrikkelen (eiendomsregisteret). Øvrige bygninger tom 15m$^2$ på bolig og fritidseiendommer beskattes ikke.

**Bolig og fritidseiendommer:**

| | | |
|---|---|---|
| Grunnpris | Pr. $m^2$ | kr 5.000,- |

**Diverse bygg:**

| | | |
|---|---|---|
| Tilleggsbygg med boligpreg (anneks el.lign) fastsettes som for bolig | Pr. $m^2$ | kr 5.000,- |
| Garasje, uthus, naust, etc. fastsettes etter en pris pr. $m^2$ | Pr. $m^2$ | kr 1.000,- |
| Fellesgarasjer og tilsvarende – fastsettes fast takstpris pr. enhet | | kr 20.000,- |
| Driftsbygg på nedlagt gårdsbruk settes til max 50 $m^2$ | Pr. $m^2$ | Kr 1.000,- |

**Land-/skogbrukseiendommer:**
Eiendom som ”vert dreven som gardsbruk eller skogbruk” skal være fritatt for eiendomsskatt. Unntaket omfatter ikke våningshus/kårbolig med tilhørende garasje inkl. tomt på 1000 $m^2$ pr boenhet innenfor eiendomsskattesonene, som helt eller delvis blir benyttet til bolig. Verdien beskattes som øvrige boligeiendommer i kommunen.

Med gårdsbruk i drift (”eiendom som ”vert dreven som gardsbruk….”) menes gårdsbruk som mottar produksjonstillegg og/eller inngår i samdriftsforetak.

**Seksjonerte eiendommer:**
For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Tomteareal og fellesareal fordeles etter seksjonsbrøken.

**Boligtomt etc:**

| | | |
|---|---|---|
| Grunnpris | Pr. $m^2$ | kr 20,- |
| Fellesgarasjer- tomtearealet fordelt etter antall enheter | Pr. $m^2$ | kr 20,- |

Tomteareal tilknyttet boenheter settes i utgangspunktet til areal i hht målebrev, men med maksimum areal 2000$m^2$.

Flere boliger, fritidsbygg tilknyttet samme Gnr./Bnr tilknyttes tomteareal på 2000$m^2$ hver til beskatning dersom målebrev ikke foreligger.

Festede tomter skal skattlegges på fester.

**Næringseiendommer;**

| **Bygningsbetegnelse** | **Pr. $m^2$** |
|---|---|
| **Kontor og forretningsbygg**<br>**Samferdsel og kommunikasjon**<br>**Hotell- og restaurantbygning**<br>**Fengsel og beredskapsbygning** | **kr 4.000,-** |
| | **Pr. $m^2$** |
| **Verksted og industri** | **kr 3.000,-** |
| | **Pr. $m^2$** |
| **Lager / veksthus:** | **kr 2.000,-** |

**Diverse bygg:**

| | | |
|---|---|---|
| Tilleggsbygg- fastsettes som for hovedbygg | Pr. $m^2$ | |
| Garasje, uthus, naust, etc. fastsettes etter en pris pr. m2 | Pr. $m^2$ | kr 1.000,- |
| Fellesgarasjer og tilsvarende – fastsettes fast takstpris pr. enhet | | kr 20.000,- |

**Næringstomt etc:**

| | | |
|---|---|---|
| Grunnpris - | Pr. $m^2$ | kr 20,- |

**Verker og bruk;**

**Areal - verdiberegningsmetode:**

Det legges til grunn samme areal- og verdiberegningsmetode som for næringseiendommer.

Sakkyndig takstnemnd fastsetter hvilke eiendommer som kommer inn under begrepet ”verk og bruk”. Tvist om lovforståelse påklages til Steigen formannskap etter at Sakkyndig takstnemnd har uttalt seg.

<u>Sakkyndig takstnemnd fastsetter at til verk og bruk skal regnes:</u>
Fabrikker
Skipsverft, slipp
Industrielle verk
Gruver og steinbrud/sandtak
Oppdrettsanlegg
Utbygde vassfall og vassfallsstykke
Anlegg for produksjon av ferdigfor til pelsdyr
Verksteder
Telenett og kraftnett
Bygninger og anlegg skal regnes sammen med verket eller bruket når de hører til eller nødvendig for verksdrifta.

Arbeidsmaskiner og tilhørende ting som kan settes i klasse med slikt, skal derimot ikke regnes med uten at tingen er en part av selve foretaket.

Virksomhetens art er avgjørende for at et anlegg er å anse som verk og bruk. Foregår det produksjon, dvs en eller annen form for bearbeiding av et produkt er virksomheten å anse som verk og bruk.

Det er særregler for beregning av eiendomsskatt for kraftanlegg. Disse fremgår av eiendomsskatteloven § 8A.

Vi viser videre til at Finansdepartementet har uttalt at "ingen del av kommunen skal kunne fritas for skatt på verk og bruk hvis denne først skrives ut" (skriv av 22.11.1982 fra fylkesmannen i Nordland).

### Etasjefaktorer

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Faktor 1: Etasjefaktorer:

| | |
|---|---|
| 1.1 Hovedetasje(r) (H01, H02 osv) | Faktor 1,00 |
| 1.2 Underetasje/sokkeletasje (U01, U02 osv) | Faktor 0,60 |
| 1.3 Loftsetasje (L01, L02 osv) | Faktor 0,30 |
| 1.4 Kjelleretasje (K01, K02 osv) | Faktor 0,20 |

## 5.6. Områdefaktor

Faktor 4: Områdefaktor

| | |
|---|---|
| Leinesfjord, Saurselva, avkj Småtindan, skogsvei Lagmansosen | Faktor 1,0 |
| Leines til Fløstrand (gnr 11) | Faktor 0,9 |
| Laskestad,Steigbergvik, vei til Vik | Faktor 0,9 |
| Nordfold, tverrvei Ytterkleiva – Ulvegraven, Mølnelva (Lakså), Kjærlighetskroken | Faktor 0,9 |
| Bogen, vei til Vik, tom Haug, tom Fure (Skillelva), vei til Markvatnet, til Skånland | Faktor 0,8 |
| Nordskott inkl Båtberget, til Lund | Faktor 0,8 |
| Lakså | Faktor 0,8 |
| Øvrige områder i kommunen settes til | Faktor 0,7 |

Faktor 5: Reduksjonsfaktor – bolig på gårdsbruk i drift:

| | |
|---|---|
| Alle boliger på gårdsbruk i drift | Max faktor 0,9 |

Dvs at boliger reduseres med 10% i forhold til fastsatt takstgrunnlag

# 6. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker Sakkyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer som får utskrevet eiendomsskatt skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

## 6.1. Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

**Faktor 2: Ytre faktor**

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

- Atkomst/tilgjengelighet
- Trafikksikkerhet
- Forurensing (lyd, luft, grunn)
- Randbebyggelse mot trafikkårer

Retningsgivende for bruk av ytre faktor er:

A) ***Tomteforhold/beliggenhet***

| | |
|---|---|
| 2.1 Normal standard / beliggenhet | Faktor 1,0 |
| 2.2 Dårlig standard / beliggenhet | Faktor 0,8 |
| 2.3 Særlig dårlig standard/beliggenhet | Faktor 0,6 |

**Hovedtyngden av tomter skal ha faktor 1,0. Faktor skal imidlertid ivareta det forhold at tomten kan ha en dårlig standard eller beliggenhet. Hvorvidt slike forhold foreligger vurderes skjønnsmessig.**

B) ***Innlagt strøm/vann el ikke***

| | |
|---|---|
| 2.4 Enheter med innlagt strøm og avløp | Faktor 1,0 |
| 2.5 Enheter med innlagt strøm og uten avløp | Faktor 0,8 |
| 2.6 Enheter uten innlagt strøm og avløp | Faktor 0,6 |

**Ytre faktor = (faktor tomteforhold/beliggenhet + faktor strøm/vann)/2**

**Fritidsboliger**

- Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette håndteres gjennom bruk av ytre faktor.
- Retningslinjer for bruk av ytre faktor:
    - En fritidseiendom med dagens standard (strøm, vannforsyning og avløp) får i utgangspunktet 1,0.
    - Fritidseiendommer uten avløp reduseres med 0,2 i ytre faktor
    - Fritidsboliger uten avløp og strøm reduseres med 0,4 i ytre faktor.

## Faktor 3: Indre faktor

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold på eiendommen. 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. Et annet eksempel er gamle driftsbygninger i landbruket, fiskebruk etc. som har fått ny funksjon.

Eksempler på lav standard kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.

Eksempler på lav kvalitet kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, sår/skader i fundament.

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

A) ***Bygningens alder***

| | | |
|---|---|---|
| 3.1 Bygg bygd i perioden | 1981 - > | Faktor 1,0 |
| 3.2 Bygg bygd i perioden | 1960 - 1980 | Faktor 0,8 |
| 3.3 Bygg bygd før | 1960 | Faktor 0,6 |

**Som utgangspunkt fastsettes aldersfaktor på grunnlag av det året bygningen er tatt i bruk.**

B) ***Bygningsmessig tilstand***

| | |
|---|---|
| 3.4 Vanlig/normal standard / hevd | Faktor 1,0 |
| 3.5 Lavere standard / hevd | Faktor 0,8 |
| 3.6 Restaureringsobjekt | Faktor 0,4 |
| 3.7 Rivningsobjekt | Faktor 0,0 |

Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt.

Hovedtyngden av eiendommer skal ha indre faktor 1,0. Alder har ikke avgjørende betydning for fastsettelse av standard. Hvorvidt forfall foreligger, vurderes skjønnsmessig under befaring.

**Indre faktor = (faktor alder + faktor tilstand)/2**

## 6.2. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidelsesgrad, adkomst. (ytre faktor) får egen protokolltakst som enten endrer sjablontaksten (endringsprotokoll) eller som erstatter protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. F eks eiendom med mange bygninger med betydelig variasjon mhp størrelse og standard.
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon.
- Nedlagt driftsbygninger.
- Boliger hvor garasje er en del av bygningen eller tilbygg.

## 6.3. 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 Steigen kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

**Det er eiendommen som objekt som skal takseres.**
Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2009 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 privatrettslige avtaler, skal ikke vurderes.

**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.

**Fritak iht. eiendomsskattelovens § 5 og §7**
Her viser en til ”Vedtekter for skattetakster over faste eiendommer” som vedtas av kommunestyret, jfr også ”Lov om eigedomsskatt til kommunane” § 10.

# 7. Kommunikasjon

Sakkyndig nemnda er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen. Disse retningslinjer er såldes gjort offentlig tilgjengelig.

## 7.1. Håndtering av uforutsette hendelser

Prosjektet vil oppleve uforutsette hendelser. Håndtering av slike hendelser kan ikke planlegges, men en kan trekke opp rammer for håndteringen med sikte på å samordne håndteringen og å sikre at håndteringen skjer på riktig nivå i kommunen (prosjektledelse, administrativ ledelse, politisk ledelse).

Den som registrerer uforutsette hendelser, melder fra slik at prosjektledelse, rådmann og leder i den sakkyndige nemnda får informasjon om hendelsen. Rådmann og leder i den sakkyndige nemnda vurderer om ordfører skal informeres. Ledelsen avklarer håndtering av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle.

# 8. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får seg forelagt takstlister for kontroll/gjennomgang. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom og forslag til takst. Nemndmedlemmene anmerker, og avgjør selv hvilke eiendommer de ønsker skal gjennomgås spesielt i møtene.

- Sakkyndig nemnd 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 angitt i dette dokumentet følges.

- Sonefaktor, ytre faktor og indre faktor og skråfotos som viser den enkelte eiendom gjennomgås også om nødvendig for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.

- Enkeltsaker som er vanskelige å vurdere, registreres og legges fram for Sakkyndig takstnemnd som enkeltsaker.

# 9. Kvalitetssikring

## 9.1. Dokumentasjon

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

## 9.2. Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil Sakkyndig nemnd har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer Sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Sakkyndig nemnd kan så foreta justeringer gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

# 10. 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. Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av Sakkyndig nemnd. Praktisk opplegg for klagebehandling kan kommunen ta stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn foreligger.

## 10.1. Feil og feiloppretting

Dersom Sakkyndig nemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes da ikke fram for Sakkyndig overtakstnemnd. Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye tre ukers klagefrist på ny takst.
Spesielt for saker der det vises til feil faktagrunnlag, gis administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager på vegne av Sakkyndig nemnda om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.

Klager der Sakkyndig nemnda opprettholder sitt standpunkt, oversendes til Sakkyndig overtakstnemnd til endelig behandling.

## 10.2. Behandling av klager

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

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

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