



**Bamble kommune
Samfunnsutvikling**



Rammer og retningslinjer for Forvaltning av eiendomsskatteloven

herunder gjennomføring av alminnelig taksering

Godkjent av Sakkyndig nemnd 29.03.11

Tom Markus
Leder av Sakkyndig nemnd

Svein K. Kjennerud
Medlem

Reidun Hansen
Medlem



Innholdsfortegnelse

1. ORIENTERING	3
2. HVA DOKUMENTET OMFATTER	3
3. TAKSERINGSMETODE	3
3.1. FAKTA OM EIENDOMMEN	3
3.2. VURDERING AV EIENDOMMEN	3
4. YTRE RAMMEBETINGELSER	4
4.1. JURIDISKE RAMMER	4
4.1.1. LANDBRUKSEIENDOMMER	4
4.1.2. FESTEIEIENDOMMER OG PUNKTFESTER	5
4.1.3. SEKSJONERTE EIENDOMMER	5
4.2. POLITISKE RAMMER	5
5. SAKKYNDIG NEMNDS HOVEDDRAMMER FOR TAKSERINGEN	6
5.1. HOVEDRETNINGSLINJER	6
5.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	6
5.3. GRUPPERING AV EIENDOMMER	6
5.4. SJABLONVERDIER FOR EIENDOMSGRUPPENE	7
5.5. SONEFAKTORER	9
6. RETNINGSLINJER FOR ENKELTTAKSERINGER	9
6.1. BRUK AV FAKTORER	9
6.2. BRUK AV PROTOKOLLTAKST	10
6.3. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	11
6.4. JURIDISKE AVKLARINGER	11
7. KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE	11
7.1. ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON	11
8. SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG	12
9. SAKSBEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST	12
10. KVALITETSSIKRING	12
10.1. KVALITETSSIKRING AV METODE	12
10.2. RIKTIG EIENDOMSREGISTER	12
10.3. RIKTIGE AREALER	12
10.4. RIKTIGE VURDERINGER	12
10.5. RIKTIG SAKSBEHANDLING	13
11. PRAKTISK OPPLEGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL	13
11.1. FEIL OG FEILOPPRETNING	13
11.2. BEHANDLING AV KLAGER	13
12. MILEPÅELER I FRAMDRIFTEN	13
13. VERK OG BRUK	13
14. VEDLEGG	13

1. Orientering

Bamble kommune skal gjennomføre alminnelig taksering i henhold til eiendomsskatteloven. Takstene danner grunnlaget for Kommunestyrets utskrivning av eiendomsskatt. Grunnlaget for takseringen er referert i byskattelovens §5:

”Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg.”

2. Hva dokumentet omfatter

- Takseringsmetode
- Ytre rammebetingelse
- Hovedrammer satt av sakkyndig nemnd
- Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne
- Retningslinjer for enkelttakseringer
- Kvalitetssikring
- Praktisk behandling av takstforslag i sakkyndig nemnd
- Behandling av klager på takst
- Framdrift og milepæler

3. Takseringsmetode

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som støttes av Kommunenes Sentralforbund og av fagmiljøene som arbeider innenfor området. Metoden benyttes i de fleste kommuner.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

3.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Type eiendom
- Eiendomsadresse
- Eierforhold
- Tomtestørrelse
- Faste installasjoner
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er eiendomsregisteret i Norge og kommunens byggesaksarkiv.

Bygningsarealet tar utgangspunkt i bruksareal som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Etsjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

3.2. Vurdering av eiendommen

Takstene bygger på:

- Generelle vurderinger som trekkes opp i dette dokumentet
- Spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse av eiendommen

Generelle vurderinger avklarer:

- Sjablongverdier for grunneiendommer og bygninger. Arealstørrelser på grunneiendom og bygningsareal fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster.
- Sonevise forskjeller på verdinivå. Sonefaktorer korrigerer sjablongtaksten når beliggenheten påvirker taksten.

Spesielle vurderinger:

Gjennom besiktigelsen av hver enkelt eiendom 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 besiktigelse skal følge rammer og retningslinjer slik de framkommer i dette dokumentet

4. Ytre rammebetingelser

4.1. Juridiske rammer

Loverket, 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 eiendomsskatteloven av 1975 bare delvis er vedtatt tatt i bruk. Juridisk problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Landbrukseiendommer
- Festeeiendommer og punktfeste
- Seksjonerte eiendommer
- Takseringsnivå og taksering av boliger og fritidseiendommer

4.1.1. Landbrukseiendommer

Eiendomsskattelovens §5 gir oversikt over eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt. Eiendommer som er drevet som gårdsbruk eller skogbruk skal ha fritak fra eiendomsskatt. Det kan være vanskelig å avklare hvilke eiendommer som skal komme inn under denne delparagrafen. Det finnes ingen rettspraksis å støtte seg til her. For å sikre seg en ordning som er rettferdig og som det er mulig å forvalte effektivt, trekker sakyndig nemnd i Bamble opp slike rammer for utvelgning av eiendommer som kommer inn under §5 h i eiendomsskatteloven:

Alle eiendommer som ligger i kommuneplanens LNF-område (Landbruk-, natur- og friluftsområder) vurderes som landbruksområder med unntak av boliger, fritidseiendommer og næringsvirksomhet som klart ikke er en del av landbruksvirksomheten. For boliger, fritidseiendommer og næringsvirksomhet som ikke er en del av landbruksvirksomheten, takseres naturlig arrondert tomt etter samme retningslinjer som for våningshus på gårdsbruk.

Våningshus på landbrukseiendommer

Våningshus med tilhørende garasje og naturlig arrondert tomt på landbrukseiendommer takseres. Naturlig arrondert tomt settes i utgangspunktet til 1 daa pr boligbygning.

Der hvor våningshus ikke har egen garasje, men bruker deler av driftsbygning, takseres 20 m² av driftsbygningen som garasje.

Fritidsboliger på landbrukseiendommer

Deler av landbrukseiendommen som benyttes til fritidsformål (fritidsbolig til eget bruk eller til utleie) takseres som ordinær fritids- eller næringseiendom. Naturlig arrondert tomt settes i utgangspunktet til 1 daa per fritidsbolig.

Næringsdelen på landbrukseiendommer

I dag finnes eksempler på delaktiviteter som tidligere ikke inngikk i ordinær landbruksvirksomhet. Eksempler her er meierivirksomhet, slakterivirksomhet, gartneri, sagbruksvirksomhet, og pelsdyrvirksomhet m.m.. I utgangspunktet vurderer utvalget slike virksomheter som en del av landbruksvirksomheten. Bygninger og anlegg knyttet til slik virksomhet fritas derfor fra eiendomsskatt. Spesielle saker i forbindelse med landbrukseiendommer legges fram som enkeltsaker.

Regulerte utbyggingsområder på landbrukseiendommer

Det finnes i dag regulerte områder for framtidig utbygging der utbyggingen ikke er gjennomført, slik at områdene i dag har funksjon som LNF-områder. Nemnda velger å vurdere disse områdene ut fra områdenes anvendelse, og fritar disse fra eiendomsskatt etter §5h inntil det er gitt byggetillatelse i henhold til reguleringsplan og plan- og bygningsloven. Fradelte tomter som er byggeklare i landbruksområder, blir taksert når disse er bebygde.

4.1.2. Festeieendommer og punktfester

Gjennom rettsavgjørelser er det avklart at festeieendommer og punktfester skal takseres som ordinære eiendommer så fremt det foreligger festekontrakter som er langsiktige eller som kan fornyes. I praksis gjelder det alle festeieendommer for boliger og fritid.

4.1.3. Seksjonerte eiendommer

Departementet har gitt nye retningslinjer for taksering av seksjonerte eiendommer. Utgangspunktet for takseringen er den enkelte eiers eksklusive rett til bruk, dvs. at den enkelte seksjon danner grunnlaget for taksten. Fellesarealene takseres på vanlig måte og fordeles likt på seksjonene.

4.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har vedtatt at det skal utskrives eiendomsskatt i hele kommunen. Alle eiendommer takseres, unntatt eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5.

Tidsrammer

Fristen for utsending av melding om skatt og takst settes til 31. mars 2011 i h.h.t Eiendomsskatteloven. Øvrige år i 10 års perioden er fristen før 1 mars.

Fritak etter § 5 og 7 i eiendomsskatteloven

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendommer som er beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven skal ha helt eller delvis fritak fra eiendomsskatt. Kommunestyret tar stilling til listen over enkelteieendommer eller områder som foreslås fritatt.

Kommunestyret får i tillegg overlevert liste over eiendommer som skal ha fritak etter §5 i eiendomsskatteloven til orientering.

- Administrasjonen skal legge listene over eiendommer som kan ha fritak etter §7 i eiendomsskattelovens §7a og §7b fram for sakkyndig nemnd til kvalitetssjekk før listene behandles formelt i Kommunestyret. Da Kommunestyret hvert år skal ta stilling til hvilke deler av §7 som skal gjelde for skatteåret.

Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. 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 selvstendige boenheter i kommunen som kan få bunnfradrag.

Skattesats (‰)

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats (‰) for eiendomsskatt.

5. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

5.1. Hovedretningslinjer

Sakkyndig nemnd i Bamble kommune legger til grunn fire viktige retningslinjer for vurderingene ved besiktigelse:

- **Være prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Akseptere grovkornethet**. Besiktigelsen vil i utgangspunktet være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Være varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag.
- **Kalibrere medarbeiderne**. For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, sørges det for løpende kvalitetssikring.

5.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Bamble skal takseres.

Eiendommer som har fritak etter §5 takseres dersom eiendommene av ulike årsaker, som endret bruk, skal betale eiendomsskatt.

5.3. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig nemnd i Bamble kommune grupperer eiendommene slik: (tallene i parentes refererer seg til bygningsgrupperingene i Matrikkelen)

Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype (110, 120)
Enebolig med sokkelleilighet (112)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190)
Våningshus (113)
Terrassehus og blokker (140, 150)
Fritidsboliger (160, 170)
Boliggarasjer, anneks, og uthus (181)
Sjøbuer (180)
Industri (210, 220, 290)
Lagerbygning (230)
Fiskeri og landbruksbygninger (240)
Kontor-, forretningsbygg (300)
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400)
Hotell og restaurantbygninger (500)
Kultur og forskningsbygninger (600)
Helsebygninger (700)
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (800)

Tomt

Flere eiendommer i Bamble har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

5.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall fra SSB.

Sakkyndig nemnd tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2010 når en fastsetter sjablonger. Ved besiktigelse reduserer en for standard og kvalitet på bygningen. Alder på bygningen benyttes som hjelpeinformasjon når en skal vurdere standard.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablongverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger	Enhet	Pris kr
Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype 112 (110, 120)	Pr m2	14000
Enebolig med sokkelleilighet (112)	Pr m2	14000
Våningshus (113)*	Pr m2	14000
Seksjonerte leiligheter i blokker og terrassehus** (140, 150)	Pr m2	14000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190)	Pr m2	14000
Terrassehus og blokker borettslag(140, 150)	Pr m2	14000
Fritidsboliger (160, 170)	Pr m2	16000
Fritidsleiligheter	Pr m2	16000
Garasjer, uthus, anneks (180)	Pr m2	2000
Sjøbuer	Pr. m2	4000
Industri (210, 220, 290)	Pr m2	4000
Lagerbygning, isolert (230)	Pr m2	4000
Lagerbygning uisolert	Pr m2	2000
Drivhus, plasthaller m.m , se side 10		
Fiskeri og landbruksbygninger (240)	Pr m2	2000
Kontor-, forretningsbygg (300)	Pr m2	4500
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400)	Pr m2	4500
Parkeringshus (431)	Pr. 2	4000
Restaurantbygninger (500)	Pr m2	4500
Kultur og forskningsbygninger (600)	Pr m2	4500
Helsebygninger (700)	Pr m2	4500
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv (800)	Pr m2	4500
Hotell og kjøpesenter	Pr m2	6000
Tomt***	Pr m2	Se neste side

Andre retningslinjer knyttet til etasjer

- Det vises til måleregler i Matrikkelen for måling av hovedetasje med skrå himling og loft. Etasjebenevnelsene i Matrikkelen er hjelpemidler for takseringen. Utgangspunktet for takseringen er etasjenes anvendelighet.
- Bygninger med mange funksjoner beregnes etter de ulike sjablongverdier (takstmatrise.)
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

Etasjefaktor for næringsbygg

Etasjefaktor for næringsbygg settes til 1 i alle etasjer. Etasjene takseres ut fra anvendelsen etasjene har med etasjefaktor 1.

5.5. Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger sakkyndig nemnd å benytte slike sonefaktorer for boligeiendommer, fritidseiendommer, landbrukseiendommer og næringseiendommer:

Bolig og våningshus på landbrukseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Sone 1	1,0
Sone 2	0,7

Fritidseiendommer

Sted	Sonefaktor
Sone 1	1,0
Sone 2	0,8

Det vises til **egget kartvedlegg** som spesifiserer soneinndelingene.

Næringseiendommer:

Sted	Sonefaktor
En sone i hele kommunen	1,0

6. Retningslinjer for enkelttakseringer

Alle eiendommer skal besiktiges.

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig nemnd å trekke opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom i forbindelse med besiktigelse.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse.

6.1. Bruk av faktorer

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

Ytre faktor fritidsboliger:

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

- Sjøeiendom (eiendommer som grenser direkte til sjø) faktor 1.3

Indre faktor boliger:

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens alder er:

Bygningens alder (byggår)

Byggeåret vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn på bygningsmassens standard, og benyttes som utgangspunkt for den videre skjønsmessige vurdering av bygningsmassen på eiendommen.

Generelt er bebodde boliger og våningshus av god standard. Eldre bygninger har ofte fått en renovering som gjør at opprinnelig ferdigstillelsesdato har liten verdi.

Retningsgivende på bakgrunn av alder:

- Eldre, ikke rehabiliterte bygninger før 1970 faktor 0,7
- Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1970-1990, samt rehabiliterte eldre boliger: faktor 0,9
- Bygninger ferdigstilt fra 1991: faktor 1,0
- Boliger med eternittkledning faktor - 0,1

Indre faktor for fritidsboliger:

De fleste eiendommer har godkjente løsninger på vannforsyning og avløp. Flere eiendommer kan ha løsninger som fraviker dette. Disse får reduksjon i indre faktor slik:

- Fritidsboliger uten off./privat VA-anlegg (bio/utedo) faktor -0,2
- Fritidsboliger med eternittkledning faktor -0,1

For næringsbygg og lagerbygg vil høyden i lokalene påvirke verdien på bygningene.

Retningsgivende for vurderingene er:

- 1,9 – 5 m 1,0
- 0,1 per høydemeter i tillegg for høyder mer enn 5 meter

6.2. Bruk av protokolltakst

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

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. Spesielle næringsbygg etc. (erstatningsprotokoll).
- For eiendommer med bygg som har flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, lages det takstmatrise.
- Nedlagte driftsbygninger takseres ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi men takseres hvis den har fått ny funksjon som tilsier at bygningen ikke skal vurderes som landbruksbygning.

Eksempel:

- 20m² garasje i landbruksbygning
- Ny anvendelse (bolig/fritid/næring/lager)

Andre bygninger med avvikende kvm-pris

- Brakkerigger (boligbrakker) takseres til kr 1000,- pr kvm.
- Plasthaller takseres til kr 1000,- pr kvm.
- Drivhus takseres til kr 1000,- pr kvm. Dette gjelder større drivhus. Drivhus i hage og drivhus på gardsbruk takseres ikke.

- Vinterhager som ikke inngår i boligarealet takseres til kr 2000,- pr kvm.
- Areal under bakken, sprengt inn i fjell takseres.
- **Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.**

Årsak til fravik fra sjablongtakst skal **alltid** begrunnes.

6.3. Andre rammer for taksering

Utleiehytter og campingplasser

Utleiehytter tilknyttet campingplasser takseres som andre overnattingsanlegg rettet mot reiseliv.

Ikke måleverdig areal i Matrikkelen som likevel har takseringsverdi:

Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som måleverdig i Matrikkelen, men som helt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfeller identifiseres under besiktigelse, anmerkes og legges fram for sakkyndig nemnd.

Private fritidseiendommer med tilbakeleie avtale (lease-back-avtaler):

Private fritidseiendommer med slike avtaler takseres som vanlige, private fritidseiendommer.

Fritidseiendommer som benyttes kun til utleie:

Fritidseiendommer som benyttes kun til utleie hele året, takseres som næringseiendom. Det forutsettes at det kan dokumenteres at eiendommen drives som en næringseiendom.

6.4. 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 Bamble 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 2010, 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 borette ikke påvirke taksten.

Statlige og kommunalt eide AS

Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlige 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.

7. Kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn.

Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

7.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom.

- Det kreves skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

8. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eieradresse, sjablongtakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom og forslag til takst. Nemndmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgå spesielt i møte.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig nemnd som enkelt saker.

9. Saksbehandling av klager på takst

- Klager behandles av sakkyndig nemnd, som retter opp eventuelle feil som er gjort.
- Saker der det vises til feil faktagrunnlag, gis administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klager der sakkyndig nemnd ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til sakkyndig ankenemnd for endelig behandling.

10. Kvalitetssikring

10.1. Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av sakkyndig nemnd.

10.2. Riktig eiendomsregister

Matrikkelen oppgraderes.

10.3. Riktige arealer

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter som gis anledning til å melde eventuelle avvik. Dette skjer i forbindelse med offentlig ettersyn i april 2011.

10.4. Riktige vurderinger

Dokumentet "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt"

skal bidra til riktig taksering gjennom riktig

- gruppering av eiendommer
- fastsetting av gjennomsnittsverdier på eiendomsgrupper (sjabloner)
- valg av sonefaktorer
- retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved besiktigelse
- fotografering av bygningene.

Besiktigelse og kommunikasjonen med eiendomsbesitterne skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

10.5. 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 nå justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

11. Praktisk 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. Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av sakkyndig nemnd.

Kommunen kan ta stilling til praktisk opplegg for klagebehandling når det foreligger resultatet fra offentlig ettersyn.

11.1. Feil og feiloppretting

Dersom sakkyndig nemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes ikke fram for sakkyndig ankenemnd. Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye tre ukers klagefrist på ny takst. Alle har rett til å få taksten behandlet i sakkyndig ankenemnd.

11.2. Behandling av klager

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

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling journalføre alle klager og henvendelser om feil.

12. Milepæler i framdriften

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for at takseringen og framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og Kommunestyret trekker opp. Dette skjer ved at leder i sakkyndig nemnd får jevnlig orientering om arbeidet.

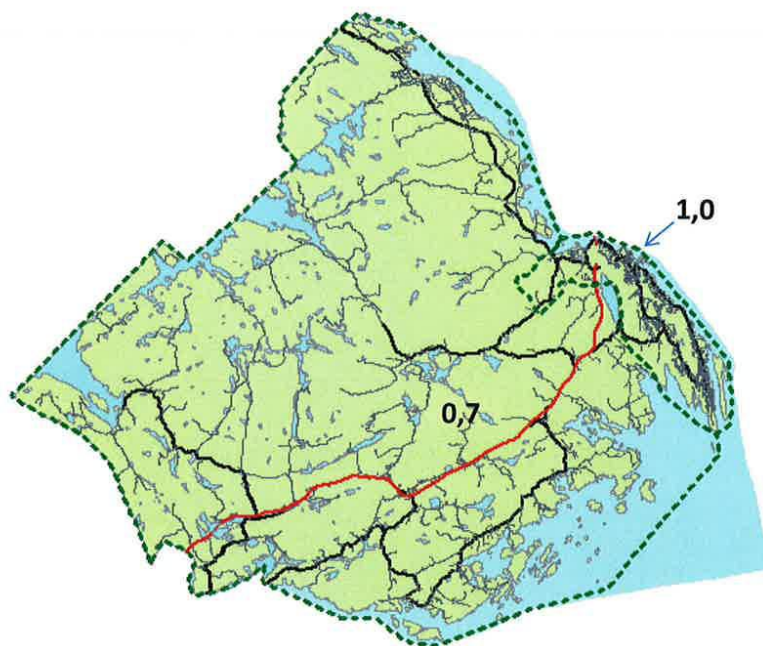
13. Verk og Bruk

Taksering av Verk og Bruk skjer med utgangspunkt i individuell fastsettelse av substansverdien for den enkelte eiendom/anlegg. Takseringen blir utført av godkjent takstfirma

14. Vedlegg

- Kart som viser sonefaktorer i kommunen

Sonefaktor for bolig



Sonefaktor Fritidsbolig

