



Overhalla kommune

– positiv, frisk og framsynt

Overhalla kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt

Virkning på takster gjeldende fra 01.01.2019

Overhalla, 02.01.2019

Leder Sakkyndig nemnd for Eiendomsskatt
Overhalla kommune

Vedtatt i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt
02.01.2019

Innholdsfortegnelse

1. Orientering.....	3
2. Hva dokumentet omfatter.....	4
3. Ytre rammebetingelser.....	5
3.1. Juridiske rammer.....	5
3.2. Politiske rammer.....	5
3.3. Teknologiske rammer.....	5
4. Takseringsmetode.....	6
4.1. Fakta om eiendommen.....	6
4.2. Vurdering av eiendommen.....	6
5. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen.....	7
5.1. Hovedretningslinjer.....	7
5.2. Eiendommene som skal takseres.....	7
5.3. Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom».....	7
5.4. Gruppering av eiendommer.....	8
5.5. Sjablongverdier for eiendomsgruppene.....	9
5.6. Sonefaktorer.....	10
6. Rammer for enkelttakseringer.....	11
6.1. Bruk av faktorer.....	11
6.2. Bruk av protokolltakst.....	12
6.3. Andre rammer for taksering.....	12
6.4. Juridiske avklaringer.....	13
7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne.....	14
7.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon.....	14
8. Saksbehandling av forslag til takster.....	15
9. Saksbehandling av klager på takster.....	15
10. Kvalitetssikring.....	15
10.1. Dokumentasjon.....	15
10.2. Kvalitetssikring av metode.....	15
10.3. Riktig skattesone.....	15
10.4. Riktig eiendomsregister.....	16
10.5. Riktige arealer.....	16
11. Opplagg for behandling av klager på takst og feil.....	16
11.1. Feil og feiloppretting.....	16
11.2. Behandling av klager.....	16
12. Milepæler i framdriften.....	16

1. Orientering

Innen 1.1.2019 skal Overhalla kommune gjennomføre ny alminnelig taksering i hele kommunen.

Dokumentet er reviderte rammer og retningslinjer for eiendomsskatt i Overhalla kommune med virkning for takster fra 2019.

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til gjeldende rammer og retningslinjer for taksering i kommunen og revidert disse.

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.

Dette dokumentet beskriver metoder som benyttes for å komme frem til en takst som samsvarer med byskattelovens § 5. Rammer og retningslinjer skal bidra til at takstnivået blir i hht sakkyndig nemnds vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne. Rammer og retningslinjer er vedtatt av sakkyndig nemnd. Rammer og retningslinjer skal kun brukes til taksering i forbindelse med eiendomsskatt.

2. Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet omhandler

Takseringsmetode

Valg av takseringsmetode 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 nemnd for eiendomsskatt må forholde seg til.

- Juridiske rammene for takseringsarbeidet
- Politiske rammene vedtatt av kommunestyret
- Muligheter og begrensninger teknologien gir

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd for eiendomsskatt

Beskrivelse av sakkyndig nemnd for eiendomsskatt sine rammer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering.

Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Sjablongverdier for eiendomsgrupper

Dersom rammene avvikes ved enkelttakseringer, skal dette begrunnes særskilt når forslag til takst legges fram for sakkyndig nemnd.

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen), ytre faktor (forhold rundt eiendommen) og kommentarer ved besiktigelse av enkelteiendommer

Dokumentet gir retningslinjer for vurdering av den enkelte eiendom. Dersom retningslinjene fravikes, skal dette begrunnes særskilt.

Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Dokumentet beskriver opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Behandling av klager på takst.

Dersom det kommer inn klager på takst der en peker på feil i takseringsgrunnlaget eller uenighet i vurderingene som er gjort, beskriver dokumentet rammer og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

3. Ytre rammebetingelser

3.1. Juridiske rammer

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

3.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet.

Dette gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har vedtatt ny alminnelig taksering som får virkning på utskrivning av eiendomsskatt i hele Overhalla kommune f.o.m. 2019. Alle eiendommer innenfor dette området skal takseres unntatt eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskattelovens §5.

Vedtekter

Overhalla kommunestyre har i møte 30.11.09 vedtatt vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere for å få fram forslag til takster på eiendommene som skal legges fram til sakkyndig nemnd for eiendomsskatt.

Fritak

Kommunestyret skal årlig 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 enkelteieendommer som skal ha fritak etter § 5 og § 7 i eiendomsskatteloven. Administrasjonen skal legge listene fram for Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt til kvalitetssjekk før listene behandles formelt i kommunestyret. Eiendommer som er gitt fritak jfr. § 7 skal takseres.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal ikke overstige 7 promille. Det legges opp til taksering som gjør det mulig for kommunestyret å velge differensierte skattesatser for bolig- og næringseiendommer.

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen vil benytte IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen og kommunens faktureringsystem. I takseringsarbeidet vil en derfor bruke eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

4. Takseringsmetode

Taksten bygges på besiktigelse av eiendommen:

- Fakta om eiendommen
- Vurdering av eiendommen

4.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m²
- Faste installasjoner (identifisere installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstype og bygningsstørrelse med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen.

Når det gjelder areal på bygninger, benyttes bruksareal (BRA) som grovt sett er areal innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Etasjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i matrikkelføringsinstruksen utgitt av Statens kartverk.

4.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom generelle vurderinger som beskrives i dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

Generelle vurderinger:

Dokumentet beskriver:

- Hva er hensiktsmessig **gruppering** av eiendommer i skattesonen
- **Hvilke sjablongverdier velges** for eiendomsgruppene.
Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster for eiendommene.

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 for eiendomsskatt har trukket opp.

5. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

5.1. Hovedretningslinjer

Vurdering av eiendommen er viktig. Sakkyndig nemnd beskriver fire viktige retningslinjer som skal legges til grunn for vurderinger ved besiktigelse

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som skal følges i forslag til enkelttakster.
- **Aksepter grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan være usikkert. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrer medarbeiderne**. For at prosjektmedarbeiderne skal være samstemte mhp vurderinger, ber sakkyndig nemnd for eiendomsskatt administrasjonen om å besørge løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste møter.

5.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i kommunen skal takseres unntatt eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. Taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt.

5.3. Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

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

Ved taksering vurderes alle elementene, men forslag til takst viser takst for eiendommen som helhet. Eier gis adgang til innsyn i detaljert takstgrunnlag.

5.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunkt for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig nemnd grupperer eiendommene slik:

Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype 112 (110, 120)
Enebolig med sokkelleilighet (112)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190)
Våningshus (113)
Terrassehus og blokker (140, 150)
Fritidsboliger (160, 170)
Boliggarasjer og uthus (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 har flere funksjoner, for eksempel bolig og næring. I slike tilfeller takseres funksjonene hver for seg.

Festetomter med langsiktig festekontrakter skal vurderes som selveiertomt. Med langsiktighet menes festekontrakt som gjennom egen avtale eller i henhold til tomtefesteloven har mulighet/rett til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt.

5.5. Sjablongverdier for eiendomsgruppene

Sjablongverdiene for eiendomsgruppene er valgt etter at sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for eiendommer.

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

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
---------------------	-------	-----------

Enebolig, tomannsbolig	Pr m2	11500
Enebolig med sokkelleilighet	Pr m2	11500
Rekkehus, kjedehus, andre småhus, blokker	Pr m2	11500
Våningshus	Pr m2	11500
Vinterhage	Pr m2	2000
Hobbydrivhus	Pr m2	0
Boliggarasjer og uthus	Pr m2	2500
Carport	Pr m2	750
Fritidsboliger / anneks	Pr m2	11500
Utleiehytter	Pr m2	5000
Industri/verksted	Pr m2	3500
Lagerbygning isolert	Pr. m2	3000
Lagerbygning uisolert	Pr m2	2000
Takoverbygg til næringsformål	Pr m2	1000
Fiskeri- og landbruksbygninger	Pr m2	Protokoll
Plasthall	Pr m2	750
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	5000
Hotell og restaurant	Pr m2	5000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	Pr m2	4500
Kultur og forskningsbygninger	Pr m2	4500
Tomt – opparbeidet, inntil 5 daa pr boenhet	Pr m2	100
Industri/Næringstomt, inntil 5 daa pr industri-/næringstomt	Pr m2	100

Andre bygninger med avvikende m²-pris

Spesielle eiendommer legges fram for Sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

Årsak til fravik fra sjablongtakst skal **alltid** begrunnes. Det lages egen stikkordliste som skal brukes av besiktiger.

Etasjefaktorer

Med etasjefaktor settes gjennomsnittsverdi på de ulike etasjene med utgangspunkt i vanlig funksjon i aktuell etasje.

Etasjefaktorer for alle bygg:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft	0,2
Underetasje	0,6
Kjeller	0,2

- Underetasje får faktor 0,6 da denne ofte har kjeller/bod-funksjoner. Det opprettes korreksjonsprotokoll dersom det er garasje i underetasje eller hovedetasje i bolig.
- Føringsinstruks for Matrikkel viser måleregler for måling av hva som er hovedetasje og loft.

5.6. Sonefaktorer

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt velger å benytte sonefaktor for **boligeiendommer, fritidseiendommer og landbrukseiendommer**.

Næringseiendommer, samt verker og bruk ligger alle i samme sone med sonefaktor 1,0.

Boligeiendommer:

Sted	Sonefaktor
Ranemsletta og Skage	1,0
Skogmo	0,95
Øysletta, Sør Ranem bru, Skeismarka, Øysvollen, Melen og Meosen	0,85
Ryggahøgda	0,85
Resten	0,8

Våningshus og fritidseiendommer:

Sted	Sonefaktor
Våningshus, bolig, sæter, etc som er del av gårdsbruk	1,0
Fritidseiendommer	1,0

Næringseiendommer, verker og bruk:

Sted	Sonefaktor
Næringseiendommer	1,0

6. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre likebehandling, ønsker Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt å beskrive rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta taksering, eller når eiendomsbesitter ber om det.

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

1.1. Bruk av faktorer

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

Ytre faktor:

Faktor fra 0,6 til 1,2

Ytre faktor vurderes ut fra beliggenhet med hensyn på:

Utsikt, solrikt, støy, nærhet til trafikkert veg, spesielle naturgitte forhold, mulighet for tilknytning kommunalt vann- og avløp.

- Svært god beliggenhet
- God beliggenhet
- Normal beliggenhet
- Mindre god beliggenhet
- Dårlig beliggenhet

Indre faktor:

Faktor fra 0,2 til 1,2. (0,2 brukes ved saneringsobjekt)

Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

- God standard
- Alderskorreksjon med normalt slit og elde
- Alderskorreksjon og mindre godt vedlikehold
- Alderskorreksjon og lav standard
- Alderskorreksjon og lav funksjonalitet
- Saneringsobjekt

Eksempler på lav funksjonalitet kan være næringsbygg med arealer som er uhensiktsmessig i forhold til 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, setninger i fundament.

1.2. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidelsesgrad, adkomst, (ytte 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 industrianlegg etc (erstatningsprotokoll).
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon, lages det takstmatrise for eiendommer med slike bygninger.
- Nedlagte driftsbygninger takseres ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi men takseres hvis den har en funksjon som tilsier at bygningen har en verdi.

Eksempel:

- 20m² garasje/uthus/anneks i landbruksbygning (inkl. hobbyverksted)
- Eventuelt andre funksjoner (bolig/fritid/næring)

1.3. Andre rammer for taksering

Konsesjonspliktig og/eller aktive landbrukseiendommer

Identifisering:

Bebygde eiendommer i LNF-områder som er større enn 100 dekar eller har mer enn 35 dekar dyrket mark, samt ubebygde eiendommer i LNF-områder betraktes som konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Det finnes ikke-konsesjonspliktige landbrukseiendommer som likevel blir ansett som aktive landbrukseiendommer. Informasjon om hvilke eiendommer som anses som konsesjonspliktige og/eller aktive, innhentes fra landbrukskontoret.

Taksering:

- Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og «tilhørende tomt».
 - Bygninger benyttet til boligformål begrenses til 225 m² pr boenhet i bygningen.
 - Tilhørende tomt våningshus settes til 1 dekar.
- Hytter/fritidsboliger regnes også som boligbygg. Utleiehytte/utleiebolig som ikke er selvstendig fradelte enheter (gårdsturisme) kan unntas for tillegg av tomt. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål.
- Landbruksbygninger takseres etter funksjon og får i regelen fritak etter § 5h. Landbruksbygninger som har fått en helt ny funksjon, takseres. Eksempel på dette er garasje i landbruksbygning (her brukes sjablongmessig 20 m²).
- Det gis fritak for gamle landbruksbygg som ikke er ombygd til andre formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningssmasse gis en ytre faktor på 0,6.

For våningshus etc. som er en del av gårdsbruk blir taksten en del lavere enn for tilsvarende andre boliger på grunn av konsesjonsplikt og delingsforbud jf. retningslinjer fra finansdepartementet.

Eiendommer innenfor LNF-områder i kommuneplanen (Landbruk-, Natur- og Friluftsområder):

- Eiendommer uten bebyggelse i LNF- områdene vurderes som gårdsbruks- og skogbruksområder og gis fritak etter § 5h i eiendomsskatteloven.
- Alle bolig-, fritids-, og næringseiendommer i LNF- områder takseres. Tilhørende tomteareal settes til 1 daa dersom tomten ikke er oppmålt.

Landbruksbygninger fritas etter § 5h i eiendomsskatteloven. Eigedomsskattelova:

§ 5.Fri for eigedomsskatt er:

h) Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytta slik drift.

Utleiehytter og campingplasser

Utleiehytter og campingplasser takseres som andre overnattingsanlegg rettet mot reiseliv.

Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Grunnlaget for taksten for den enkelte seksjon er det arealet den enkelte seksjon har ideell bruksrett til, samt andel av fellesareal (både innendørs og utendørs). Andel av fellesareal følger av tinglyst eierbrøk. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

Eiendommer med både bolig og næringsfunksjon (blandet bruk):

For å kunne håndtere et evt. vedtak i kommunestyret om differensiert skattesats på bolig og næringsseiendom, fastsetter sakkyndig nemnd separate takster for hhv bolig- og næringsdelen for de eiendommer som har begge funksjoner (såkalt blandet bruk). Verdien av tomten er i slike tilfeller tillagt den delen som har størst andel av bruksarealet på bygningene.

6.1. 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 i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Taksten skal gjenspeile gjeldende verdinivå.

Sakkyndig nemnd skal takserer med dette som utgangspunkt:

For å komme frem til riktig takst, kan nemnda støtte seg til ulike beregningsmetoder:

- Sjablongtakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper
- Gjenanskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

Likebehandling er grunnleggende for takseringen

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom utarbeidelse av skriftlige rammer for taksering, vurdering av indre og ytre faktorer ved besiktigelse og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

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.

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Alle boliger og fritidseiendommer har mulighet for forlengelse av kontrakt.

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.

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

Administrasjonen setter opp liste som Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt vurderer. Listen legges fram for kommunestyret til orientering.

7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Sakkyndig nemnd 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.

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 både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonger og vurderinger.
- Informer med sikte på å skape bred forståelse for omtakseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter.
- Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring vet eiendomsbesitterne spør om. Dette skal bidra til at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Vi krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne ved henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.
- Ved ønske om å delta på besiktigelse skal dette meddeles skriftlig.
- Vi utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn.
- Kommunen bør informere sine innbyggere om § 7 i lov om eiendomsskatt slik at innbyggerne i størst mulig grad har informasjon om hva loven sier og hva kommunestyret har vedtatt om bruk av § 7.
- Det skal gis informasjon om beregningsmetode ved taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

8. Saksbehandling av forslag til takster

- Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablongtakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning.

Nemndmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgå spesielt i møte.

- Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt 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.
- Administrasjonen viser temakart som viser sonefaktor, ytre faktor og indre faktor og skråfotos som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt som enkelt saker.

9. Saksbehandling av klager på takster

- Klager behandles av Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt som retter opp eventuelle feil som er gjort.
- Spesielt for 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 for eiendomsskatt ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til sakkyndig ankenemnd for eiendomsskatt til endelig behandling.

10. Kvalitetssikring

10.1. Dokumentasjon

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

10.2. Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt. Ukentlige møter mellom besiktigelsesmedarbeidere og besiktigelsesleder skal bidra til at evt. avvik fra metode og rammer håndteres.

10.3. Riktig skattesone

Hele Overhalla kommune.

10.4. Riktig eiendomsregister

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

10.5. Riktige arealer

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

Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

11. 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 for eiendomsskatt.

11.1. Feil og feiloppretting

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

11.2. Behandling av klager

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Eiendomsskattevedtektene gir noen rammebetingelser for den formelle behandlingen. Det praktiske behandlingssopplegget blir det tatt stilling til etter at offentlig ettersyn er avholdt og klagefristen er utløpt.

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

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

12. Milepæler i framdriften

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp. Framdriftsplaner og korrigeringer av framdriftsplaner legges løpende fram for leder i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt som overvåker arbeidet.