

Brønnøy kommune

Rammer og retningslinjer for taksering I henhold til lov om eiendomsskatt

Vedtatt av sakkyndig nemnd eiendomsskatt 23. mars 2010

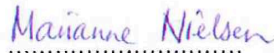
Sakkyndig nemnd og administrasjonen i Brønnøy Kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til rammer og retningslinjer for gjennomføring av enkelttakseringer i Brønnøy Kommune. Dette dokumentet, "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt", gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Dokumentet danner grunnlaget for taksering som gjennomføres i 2010, og for enkelttaksering som skjer i perioden 2010 – 2019.

Brønnøysund 23.03.2010



Ole Mo
(leder)



Marianne Nielsen



Kirsti Axelberg

23.03.2010

Side 1

Innholdsfortegnelse

1. TAKSERING AV EIENDOMMER I BRØNNØY KOMMUNE	3
2. YTRE RAMMER	3
2.1. Juridiske rammer.....	3
2.2. Politiske rammer.....	3
2.3. Teknologiske rammer.....	4
3. TAKSERINGSMETODE	4
3.1. Fakta om eiendommen.....	4
3.2. Vurdering av eiendommen.....	4
4. SKATTETAKSTNEMNDAS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN	5
4.1. Hovedretningslinjer:.....	5
4.2. Eiendommer som skal takseres.....	5
4.3. Element som inngår i begrepet ”fast eiendom”.....	5
4.4. Gruppering av eiendommer.....	6
4.5. Sjablonverdier for eiendomsgruppene.....	7
4.6. Sonefaktorer.....	8
5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERING	8
5.1. Bruk av faktorer.....	8
5.2. Spesielle eiendommer.....	10
5.3. Andre rammer for taksering.....	10
5.4. Seksjonering av eiendommer.....	10
5.5. Juridiske avklaringer.....	11
6. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE	11
6.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon.....	11
6.2. Krav til kunnskap.....	12
6.3. Kommunikasjonsatferd.....	12
7. SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG	12
8. SAKSBEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST	13
9. KVALITETSSIKRING	13
9.1. Dokumentasjon.....	13
9.2. Riktig saksbehandling.....	13
10. OPPLÈGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL	13
10.1. Feil og feiloppsettning.....	13
10.2. Behandling av klager.....	13
11. FRAMTIDIGE ENDRINGER I 10-ÅRSPERIODEN	13

1. Taksering av eiendommer i Brønnøy Kommune

Dette dokumentet omhandler rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer i Brønnøy kommune. Retningslinjene skal medvirke til likebehandling i takseringsarbeidet.

2. Ytre rammer

2.1. Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljø og rettsavgjørelse 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. Juridiske problemstillinger som spesielt er vurdert i samsvar med dette dokumentet er:

- Fritak fra eiendomsskatt.
- Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser
- Taksering av våningshus på gårdsbruk.

2.2. Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om utskrivning av eiendomsskatt i hele Brønnøy kommune. Alle eiendommer innenfor dette området skal takseres med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i samsvar til eiendomsskatteloven §5 og §7. Eiendommer som det er usikkert om får fritak etter § 7 er taksert.

Vedtekter

Brønnøy kommune har i kommunestyremøte vedtatt vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til generell taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt.

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om at nye takster skal brukes som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt for 2010, og ved utskrivning av eiendomsskatt for skatteåret 2010 skal skatten være skrevet ut innen utgangen av mars 2010.

Fritak

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er omtalt 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.

Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendig bosteder. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget skal i utgangspunktet ikke påvirke takseringsarbeidet.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal ikke overstige 7 promille. Det blir lagt opp til en taksering som gjør det mulig for kommunestyret å velge differensierte skattesatser for bosted og næringsbygg, verker/bruk,

2.3. Teknologiske rammer

Kommunen bruker et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen og som samspiller med andre system kommunen bruker (faktureringsystem, kartsystem,). I takseringsarbeidet vil en derfor ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

3. Takseringsmetode

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som er brukt i flere kommuner.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

3.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eiere og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m²
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal taes med i taksten)
- Bygningstyper og bygningstørrelser med areal for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes, så godt det lar seg gjøre, fra Matrikkelen som er et offisielt register over Grunneiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkelen skjer i samsvar med registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk. Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) NS 3940,07 som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen.

3.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommen vurderes gjennom generelle vurderinger som trekkes opp i dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved taksering/befaring.

Generelle vurderinger:

- Hva er en hensiktsmessig gruppering av eiendommer i skattesonen.
- Hva for sjablonverdier velges for eiendomsgruppene. Areal på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.

- Hva for sonevise forskjeller på verdinivået velger en for eiendomsgruppene.
- Valgte sonfaktor korrigerer sjablontaksten for eiendommen.

Spesielle vurderinger:

Gjennom takseringen/befaringen vurderer en om det er:

- Lokale forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten.

4. Skattetakstnemndas hovedrammer for takseringen

4.1. Hovedretningslinjer:

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Skattetakstnemnd i Brønnøy kommune legger derfor tre viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved taksering:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipp som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Akseptér grovkornhet**. Befaringen vil i hovedsak være en utvendig befaring som gir grovkornet vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig befaring gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomshaver til gode.

4.2. Eiendommer som skal takseres

Alle faste eiendommer i Brønnøy skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §5 og § 7 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt.

4.3. Element som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommer som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

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

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veger etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet.

4.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i matrikkelen, dvs. bygningens funksjon. Sakkyndig nemnd i Brønnøy kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

- Enebolig, våningshus, tomannsbolig (110, 120)
- Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190)
- 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 forskingsbygninger (600)
- Helsebygninger (700)
- Beredskapsbygninger mm (800)
- Tomt

Flere eiendommer i Brønnøy har blandet bruk. I slike tilfeller der bygninger har ulike funksjoner, takseres hver funksjon for seg.

Tilføyelse vedtatt av takstnemnda 24.05.16:

Det kan innvilges reduksjon av eiendomsskatten tilsvarende uisolert lager dersom næringslokaler har stått tomme i to hele skatteår, samt at det ikke foreligger reelle planer for bruk inneværende skatteår. Reduksjon gis kun etter søknad. Inkomne søknader behandles administrativt på bakgrunn av denne presisering. I tvilstilfeller legges saken fram for takstnemnda til behandling.

4.5. Sjablonverdier for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakskyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenskaffelsesverdier.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndig nemnd sjablonverdier inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

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

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Enebolig, tomannsbolig og Våningshus	pr m2	10 000
Enebolig med sokkelleilighet	pr m2	10 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	pr m2	10 000
Terrassehus, blokker	pr m2	10 000
Fritidsboliger	pr m2	10 000
Boliggarasjer og uthus	pr m2	2 000
Isolerte lagerbygninger	pr m2	2 000
Uisolerte lagerbygninger	pr m2	1 000
Kontor- og forretningsbygg	pr m2	4 000
Hotell og restaurant	pr m2	4 000
Samferdsels- og kommunikasjonsbygninger	pr m2	4 000
Kultur- og forskningsbygninger	pr m2	4 000
Helsebygninger	pr m2	4 000
Industri/Verksted	pr m2	3 000
Veksthus/gartneri	pr m2	1 000
Vinterhage	pr m2	1 000
Carport	pr m2	1 000
Bebygd boligtomt	pr m2	50
Bebygd fritidseiendomtomt	pr m2	50
Næringstomt	pr m2	50
Ubebygd tomt, regulert	pr m2	50
Utmark/Skogmark	pr m2	0
Landbruksbygninger (fritatt i ht §5h)	pr m2	0
Ubebygd tomt, uregulert	pr m2	0

Etasjefaktorer for bygninger bolig- og fritidsbygg:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft	0,4
Underetasjer	0,6
Kjeller	0,3

4.6. Sonefaktorer

Bolig og næringseiendommer:

Sone	Beskrivelse	Faktor
Sone 1	Dagens skattelagte Brønnøysund-området uten Nordhus/Toft (med grense i Slåttøyvalen, grense v/skytterbanen og grense i Skarsåsen)	1,05
Sone 2	Nordhus/Toft	0,9
Sone 3	Hommelstø og Trælnes (fra Trælnesaksla tom Reinfjord Lille)	0,8
Sone 4	Skarsåsen til Trælneaksla, skytterbanen (Mosheim) til Horn, Nordhus til Torget og Skillevik til Gåsheia (v/Gurodalen), inkludert Torgnesøyene	0,7
Sone 5	Gåsheia (v/skihytta) til Hommelstø	0,6
Sone 6	Hommelstø – t.o.m. Myrvoll (inkluderer Nevernes, Hongset, Drogsøy, Langfjord, Dønnesli, Groven og Sausheia)	0,5
Sone 7	Krysset v/Nordfjellmark til Tosbotn, området Nordfjordan	0,4

Vedrørende fastsettelse av eiendommens totale verdi benyttes sonefaktor på hele eiendommen. Grenser for sonene fremgår av sonekart datert 28.01.10.

Fritidseiendommer

Hytter (Bygningstype 161) får sonefaktor 1,0 i hele kommunen. Og tidligere boliger som i dag benyttes som fritidsbolig, dvs. bygningstype 162 og 163, får sonefaktor 0,7 i hele kommunen. Bygninger i denne kategorien har ofte et mye større areal, samt ofte en mindre attraktiv beliggenhet enn fritidsboliger som er bygd for dette formål. Enkelttilfeller som avviker fra denne normen vil bli behandlet spesielt i nemnda.

Verk og bruk

Verk og bruk skal ha sonefaktor 1,0 i alle soner.

5. Rammer for enkelttaksering

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakskyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelte eiendommer.

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

Rammene nedenfor er retningsgivende. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

5.1. Bruk av faktorer

Det benyttes ytre og indre faktor i takseringsarbeidet for boliger og fritidseiendommer.

Ytre faktor:

Ytre faktor kan benyttes dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold rundt eiendommen.

Dette vurderes særskilt av skattetakstnemnda.

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, setninger i fundament.

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

A) Bygningens alder (byggeår)

- Nye boliger (bygget etter 1997) har i utgangspunktet høy standard (1,0)
- Boliger fra perioden 1978 – 1997 har i utgangspunktet normal standard (0,9)
- Bygninger fra perioden 1967 - 1978 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lav standard (0,8)
- Bygninger fra perioden 1945 - 1967 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lav standard (0,7)
- Bygninger fra før 1945 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lav standard (0,6)
- Bygninger som i utgangspunktet er eldre bygninger, men som er restaurert/standardhevet, får opp til 0,9
- Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foreta en faktorjustering.
- I de tilfeller hvor bygningsmassen krever nødvendig vedlikehold reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler.
- Bygninger som er totalrenovert kan maksimalt få en faktorheving på 0,2.

B) Bygningsmessig tilstand

- Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4
- Rivningsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm settes bygningsverdi til 0,2

C) Bygninger med eternittkledning og eternittak

- Bygninger med eternittkledning og/eller tak reduseres med 0,05 i indre faktor.

D) Fritidseiendommer uten strøm og innlagt vann

- Fritidseiendommer uten strøm reduseres med 0,10 i indre faktor.
- Fritidseiendommer uten innlagt vann reduseres med 0,10 i indre faktor.

5.2. Spesielle eiendommer

Spesielle eiendommer legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker. Årsak til fravik fra sjablontakst skal alltid begrunnes. Det lages egen stikkordliste som skal brukes av besiktiger.

5.3. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer

Konsesjonspliktige og aktive landbrukseiendommer blir gitt et trekk i den ytre faktor på 0,4. Informasjon om hvilke eiendommer i Brønnøy kommune som anses som konsesjonspliktige og /eller aktive, innhentes fra landbrukskontoret.

Alle bygninger som benyttes til boligformål, fritidsbolig og/eller næringsformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus. Tomt takseres som for øvrige eiendommer, se neste punkt. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål.

Presisering vedrørende landbrukseiendommer vedtatt av takstnemnda 21.02.17:

Ikke konsesjonspliktige eiendommer:

Eiendommer med drivepliktig jordbruksareal gis en reduksjon av ytre faktor på 0,2.

Eiendommer uten drivepliktig jordbruksareal gis ingen reduksjon.

Konsesjonspliktige eiendommer:

Eiendommer med drivepliktig jordbruksareal gis en reduksjon av ytre faktor på 0,4 som tidligere.

Eiendommer uten drivepliktig jordbruksareal gis en reduksjon av ytre faktor på 0,2.

Tomt

Det tas med inntil ett dekar tomt per bolig-/fritidsbygg i taksten. Dette gjelder for hele kommunen, inkludert landbrukseiendommer. Dersom den reelle størrelsen på tomten er under ett dekar, legges reell størrelse til grunn. For andre småbygg (garasje, naust, uthus etc.) på egne gårds- og bruksnummer, legges inntil 100 kvadratmeter tomt til grunn for takseringen.

For næringseiendommer legges reell tomtestørrelse til grunn i sone 1 og sone 2. I de øvrige sonene legges benyttet areal til grunn (oppmålt i felt eller på ortofoto).

For ubebygde regulerte tomter, gjelder de samme regler, Dvs. ett dekar per regulerte boligtomt/fritidstomt, og tomter regulert til næringsformål takseres med reell størrelse.

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

5.4 Seksjonering av eiendommer

Seksjonerte eiendommer takseres som selvstendige objekt. Felles areal fordeles etter tinglyst seksjoneringsbrøk og fordeles på den enkelte seksjon.

5.5. Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra Finansdepartementet, juridiske miljøer 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 Brønnøy 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 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 til gjennomsyn for sakkyndig nemnd. Listen legges fram for kommunestyret til orientering.

6. 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 taksering er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med taksering. Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

6.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjabloner 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 eiendomsbesitterne får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Vi krever skriftlige henvendelser fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil der de dokumenterer feilene.

- Vi godtar muntlige henvendelser når det gjelder henvendelser om å delta ved besiktigelse.
- 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.

6.2. Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum skal kalibreres slik at de kan informere om:

- Lovgrunnlag og viktige element i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkyndig nemnd trekker opp, herunder
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eiendommer
 - Metode for arealberegning
 - Sjabloner som benyttes
 - Metode for vurderinger av eiendommene

Administrasjonen bes se til at alle som skal kommunisere med eiendomsbesitterne har kunnskap om taksering som spesifisert ovenfor.

6.3. Kommunikasjonsatferd

Prosjektet vil få mange typer henvendelser. Viktig rammer for atferden er:

- Skill klart mellom takseringsfaglige henvendelser og politiske henvendelser. Henvis politiske henvendelser til politisk ledelse.
- Vær vennlig, presis, imøtekommende og fast. Henvendelser som avviker vanlig høflighet, henvises til prosjektleder eller til rådmannen.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

7. Saksbehandling av takstforslag

- Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom og forslag til takst. Nemndsmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgås spesielt i møte.
- Sakkyndig nemnd gjennomgår listene i plenum der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda gjør stikkprøver for å sjekke ut at rammene angitt i dette dokumentet følges.
- Enkeltsaker som er vanskelig å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

8. Saksbehandling av klager på takst

- Klager behandles av sakkyndig nemnd 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 ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til sakkyndig ankenemnd til endelig behandling.

9. Kvalitetssikring

9.1. Dokumentasjon

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

9.2. Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil sakkyndig takstnemnd har gjennomgått alle takstforslag. Ved endelig vedtak på alle eiendommer, vurderer sakkyndig takstnemnd prinsipp, takstnivå og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametre og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Sakkyndig takstnemnd kan eventuelt justere 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 element i arbeidet med å sikre likebehandling av hjemmelshaver. Ved siden av den enkelte hjemmelshaver har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av sakkyndig takstnemnd. Praktisk opplegg for klagebehandling kan kommunen ta stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn er framlagt.

10.1. Feil og feiloppretting

Dersom sakkyndig takstnemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Ved feilretting av takst skal hjemmelshaver få nye tre uker klagefrist på ny takst.

10.2. Behandling av klager

Viser til punkt 8, vedrørende behandlinger av klager. Ut over det skal administrasjonen:

- Journalføre og skanne alle klager og argumenter om feil
- Kategorisere klager og meldinger om feil.

11. Framtidige endringer i 10-årsperioden

Prisene som er brukt i dette dokumentet skal gjelde for framtidig taksering inntil ny generell taksering blir gjennomført.