

# **Brønnøy kommune**

## **Rammer og retningslinjer for taksering I henhold til lov om eiendomsskatt**

Vedtatt av takstnemnd for eiendomsskatt, 15.12.2020

Takstnemnda har revidert tidligere rammer og retningslinjer fra 2010.

Dette dokumentet «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt», danner grunnlaget for taksering som gjennomføres i 2021, og for enkelttaksering som skjer i perioden 2021 – 2030.

Brønnøysund 15.12.2020

.....  
Jann Anders Ånes

.....  
Kurt A. Nilssen

.....  
Audhild Bang Rande

## Innholdsfortegnelse

<b>1. TAKSERING AV EIENDOMMER I BRØNNØY KOMMUNE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. YTRE RAMMER.....</b>	<b>3</b>
2.1. Juridiske rammer.....	3
2.2. Politiske rammer.....	3
2.3. Teknologiske rammer.....	4
<b>3. TAKSERINGSMETODE.....</b>	<b>4</b>
3.1. Fakta om eiendommen.....	4
3.2. Vurdering av eiendommen.....	4
<b>4. SKATTETAKSTNEMNDAS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN.....</b>	<b>5</b>
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
<b>5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERING.....</b>	<b>8</b>
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
<b>6. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBEITTERNE.....</b>	<b>11</b>
6.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon.....	11
6.2. Krav til kunnskap.....	12
6.3. Kommunikasjonsatferd.....	12
<b>7. SAKSBEHANDLING AV TAKSTFORSLAG.....</b>	<b>12</b>
<b>8. SAKSBEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST.....</b>	<b>12</b>
<b>9. KVALITETSSIKRING.....</b>	<b>13</b>
9.1. Dokumentasjon.....	13
9.2. Riktig saksbehandling.....	13
<b>10. OPPLEGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL.....</b>	<b>13</b>
10.1. Feil og feiloppretting.....	13
10.2. Behandling av klager.....	13
<b>11. FRAMTIDIGE ENDRINGER I 10-ÅRSPERIODEN.....</b>	<b>13</b>

# 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 utskriving 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 utskriving av eiendomsskatt for 2021.

#### 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, m<sup>2</sup>
- 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 sonefaktor 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:**

Skattetakstnemnda i Brønnøy kommune legger 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 (tidligere verk og bruk).

I desember 2017 ble det vedtatt nye regler for eiendomsbeskatning av verk og bruk. Etter de nye reglene skal produksjonsutstyr og –installasjoner ikke inngå i eiendomsskattegrunnlaget, fra og med 2019. Dette betegnes som særskilt eiendomsskattegrunnlag som skal fases ut gradvis over en sjuårsperiode, og ble taksert med virkning fra 2019.

Eiendommer som tidligere hørte inn under kategorien verk og bruk er nå taksert som næringseiendom og følge eiendomsskattereglene for slik eiendom. Eiendomsskattegrunnlaget for disse eiendommene består i hovedsak av bygninger og tomt.

#### **4.4. Gruppering av eiendommer**

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i matrikkelen, dvs. bygningens funksjon. Takstnemnda 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
- Skogskoie/seterhus over 15 m<sup>2</sup> (170)  
(på skog-/landbrukseiendom uten ordinær drift)
- Rorbu (170)

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

Det kan innvilges reduksjon av eiendomsskatten tilsvarende isolert 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	20 000
Enebolig med sokkelleilighet	pr m2	20 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	pr m2	20 000
Terrassehus, blokker	pr m2	20 000
Fritidsboliger	pr m2	20 000
Rorbu	pr m2	20 000
Skogskoie, seterhus	pr m2	20 000
Boliggarasjer og uthus	pr m2	2 400
Isolerte lagerbygninger	pr m2	2 400
Uisolerte lagerbygninger	pr m2	1 200
Kontor- og forretningsbygg	pr m2	5 000
Hotell og restaurant	pr m2	5 000
Samferdsels- og kommunikasjonsbygninger	pr m2	5 000
Kultur- og forskningsbygninger	pr m2	5 000
Helsebygninger	pr m2	5 000
Industri/Verksted	pr m2	3 800
Veksthus/gartneri	pr m2	1 200
Vinterhage	pr m2	1 200
Carport	pr m2	1 200
Bebygd boligtomt	pr m2	60
Bebygd fritidseiendomstomt	pr m2	60
Næringstomt	pr m2	60
Ubebygd tomt, regulert	pr m2	60
Utmark/Skogmark	pr m2	0
Landbruksbygninger (fritatt iht. §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 Rein fjord 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 fra 2010.

### 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.

### Energianlegg og akvakultur

Energianlegg og akvakulturanlegg skal ha sonefaktor 1,0 i alle soner.

## 5. Rammer for enkelttaksering

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker takstnemnda å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteierendommer.

- Alle eiendommer skal besiktes. 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)**

- Nyere bygninger fra 2010 (1,05)
- Bygninger fra perioden 1997 til 2009 har i utgangspunktet bra standard (1,0)
- Bygninger fra perioden 1988 – 1997 har i utgangspunktet normal standard (0,9/0,95)
- Bygninger fra perioden 1978 - 1987 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lavere standard (0,8/0,85)
- Bygninger fra perioden 1968 - 1977 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lavere standard (0,7/0,75)
- Bygninger fra perioden 1958 – 1967 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lavere standard (0,6/0,65)
- Bygninger fra perioden 1948 – 1957 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lavere standard (0,5/0,55)
- Bygninger fra før 1948 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lav standard (0,3/0,45)
- 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 0,3.

**B) Bygningsmessig tilstand**

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

**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 takstnemnda 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**

#### **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.

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

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.

### **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 matrikkelen som likevel har takseringsverdi:** Det kan finnes tilfeller der bygningsdeler eller etasjer ikke er definert som målverdig i matrikkelen, 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 2021, 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 boret 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 takstnemnda. Listen legges fram for kommunestyret til orientering.

## **6. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne**

Takstnemnda 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.
- Det bør 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 takstnemnda 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**

- Takstnemnda 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.
- Takstnemnda 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.
- Enkelt saker som er vanskelig å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for takstnemnda som enkelt saker.

## **8. Saksbehandling av klager på takst**

- Klager behandles av takstnemnda 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 takstnemnd ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til overtakstnemnd 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 takstnemnda har gjennomgått alle takstforslag. Ved endelig vedtak på alle eiendommer, vurderer takstnemnda prinsipp, takstnivå og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametre og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Takstnemnda 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 takstnemnda. Praktisk opplegg for klagebehandling kan kommunen ta stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn er framlagt.

### **10.1. Feil og feiloppretting**

Dersom takstnemnda har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Ved feilretting av takst skal hjemmelshaver få nye seks 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.