

# Os kommune

## Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til Lov om eiendomsskatt

**2010**

**Utarbeidet av  
Sakkyndignemnd for eiendomsskatt  
og vedtatt av Os kommunestyre 27.05.2010**

### **1. Orientering**

I løpet av 2010 skal Os kommune være i gang med alminnelig taksering med sikte på å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen. Dette dokumentet trekker opp rammer og retningslinjer for alminnelig taksering og enkelttakseringer i Os kommune for de nærmeste 10 årene. Dokumentet er resultatet av en prosess der sakkyndignemnd sammen med kommunens administrasjon har deltatt.

Utgangspunktet for taksering av eiendommer er referert i Lov om eiendomsskatt til kommunane av LOV-1975-06-06-29 med senere endringer.

## **2. Innhold**

Dette dokumentet omfatter følgende:

### **Kap. 3. Ytre rammebetingelser**

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som sakkyndignemnd må forholde seg til.

Disse er:

- (3.1.) De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- (3.2.) De politiske rammene kommunestyret i Os har trukket opp
- (3.3.) De mulighetene og begrensningene teknologien gir

### **Kap. 4. Takseringsmetode**

Valg av takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

### **Kap. 5. Overordnede rammer satt av sakkyndignemnd**

Gjennom dette dokumentet trekker sakkyndignemnd opp rammer for besiktigelsesarbeidet ved gjennomføring av takseringene.

Slike rammer er:

- (5.4.) Gruppering av eiendommer
- (5.5.) Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablonverdier)
- (5.6.) Verdiforskjeller i ulike deler av skattesonen (sonefaktorer)

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

### **Kap. 6. Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen), ytre faktor (forhold rundt eiendommen) og kommentarer ved besiktigelse av enkelteiendommer**

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Dersom disse retningslinjene fravikes, skal dette begrunnes særskilt.

### **Kap. 7. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne**

Dokumentet tar stilling til hovedopplegg for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser i kommunen.

### **Kap. 8. Praktisk behandling i sakkyndignemnd**

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i sakkyndignemnd.

### **Kap. 9. Kvalitetssikring**

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

### **Kap. 10. Behandling av klager på takst.**

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

### **Kap. 11. Framdrift**

### **3. Ytre rammebetingelser**

#### **3.1. Juridiske rammer**

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

- Fritak fra eiendomsskatt
- Takseringsmessige konsekvenser av differensiering av skattesatser
- Taksering av våningshus på gardsbruk
- Taksering av seksjonerte eiendommer.

#### **3.2. Politiske rammer**

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

##### **Skattesone**

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

##### **Vedtekter**

Os kommunestyre har fattet vedtak som trekker opp rammer for arbeidet tilknyttet taksering og forvaltning av Lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen kan benytte besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag for sakkyndignemnd til takster på eiendommene.

##### **Tidsrammer**

Sakkyndignemnd skal være ferdig med alminnelig taksering innen 1. februar 2011.

##### **Fritak**

Kommunestyret skal ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i §7 i Lov om eiendomsskatt skal ha fritak. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelte eiendommer som skal ha fritak etter §5 og §7 i loven. Administrasjonen legger listene fram for sakkyndignemnd til kvalitetssjekk før behandling i kommunestyret.

##### **Bunnfradrag**

Bunnfradrag innføres ikke. Det brukes reduksjonsfaktorer i taksten. Reduksjonsfaktorene går fram av tabeller og tekst i kapittel 5.

##### **Skattesats**

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal ikke overstige 7 promille. For år 2011 settes skattesatsen til 5 promille for boliger og fritidsboliger. For alt annet settes skattesatsen til 7 promille.

### **3.3. Teknologiske rammer**

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

## **4. Takseringsmetode**

Kommunen har valgt å takserer etter prinsipper som er utviklet gjennom tidligere praksis. Erfaringene med denne takseringspraksisen er såpass god at en ikke ser noen grunn til å fravike den, til å omfatte hele kommunen.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen
- Omsetningsverdi

### **4.1. Fakta om eiendommen**

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offisielt register over grunneiendommer, adresser og bygninger. Registreringer i Matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet angis for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

### **4.2. Vurdering av eiendommen**

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

#### **Generelle vurderinger:**

- Hva er en hensiktsmessig **gruppering** (boligfelt, spredt bebyggelse) av eiendommer i skattesonen
- **Hvilke sjablonverdier velges** for eiendomsgruppene. Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablonverdier gir sjablontakster for eiendommene.

- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene. Valgte sonefaktor korrigerer sjablontaksten for eiendommen.
- **Omsetningsverdi** for eiendommer i det aktuelle området. I den grad en har opplysninger om omsetning av eiendommer i løpet av de senere år, legges dette til grunn ved vurderingen av eiendommens verdi.

### **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 fra sakkyndignemnd.

### **4.3. Omsetningsverdi, fakta og informasjon om den enkelte eiendom**

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

## **5. Sakkyndignemnds hovedrammer for takseringen**

### **5.1. Hovedretningslinjer:**

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndignemnd i Os kommune ber derfor om at en legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Aksepter grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrer medarbeiderne**. For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, ber sakkyndignemnd om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring hos besiktigerpersonene.

### **5.2. Eiendommene som skal takseres**

Alle faste eiendommer i Os skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §5 og §7 i Lov om 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 veger, parkeringsplasser, etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommen som helhet hvor det er del av antatt omsetningsverdi en skal fram til.

### 5.4 Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndignemnd i Os kommune ønsker å gruppere 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, uthus og anneks (180)
Industri (210, 220, 290)
Lagerbygning (230)
Garasjer i landbruksbygning (240)
Kontor-, forretningsbygg (300)
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400)
Hotell og restaurantbygninger (500)
Kultur og forskningsbygninger (600)
Helsebygninger (700)
Tomt

Eiendommer kan ha flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

### 5.5 Sjablonverdier for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at sakkyndignemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

Nemnda tar utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning fra 2009 når en fastsetter sjabloner. Ved besiktigelse justeres for standard og kvalitet på bygningen. Alder på boligen benyttes for å indikere reduksjon i standard. For bygninger med spesiell høy standard, vil en øke taksten i forhold til sjablontakst. Generelt korrigeres taksten for bygninger med en faktor på - 0.5 % pr år i inntil 50 år. Kfr ellers pkt 6.1

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter sakkyndignemnd sjablonverdiene for de enkelte eiendomsgruppene som vist nedenfor.

Følgende skjema for Os, basert på denne anvendte ”prislister”:

ID	Byggegruppetekst	Byggegruppepris/sjablonverdier
1	Eneboliger/boliger i rekke	Kr 4000/m <sup>2</sup>
2	Leiligheter	Kr 4000/m <sup>2</sup>
3	Kontor/forretninger	Kr 4500/ m <sup>2</sup>
4	Industri/verksted/lager	Kr 2050/ m <sup>2</sup>
5	Garasjer/uthus/anneks	Kr 1100/ m <sup>2</sup>
6	Skole, barnehage, helse/omsorg og hoteller	Kr 4000/ m <sup>2</sup>
7	Landbruksbygg som brukes til e-skattepliktig virksomhet	Kr 2050/ m <sup>2</sup>
8	Garasjer i redskapshus	Kr 25000/enhet
9	Boligblokk på mer enn en etg.	Kr 4000/m <sup>2</sup>
10	Fritidsboliger/fritidsleiligheter	Kr 4000/m <sup>2</sup>

Tomtepris kr 25,- pr m<sup>2</sup>

### Etasjefaktorer

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

### Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft	0,25
Underetasje	0,5
Kjeller	0,25

- Bolig med ekstra leilighet i sokkel, bygningsgruppe (112) i Matrikkelen , får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.
- Underetasje får faktor 0,5 da denne ofte har i seg en blanding av beboelses/kjeller/bod/garasjefunksjoner.
- Det opprettes korreksjonsprotokoll dersom en hovedetasje har i seg garasje eller spesielt store arealer med bodfunksjoner.
- Viser til pkt. 6.1 om måleregler for hovedetasjer med skrå himling og loft.

### Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	<b>1,0</b>
Loft	0.6
Loft på garasje	0.6
Underetasje	0,8
Kjeller	0.3

- Store avvik i forhold til funksjon i underetasje og kjeller hensyntas med korreksjonsprotokoll.

## 5.6 Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering velger takstnemnda å anvende følgende sonefaktorene ved takseringen:

Bolig Os sentrum (sone 107)	1,0
Fritidsbolig hele kommunen uten el/vann/vei	0,8
Fritidsbolig hele kommunen med vann/vei/el.	1,0
Næringseiendom, verker og bruk	1,0
Bolig Dalsbygda nord (sone 101)	0,7
Bolig Dalsbygda sentrum (sone 102)	0,8
Bolig Moseng (sone 103)	0,8
Bolig Oslia (sone 104)	0,9
Bolig Østvangen (sone 105)	0,7
Bolig Vangskåsen (sone 991)	0,9
Bolig Nøra (sone 106)	0,9
Bolig Bakos (sone 108)	0,9
Bolig Håmmålvoll (sone 992)	0,7
Bolig Narjordet (sone 109)	0,7
Bolig Øvre Tufsingdalen (sone 110)	0,6
Bolig Nedre Tufsingdalen (sone 111)	0,6

## 6. Rammer for enkelttakseringer

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

Alle eiendommer som får utskrevet eiendomsskatt skal besiktes. 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 en taksering.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik kommenteres hvorfor rammene avvikes.

### 6.1 Bruk av faktorer

Sakkyndignemnd benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

#### Ytre faktor:

1,0 i ytre faktor gjenspeiler en situasjon der eiendommer ligger i et opparbeidet tomteområde (tomteteknisk tilrettelagt). Besiktiger kan benytte ytre faktor/bruke skjønn dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen.

- Faktor benyttes for å vurdere:
  - Atkomst/tilgjengelighet (manglende kjøreveg for bil til eiendommen)
  - Trafikksikkerhet
  - Randbebyggelse mot trafikkårer
  - Faktoren kan, i særskilte tilfeller, benyttes for å justere verdifastsetting i forhold til markedsverdi dersom rammene i systemet ikke vurderes å gi en korrekt tilpassing.

- Spesielle rammer:
  - Eiendommer uten kjøreveg fram til eiendommen gis reduksjon av ytre faktor til 0.8
  - Det er kun i spesielle tilfeller at eiendommer mot jernbane, flyplassen eller andre trafikkårer får reduksjon i ytre faktor. Vurderes i hvert enkelttilfelle.
  - Spesielle topografiske eller geografiske forhold som påvirker mulighetene for å kunne utnytte eiendommen.
  - For å møte en reell markedsmessig forskjell mellom boområder i kommunen kan det gis fradrag på 0,1 og tillegg på 0,1 i forhold til ”ordinær sjablontakst” slik at forskjell i markedets vurdering av områdene gjenspeiles.

### **Indre faktor:**

Besiktiger benytter indre faktor/bruker skjønn for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom og fra bygg til bygg.

- **Eksempler på lav funksjonalitet** kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk.
- **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:**

#### **Bygningens alder (byggeår)**

- Byggeår vil i de fleste tilfeller gi en pekepinn mht bygningsmassens standard, og kan derfor benyttes som utgangspunkt for skjønnsmessig vurdering av eiendommen.

#### **Boliger**

- Faktor for alder:
- Takstnemnda legger en reduksjonsfaktor på 0.5 % årlig for hus opp til 50 år. For eldre hus legges enkeltvis skjønn til grunn for verdsettingen.
  - For fritidseiendommer vises det til spesielle retningslinjer.
  - 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.
- Der bygningsmassen har åpenbare behov for utbedringer og reparasjoner reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler. Nødvendige mangler må dokumenteres gjennom kommentarer fra besiktiger.
- Bygninger med særskilt god standard og kvalitet kan gis en økning i indre faktor.
- Bygninger som er totalrenovert kan maksimalt få en faktorheving på 0,2 og ikke overstige 0,9
- Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4
- Rivningsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm gis bygningsverdi 0.

#### **Fritidsboliger**

- Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette håndteres gjennom bruk av indre faktor og omsetningsverdi der dette finnes for sammenlignbare fritidseiendommer.

- Retningslinjer for bruk av indre faktor:
  - En fritidseiendom med dagens standard (bilatkomst, strøm, vannforsyning og avløp, boligstandard mht isolasjon) får i utgangspunktet 1,0.
  - Fritidseiendommer uten strøm,vann,vei reduseres med 0,2 i indre faktor
  - Et anneks som er et anneks.
  - I regulerte hyttefelt benyttes reelt tomteareal. For øvrige fritidseiendommer settes arealet til ett dekar. Dette gjelder i hele kommunen. Punktfestetomter settes også til ett dekar tomt.

### **Andre bygninger**

- Industri, forretning/kontorbygg får en reduksjon for alder med 0.5 % årlig i inntil 50 år. Eldre bygg gis konkret vurdering (protokolltakst).
- **Spesielle bygninger med avvikende kvm-pris**
  - Brakkerigger (boligbrakker) takseres til kr 500,-/m<sup>2</sup>
  - Plasthaller takseres til kr 500,-/m<sup>2</sup>
  - Drivhus takseres til kr 500,-/m<sup>2</sup> Dette gjelder større drivhus. Drivhus i hage takseres ikke
  - Silobygninger for flis og lignende takseres til kr 500,-/m<sup>2</sup> og pr 5. høydemeter. Silobygg som del av landbruksvirksomhet takseres ikke.
  - Vinterhaver takseres til kr 500,- pr kvm
  - Areal under bakken, sprengt inn i fjell skal takseres.
  - **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.

### **6.2 Bruk av protokolltakst**

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

### **6.3 Andre rammer for taksering**

#### **Landbrukseiendommer:**

Landbrukseiendommer fritas for eiendomsskatt med unntak av:

- Våningshus med tomt, og garasje.
  - Våningshus med tilhørende garasje og tomt takseres med protokolltakst.
  - "Tilhørende tomt" settes til 1 da pr boenhet.
  - Garasjer i landbruksbygg verdsettes som sjablontakst/byggegruppepris for garasjer.
  - Med våningshus menes det nyeste huset, regnet fra dato tatt i bruk.

Det presiseres at setrer under konsesjonspliktige bruk fritas for eiendomsskatt. Øvrige setrer blir betraktet som fritidsboliger og e-skattelegges deretter.

#### **Tomter innenfor LNF-områder i kommuneplanen:**

All bygningsmasse på fradelte eiendommer i LNF områder takseres ut fra funksjon, (bolig-, fritids-, og næringseiendommer). Tilhørende tomteareal settes til 1 daa dersom tomten ikke er oppmålt.

**Tomter som gjennom reguleringsplan er regulert til utbyggingsformål:**

Regulerte tomter som er byggeklare takseres ikke på vanlig måte. Det må foreligge byggetillatelse før tomter takseres på vanlig måte. Øvrige tomter settes til 0 i verdi.

**Utleiehytter og campingplasser**

Utleiehytter på gardsbruk inngår som en del av driftsgrunnlaget for landbruk og takseres ikke. Campingplasser takseres som næring.

**Seksjonerte eiendommer:**

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Melding om takst og skatt sendes til den enkelte seksjonseier.

**6.4 Dokumentasjon av faktafeil**

Dersom besiktiger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal besiktiger måle inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

**6.5 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 Os 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 2011, som takseres.

**Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges i særlig grad 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 rett 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. Festetomter takseres som øvrige fritidseiendommer vedrørende tomteareal, dvs. ett dekar tomt.

**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 får fritak iht. eiendomsskattelovens §7.**

Kommunestyret vedtar hvilke eiendommer som får fritak etter eiendomsskatteloven §7. I Os kommune er alle eiendommer som faller inn under § 7 a) og b), fritatt for eiendomsskatt. Disse eiendommene går fram av vedlegg I.

## **Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskattelovens §5.**

Eiendommer som skal ha fritak etter § 5, går fram av vedlegg II.

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

Sakkyndignemnd 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.
- Informer med sikte på å skape bred forståelse for takseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, og 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 ønsker muntlig henvendelser fra eiendomsbesitterne om dokumenterte faktafeil.
- Vi krever skriftlig henvendelser når det gjelder henvendelser om å delta ved besiktigelse.
- Det skal gis informasjon om taksering i forbindelse med utsending av brev om takst og skatt.

Det lages egen plan for kommunikasjon. Denne bygger på slike hovedvalg:

- Det legges opp til kommunikasjon gjennom ordinære brev, e-post og direkte henvendelser til kommunen.
- Det gis informasjon om eiendomsskatteloven og alminnelig taksering før takseringsarbeidet i kommunen igangsettes (annonser, brev, etc.). Her orienteres det om hvordan eiendomsbesitter kan henvende seg til kommunen og at eiendomsbesitter får informasjon om faktagrunnlaget når kommunen sender ut melding om skatt og takst. Det orienteres også om at eierne skriftlig kan be om å delta ved besiktigelsen av sin eiendom. I tillegg vil det bli sendt ut et nytt brev til eierne innen en sone, når det nærmer seg start på den sonen de tilhører.
- Det legges opp til fullt innsyn for eiendomsbesitter om takseringsgrunnlaget for eiendommen han/hun eier. Dette skjer i forbindelse med melding om skatt og takst/offentlig ettersyn.

### **7.2 Krav til kunnskap**

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

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkyndignemnd trekker opp, herunder
  - Takseringsmetode
  - 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.

### **7.3 Kommunikasjonsatferd**

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

- Skill klart mellom takseringsfaglige henvendelser og politiske henvendelser. Henvis politiske spørsmål til politisk ledelse.
- Vær vennlig, presis, imøtekommende og fast. Henvendelser som avviker vanlig høflighet, henvises til prosjektleder eller til rådmannen.
- Kopi av korrespondanse arkiveres. Dette gjelder også e-post.

### **7.4 Håndtering av uforutsette hendelser**

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

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

Bygningsmessige problemsaker behandles ikke av nemnda, men overlates kommuneadministrasjonen.

## **8. Saksbehandling av takstforslag**

- Sakkyndignemnd får seg forelagt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom og forslag til takst.
- Sakkyndignemnd 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.
- Enkelttilfeller som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndignemnd som enkeltsaker.

## **9. Kvalitetssikring**

### **9.1 Dokumentasjon**

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

### **9.2 Kvalitetssikring av metode**

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av sakkyndignemnd. Møter mellom besiktigelsesmedarbeidere, besiktigelsesleder og sakkyndignemnds leder holdes etter behov og skal bidra til at evt. avvik fra metode og rammer håndteres.

### **9.3 Riktig eiendomsregister**

Kommunen skal ha digitalt eiendomskart. Kartet vaskes mot Matrikkelen for å sikre at alle eiendommene innenfor skattesonen identifiseres.

#### **9.4 Riktige arealer**

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter i forbindelse med melding om skatt og takst. Eiendomsbesitter kan dermed kontrollere om taksten bygger på riktig faktagrunnlag og melde om eventuelle feil her.

Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk i forbindelse med besiktigelsen.

#### **9.5 Riktig kommunikasjon**

Administrasjonen skal se til at prosjektmedarbeidere følger opp kommunikasjonen i henhold til rammer gitt i dette dokumentet.

#### **9.6 Riktig saksbehandling**

Takstvedtak gjøres av sakkyndignemnd.

### **10. Opplegg for behandling av klager på takst, og takseringsfeil**

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 sakkyndignemnd. Faktafeil behandles administrativt. Klager ut over faktafeil skal gjennom sakkyndignemnd til overtakstnemda.

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

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

Spesielt for saker der det vises til feil faktagrunnlag, gis administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager på vegne av sakkyndignemnd om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.

Klager der sakkyndignemnd ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til overtakstnemnda til endelig behandling.

#### **10.2 Behandling av klager**

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst.

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

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

### **11. Framdrift**

Sakkyndignemnd er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp. Framdriftsplaner og korrigeringer av framdriftsplaner legges fram for leder i sakkyndignemnd. Dette skjer ved at leder i sakkyndignemnd får styringsrapporter fra arbeidet.

Vedtatt i Sakkyndignemnd 22.04.2010, og i kommunestyret 27.05.2010.