



Sist behandlet og vedtatt i skattetakstnemnda 18.februar 2015

Takseringsprinsipp, rammer og retningslinjer ved eiendomsskattetaksering i Nes kommune.

Om dette dokumentet og overordnede rammer

Nes kommune skal foreta en omtaksering av eiendommer som også tidligere har vært beskattet.

- 1) Takseringsarbeidet er hovedsakelig gjort i 2011. Det ble alminnelig omtakseringa av eksisterende objekt innenfor takstområde for kommunedelplan Nes tettsted.
- 2) Takstnemnda utarbeider forslag til rammer og retningslinjer for taksering og vurderer revisjon av kommunens vedtekter til eiendomsskatteloven og retningslinjer for kommunens eiendomsskattekontor.

Skattetakstnemnda gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer for takseringsarbeid i Nes kommune. Rammer og retningslinjer er et resultat av den prosess skattetakstnemnd har med eiendomsskattekontoret i kommunen, med innleid sakkyndige og med ``besiktigelsesmenn `` ved omtaksering.

Skattetakstnemndas myndighet til å vedta endelig takstverdi ligger i eiendomsskattelovens § 8 A-3 der det bla heter at *«Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn.»*

En annen sentral hjemmel for taksering av alle eiendommer er §§ 8 A-1 til 8 A-2 i eiendomsskattelova av 1975: *``Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal``*

Loverket, uttalelser fra Finansdepartementet og rettsavgjørelser, bestemmer de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. § 8 i lov om eiendomsskatt, om bruk av ligningsverdien ved takseringen, er ikke iverksatt for andre enn kraftverk (§ 8 B flg.). Nytt av 2014 er at kommunestyret har mulighet til å benytte likningsverdi også for boliger i eiendomsskattelovens § 8 C.

Sentral i arbeidet for faktainformasjon om eiendommene er opplysninger i Matrikkelen, bygningstyper og etasjedefinisjoner med mer fastsatt i Norsk Standard, innhentet informasjon fra eier og befarings av eiendommene.

Målet er at takstnivå i størst mulig grad skal bli slik at det avspeiler riktig bruk av regelverk og omsetningsverdi i kommunen. Fremgangsmåten i takseringsarbeidet skal sikre likebehandling og rettferdig behandling ved den gjennomgående omtakseringen i 2011/2012 – og ved enkelttakseringer i de etterfølgende år.

Takseringsprinsipp, rammer og retningslinjer omtaler hjelpemetoder som vil bli benyttet for å komme frem til takster som er i samsvar med nevnte mål.

Taksering og takseringsmetode.

Ved valg av takseringsmetode er det lagt vekt på å sikre lik behandling og ikke lage regelverket for detaljer eller kostbart å drifte. Metoder som blir benyttet er basert på erfaringer og tilsvarende arbeid i landet og leverandør av valgt programvare for å administrere og forvalte eiendomsskatten.

Takstfastsettelsen vil bygge på:

- fakta om eiendom
- areal på bygninger
- vurdering av eiendom
- gruppering av eiendom
- gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper i form av sjablongverdier

Blir ikke rammene fulgt ved enkelttakseringer, skal takseringen grunnngis spesielt når takstforslaget blir lagt frem for skattetakstnemnda.

Dette dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Om disse retningslinjene blir sett bort fra, skal dette grunnngis.

Retningslinjer for kommunikasjon med eier og kvalitetssikring

I takseringsarbeidet må det være god kommunikasjon med eier og andre som kan medvirke til de riktige takster, likebehandling, forståelse for takseringsarbeidet og lavest mulig samla kostnad for takseringen. Det er viktig å hindre systemfeil og enkeltfeil.

Fakta om tomt og bygninger blir hentet fra Matrikkelen som er det offisielle registeret for grunneiendommer, adresser og bygninger. Er ikke registreringer gjort i Matrikkelen blir nødvendige fakta registrert og lagt inn i Matrikkelen i forbindelse med takseringsarbeidet. Om ikke tomt er oppmålt blir areal fastsatt ut fra beregninger på kart. Er en eiendom med bolig merket på kartet med bare en ring (sirkel) kan arealet i takstsammenheng bli regnet til 1000 kvm eller til sjablongmessig størrelse og verdi av tomt.

Vurdering

Som omtalt i dette dokumentet blir eiendommene vurdert ut i fra:

- formålstjenlig gruppering av eiendommer
- gjennomsnittsverdier for grupper av eiendommer
- faktorer for forhold på eiendommen (indre faktorer)
- faktorer rundt eiendommen (ytre faktorer)

Gjennom befarings utført av personer som skattetakstnemnda utpeker, engasjerer eller fått til disposisjon skal det i den videre takseringsprosessen bli vurdert om:

- konkrete, lokale forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av takst
- forhold på eiendommen som fører til korreksjon av takst

Hovedkriterium som blir lagt til grunn for vurderinger under befarings er:

- å være prinsipiell for å få likebehandling
- ha aksept for et ikke *for* finmasket nett av skønnsvurderinger
- at besiktigelse er basert på utvendig befarings
- at befaringsmannskap, skattetakstnemnd og eiendomsskattekontoret hele tiden er opptatt av at takseringen har kvalitet som sikrer tilfredsstillende likebehandling. Kontakt og dialog, opplæring og skolering i arbeidet med takseringen er viktig for å oppnå likebehandling.
- Administrasjonssjefen i kommunen må igjennom eiendomsskattekontoret i kommunen sørge for system som sikrer behandling av relevant informasjon fra alle parter i takseringsarbeidet.

Ytre rammer

Juridiske

Eiendomsskatteloven er endret flere ganger. Eiendommer knyttet til jord- og skogbruk er fritatt eiendomsskatt, men likevel ikke for boligdelen.

Loven gir den enkelte kommune et visst rom for fritak også av andre eiendommer (§ 7 i eiendomsskatteloven) i tillegg til de som loven direkte fritar i § 5 (som inkluderer bla. Offentlig eide eiendommer og jord- og skogbruk).

Lokale, politiske

Kommunestyret vedtar skattesats i sine årlige budsjettvedtak. Maksimal promillesats for skatten er 7. Minimal promillesats er 2. Bundet til årlige budsjettvedtak kan kommunestyret vedta bunnfradrag for bolig – og fritidseiendommer. Bunnfradraget påvirker ikke takseringen som normalt står i 10 år.

Hovedrammer for taksering

Alle faste eiendommer i Nes innenfor vedtatte grenser skal takseres, med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse vil eventuelt skje om eiendommene av en eller annen grunn likevel skal betale eiendomsskatt.

Tilsvarende må heller ikke eiendommer som kommunestyret vedtar fritak for, etter § 7 i loven, bli taksert.

Eiendommene (skatteobjektene) som skal takseres skal være sammensatt av tre hovedelement:

- tomt
- bygninger
- faste anlegg, og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler i næringseiendommer og spesielle anlegg som veier, parkeringsplasser med mer. Disse anleggene blir vurdert i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering blir alle element vurdert, men endelig takstforslag viser takst for eiendommen under ett.

De overordnede rammene for takseringsarbeid ligger i lovgrunnlaget om innføring av eiendomsskatt. Gjennomføring av takseringsarbeid vil bli tilpasset de teknologiske løsninger som er utviklet på dette feltet.

Skattetakstnemnda legger konkrete, lokale føringer for takseringsmetode og takseringsarbeid i forhold til det som er referert i dette dokumentet.

Vurderingskriterier for bygninger og tomter

- Bygningsgruppe. Hver bygning som blir taksert blir plassert i egen gruppe
- Bygningsareal. Hver bygning som blir taksert får fastsatt sitt areal. Minstemål for takseringsverdi er 15 kvm
- Bygningsstandard. Hver bygning som blir taksert får fastsatt bygningsstandard ut i fra vurdering av kvaliteter ved bygningen, og til en viss grad også ytre faktorer ved eiendommen
- Tomteverdi. For hver eiendom blir det fastsatt tomteverdi etter arealstørrelse.

Det blir benyttet ``sjablongtaksering``. Den skal følge enkle regler bundet til hovedgrupper av eiendommer.

Grunnlaget for sjablongtaksering, registreringsskjema og fotografi (ikke offentlig tilgjengelig) vil være tilgjengelig for skattetakstnemnd, Nes kommune, eiendomsskattekontoret og den enkelte eier.

Dersom det i taksering blir gjort avvik fra disse reglene, skal det dokumenteres i hvert tilfelle.

Gruppering av eiendommer

Utgangspunkt for gruppering av eiendommer som skal takseres er bygningstypene slik de er definert i Matrikkelen med visse tallkoder.

Enebolig, våningshus, tomannsbolig	111,112,113,121,122
Rekkehus, andre småhus	131,133
Terrassehus og blokker	135,136
Fritidsbolig	161
Boliggarasjer og uthus	181
Garasje for fritidsbolig	182
Industri	211,212
Lagerbygninger	231
Fiskeri og landbruksbygg	241
Kontor og forretningsbygg	311,312,321,322,323
Hotell og restaurantbygg	511,512,519
Kultur og forskningsbygg	611,612, 613,614, 615, 616,661,662
Helsebygg	721,722,731
Annen eiendom uten bygg	

Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen vil være identisk med gards- og bruksnummer, eventuelt feste eller seksjonsnummer, hvem som står oppført som eier, og hva slags type eiendom det er. Denne informasjonen blir hentet fra Matrikkelen.

Arealet på eiendommen blir registrert. I de tilfeller tomteareal ikke er registrert i Matrikkelen men er inntegnet på kart, blir tomten sitt areal regna/målt ut fra kartet eller satt til 1000 kvm i takstsammenheng.

For bolig -og fritidseiendommer som har et areal større enn 2000 kvm blir dette taksert for 2000 kvm som maksimalt.

Tomter i utbyggingsområde

For ubebygde tomter, som er godkjent fradelt eller regulert til utbyggingsområde i forbindelse med kommune- og reguleringsplan, gjelder følgende:

- verdien blir satt til kr 0,- uavhengig av hvor mange tomter som inngår i feltet, og blir på dette vis fritatt etter § 5 inntil de er bebygd. Ubebygde tomter blir regnet funksjonelt som LNF- område til de er bebygd.
- Det samme gjelder for friareal, lekeplasser o.l. og trafikkareal som også får takstverdi 0.

Tomter i LNF-område (landbruk, natur, friluftsliv)

Fradelte tomter i LNF- område takseres når denne er bebygd.

Faste installasjoner som inngår i takstgrunnet blir registrert.

Arealmåling av bygg

Bygninger som inngår i takstgrunnet blir registrert med bygningstype og bygningsareal fordelt på hver etasje. Areal registrert i forbindelse med ny oppmåling, blir sammenlignet med bygningsareal registrert i Matrikkelen. Kommunens bygningsarkiv blir benyttet som kontroll av disse opplysningene.

Hva angår areal på bygninger er det **bruksareal (BRA)** som blir lagt til grunn. Norsk Standard (NS) 3940,2. utgave juni 1986 er lagt til grunn for arealutregning og egne retningslinjer for hvordan oppmålingen skal skje er utarbeidet. Føringsinstruks for Matrikkel vil være sentral.

I forbindelse med befaring, blir det gjennomført en utvendig oppmåling av bygget. Arealet på bygget blir fastsatt ut fra denne oppmålingen med generelle korrigeringer i samsvar med måleregler i NS 3940. Arealet skal fastsettes for hver etasje.

Etasjene blir grupper som følger:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje (r)
- Loft

Skjønnsmessige vurderinger av eiendommer.

Vurderingen bygger på befaring av eiendommen – uten innvendig gjennomgang av bygg. På befaringen blir forholdene på eiendommen registrert på eget skjema. Det blir også utført enkel oppmåling av byggene om ikke informasjonen i Matrikkel er riktig.

Vurdering og oppmålingsresultatene skal dokumenteres på skjemaene. Fotografi av eiendommen inngår i dokumentasjonen.

Vurdering av eiendommene skal ikke være detaljerte. Ved befaring blir følgende retningslinjer vektlagt:

- **I vurderingen skal man være prinsipiell – for å sikre likebehandling. Avvik fra prinsipp må vurderes nøye og dokumenteres.**
- **I vurderingen må man akseptere at det handler om en grov vurdering – og ikke vektlegge detaljer.**
- **I vurderingen skal man være varsom og nøktern i forbindelse med vurderingsgrunnlaget. Tvil skal komme eier til gode.**

Siden det vil være flere medarbeidere som tar del i oppgaven, må man sikre at de har best mulig likt utgangspunkt for sitt arbeid. Ved at de får en god og lik innføring i oppgaven og ved at de konfererer underveis, skal kvaliteten på arbeidet sikres.

Registrering av informasjon om eiendommene

Kommunen benytter KomTek til arbeidet med å utligne eiendomsskatt. KomTek er integrert med Matrikkelen.

I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eiendomsgrupperinger og arealoppmålingsmetoder som er definert i Matrikkelen. Data fra oppmåling og eiendoms-vurdering blir registrert i KomTek. Videre vil resultatet av vurderingene bli bundet opp til hver eiendom slik at skattelister kan produseres. Programmet overfører data til kommunen sitt faktureringsystem slik at krav på utlignet eiendomsskatt blir utsendt på en rasjonell måte.

Skattetakstnemnda sine hovedrammer for takseringen.

Det som skal takseres er:

- Tomten
- Boliger
- Boliger på gardsbruk
- Hytter og fritidsboliger
- Garasjer og uthus til boliger
- Næringsbygg
- Verk og bruk
- Andre bygninger og installasjoner som er skattepliktige etter eiendomsskatteloven.

Takstforslag skal vise takst for eiendommen under ett(samlet).

Sjablongverdier for å få frem gjennomsnittlig verdi for eiendomsgrupper.

Skattetakstnemnda vil fastsette sjablongverdi for de ulike eiendomsgruppene. Takstnemnda vil bygge på kunnskap om prisnivået ved omsetning av eiendommer i kommunen. Kunnskap om kostnader ved nybygging vil i en viss grad underbygge sjablongverdiene. Det samme vil gjelde for kunnskap om leienivå for den aktuelle eiendomsgruppen.

Sjablongverdi vil bli fastsatt som kvadratmeterpris for ulike bygningstyper. Det er produsert et oppsett på korrigeringsfaktorer for ulike etasjegrupper og ulik standard på elementene som er en del av eiendommen.

Skattetakstnemnda sin endelige verdifastsettelse (sjablongverdi) vil komme frem i vedtak som eiendomsskatt for eiendommene. Vedtakene kan påklages til klagenemd.

Taksering av verk og bruk.

Det har vært eiendomsskatt på verk og bruk siden 1976. Takst for slike eiendommer skal nå utarbeides på nytt, etter retningslinjer som skal gjøre takseringen så ensartet som mulig, se pkt. 3,4 i vedtektene for eiendomsskatt i Nes kommune. Målet er å fastsette skatteobjektet sin «objektive omsetningsverdi».

Med unntak av anlegg for produksjon av elektrisk vannkraft, der eiendomsskattelovens § 8B flg., skal alle objekt for eiendomsskatt i Nes kommune takseres i forhold til eiendomsskattelovens §§ 8 A-1 til 8 A-3, der de felles retningslinjene som er skrevet ovenfor,

og den rettspraksis som ligger til grunn. Eiendomsskattelovens § 8 A-2 peker på at det i taksten skal tas hensyn til ``innretning, brukseigenskap og lokalisering``.

Gjennomsnittsverdier på tomter og bygninger – BRA = bruksareal på bygning.

Tomter og bygninger	enhet	pris i kroner pr kvm
Enebolig, tomannsbolig	pr/kvm	8 000
Rekkehus, andre boligbygg	pr/kvm	8 000
Våningshus	pr/kvm	8 000
Fritidsbolig og hytter	pr/kvm	8 000
Garasjer, uthus, anneks	pr/kvm	2 000
Industri, verksted, isolert lager	pr/kvm	1 200
Lagerbygg/Carport((kaldtlager)	pr/kvm	800
Kontor og forretningsbygg	pr/kvm	1 500
Camping (servicebygg)	pr/kvm	1 500
Andre næringsbygg	pr/kvm	1 500
Tomt, bolig	pr/kvm	150
Tomt, næring	pr/kvm	100
Plasthaller	pr/kvm	500
Drivhus (ikke i hage)	pr/kvm	500

Etasjefaktorer.

Ved hjelp av etasjefaktor blir gjennomsnittsverdi for ulike deler av bygg fastsatt, med utgangspunkt i vanlig bruk av aktuelle etasjer. Grunnlaget vil være bruksareal (BRA) for hver etasje.

Etasjefaktorer for næringsbygg:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje H01	1,0
Hovedetasje H02, H03 H04 osv	0,8
Underetasje	0,5
Kjeller	0,3
Loft	0,4

Etasjefaktorer for boliger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje (r)	1,0
Underetasje 112 (sokkelleilighet)	0,8
Underetasje 111	0,5
Kjeller	0,2
Loft	0,4

Faktor for standard på bolig (indre faktor).

Denne faktoren blir benyttet for å korrigere sjablongtaksten ut fra en vurdering av standard på eiendommen. Vurderingen blir fastsatt ved befaring, der man besiktiger bygningene utvendig.

- Lav funksjonalitet. Eks våningshus med lite formålstjenlig arealutnyttelse.
- Lav standard, som: dårlig isolert, enkle vinduer.
- Lav kvalitet, som: råteskader, dårlig drenering, setninger i fundament.

Bygningens alder – aldersfaktor (AF).

Bygninger tatt i bruk etter 1997	AF = 1,0
Bygninger tatt i bruk fra 1987 til 1997	AF = 0,9 - 1,0
Bygninger tatt i bruk fra 1978 til 1986	AF = 0,8 – 0,9
Bygninger tatt i bruk fra 1967 til 1977	AF = 0,7 – 0,8
Bygninger tatt i bruk fra 1950 til 1966	AF = 0,6 – 0,7
Bygninger tatt i bruk før 1950	AF = 0,4 – 0,6

Takstmessige vurderinger for eiendomsskattetakseringen (objektet) som store restaureringsbehov eller ``rivningsobjekt`` o.l skal bli vurdert.

Ikke innlagt strøm, vann og avløp.

Boenheter uten strøm, vann og avløp = - 0,1 – 0,2

Boenheter med spesielt høy standard kan få indre faktor = 1,05 – 1,3 (eks spesielt materialbruk)

Faktor for ytre forhold på eiendommen. (ytre faktor)

Ved spesielt dokumentert ytre forhold på eiendommen, kan man ved en vurdering benytte ytre faktor. Slike ytre forhold på eiendommen skal grunngis i registreringskjema.

Spesielle bygninger – protokolltakst/matrise.

Bygninger som har spesiell utforming og spesiell bruk, og av denne grunn ikke passe inn i mal for sjablongtakst, kan vurderes spesielt. Det skal da lages en egen protokoll i forhold til de vurderinger som er lagt til grunn.

Eksempel: For et næringsbygg med verksted- kontor- og lagerfunksjon skal det lages takstmatrise for hele bygningen og hver funksjon taksert for seg.

Landbrukseiendommer.

Eiendommer som blir drevet som gårdsbruk eller skogbruk er fritatt for eiendomsskatt se § 5, bokstav h. Dette gjelder kun for driftsdelen som låve, fjøs, stabbur, redskapshus o.l.

Bolighus skal takseres. Jord- og skogbrukseiendommer er eiendommer som i Matrikkelen er registrert som landbrukseiendommer.

Det er uten betydning om det er eieren eller andre som driver landbruksvirksomheten på eiendommen. Videre er det med ``drift`` lagt vekt på om eiendommen blir holdt i hevd på en slik driftsmåte som er i samsvar med det som er vanlig jord – og skogbruksdrift i området.

Loverket legger opp til spesiell vurdering av konsesjonspliktige landbrukseiendommer, på grunn av de avgrensninger som jord- og konsesjonsloven legger på omsetning av slike eiendommer.

Våningshus og kårboliger med tomt blir taksert med bruk av ytre faktor satt til 0,7.

Tilhørende tomt blir satt til 1000 kvm pr bolig. Ved et tredje hus på et felles tun skal det ikke skattlegges tomt for dette.

Ved uthus med uklar funksjon blir det lagt til et areal på 36 kvm for garasje.

Om fritak generelt.

Fritak etter § 7 er det kommunestyret som gjør vedtak om. Endelig vedtak en del av vedtaket om eiendomsskatt i forbindelse med årlig budsjettvedtak.

Skattetakstnemnda forutsetter at de gjennom sitt arbeid har et visst grunnlag for å gi tilråding til formannskap og kommunestyre om fritak. § 7 i loven har et slik ordlyd:

Kommunestyret kan fritta disse eiendommene helt eller delvis for eiendomsskatt:

- a) Eiendom til stiftelser eller institusjoner som tar sikt på å gange en kommune, et fylke eller staten.
- b) Bygning som har historisk verdi.
- c) Bygninger som helt eller noen grad blir benyttet til husvære. Fritaket kan gjelde i opptil 20 år fra den tiden bygningen vart tatt i bruk. Formannskapet eller det utvalget som er nemnd i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjøre enkeltsaker om fritak.

Skianlegg.

Faste driftsmidler som heisanlegg, lysanlegg, anlegg for snø-produksjon blir ikke taksert.

Salgs- og serviceanlegg som kafeteria og restaurant skal takseres.

Golfbane.

Uten bygninger blir golfbane sett på som tomteareal, uten bygninger. Fritak § 5 a 2. strekpunkt.

Juridiske avklaringer.

Dokumentasjon av faktafeil.

Dersom den som gjennomfører befaringen finner avvik i fakta i takseringsgrunnlaget skal besiktelsesmannskap måle inn riktige arealverdier slik at administrasjon kan gjøre korrigeringer i takstgrunnlaget.

Likebehandling er grunnleggende for takseringen.

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom analyse, vurderinger av indre og ytre faktor ved befarings, systematisk kvalitetssikring og revisjon av rammer og retningslinjer i arbeidet med befaringsen.

Det er eiendommen som objekt som skal skattlegges.

Det blir ikke lagt vekt på potensialet på eiendommen. Det er eiendommen som objekt slik den framstår ved takseringen og pr. 01.01.2012 som skal takseres (ved nye bygninger pr 01.01.i skatteåret.)

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom privatrettslige avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil ikke en avtale om boret eller adkomstrett over eiendommen påvirke taksten.

Festetomter.

For avtaler på mindre enn 30 år er bortfester ansvarlig for eiendomsskatt på grunnen. For festeavtaler som varer lengre (30 år eller mer) er fester ansvarlig for eiendomsskatten.

Seksjonerte eiendommer/borettslag.

Seksjonerte eiendommer blir taksert hver for seg. Felleseie blir fordelt i samsvar med eierbrøk.

Borettslag sin eiendom blir taksert under ett. Skattekravet blir rettet til styre i borettslaget.

Statlige og kommunalt eide AS

Aller organisasjoner som før var en del av kommunal eller statlig virksomhet, men 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 noen annet.

Fritak fra eiendomsskatt.

Etter § 5 i eiendomsskatteloven er det fastsatt at en del offentlige eide eiendommer skal få fritak fra plikten til å betale eiendomsskatt. Av disse er blant annet:

- Kirken
- Forsvaret
- Kommunen

Informasjon til grunneiere.

Grunneiere skal bli gjort kjent med befaring gjennom annonser i lokalavisen. Man velger IKKE å tilskrive alle grunneiere da dette er en retaksering. Informasjonsfolder skal deles ut til alle boligeiendommer.

Grunneier vil få tilsendt skjema ``Detaljert grunnlag for takst og skatt``. Eier kan komme med merknader til dokumentasjonen innen en frist på 3 uker.

Krav om eiendomsskatt skal være utsendt innen 1. mars i skatteåret. Det er klagerett på vedtaket.

Kommunen kunngjør skattelisten ved å legge den ut til offentlig ettersyn.

Administrasjonen vil gi svar på spørsmål via telefon, e-post, eller i direkte samtale med grunneier.

Grunneier vil ikke bli kallet inn i forbindelse med befaring på eiendommen, men har rett til å delta dersom dette er ønskelig.

De som gjennomfører befaringen skal bære på seg synlige tegn på at de representerer kommunen. (farget vest med kommunelogo og påskrift) og kunne dokumentere det samme med ID-kort.

I møte med grunneier skal det legges vekt på at de som representerer kommunen skal opptre høflig, imøtekommende og med kunnskap om de oppgaver de skal gjennomføre. Det må godtas at det blir skilt mellom det som gjelder politiske spørsmål og spørsmål som gjelder gjennomføringen av taksering og skattlegging.

Dersom de svarene som blir gitt ikke blir oppfattet som tilfredsstillende, må det vises til prosjektleder eller rådmann.

Kvalitetsikring.

Det er viktig med god dokumentasjon av arbeidet for å sikre grunnlaget for utskriving av eiendomsskatt.

Alle prosjektmedarbeidere skal være godt kjent med de rammer og retningslinjer som er utarbeidet for dette arbeidet. Jevn kontakt mellom de som arbeider med takstgrunnlaget skal sikre mest mulig lik behandling.

Grunneiere har mulighet til å komme med bemerkninger til takstgrunnlaget som en del av denne sikringen.

Eiendomsskattekontoret og skattetakstnemnda skal snarest mulig rette opp i mulige avvik fra de gjeldene rammer og retningslinjer.

Skattetakstnemnda kan gjøre foreløpig takstvedtak fram til takstframlegg er gjennomgått.

Når et foreløpig vedtak foreligger, kan nemnda vurdere grunnlaget for takstene, takstnivå og forskjeller i samlet takst. Finner nemnda etter en slik gjennomgang grunnlag for justeringer, kan dette gjennomføres før endelig takstvedtak er fastsatt.

Skattetakstnemnda får tilsendt takstlister for kontroll. Medlemmene i nemnda kommer med framlegg om de eiendommene de ønsker en spesiell gjennomgang av. Nemnda skal gjøre stikkprøver for å se at rammer og retningslinjer blir fulgt. Eiendomsskattekontoret kan legge fram enkeltsaker for behandling i skattetakstnemnda.

Klager på takst.

Offentlig ettersyn og håndtering av klager er viktig element i arbeidet med å sikre lik håndtering av grunneiere. Skattetakstnemnda behandler aktuelle klager.

Retting av feil.

Dersom behandling av klage viser at det er feil i grunnlaget skattetakstnemnda la til grunn for fastsettelse av takst, kan nemnda selv rette feilen. Klagesaka går da ikke til klagenemnda. Grunneier får ny klagefrist etter at resultatet av feilrettingen foreligger.

Behandling av klage.

Alle klager skal journalføres. Det blir opprettet eget saksdokument på hver klage, der eiendomsskattekontoret lager en kort saksutredning og vurdering.

Saken blir så lagt frem til behandling i klagenemnda. Vedtaket i nemnda skal ha en kort begrunning.

Klagenemnda skal ha gjort seg kjent med de prinsipp og hovedelement i takst-fastsettelse som skattetakstnemnda har lagt til grunn – før klagebehandlingen tar til.