

# Rammer og retningslinjer

for taksering i henhold til lov  
om eiendomsskatt til  
kommunene

Vedtatt i sakkyndig takstnemnd 11.04.2012  
Revidert 11.12.2018

**Hamarøy**  
KOMMUNE

# Innhold

1. Orientering .....	3
2. Hva dokumentet omfatter .....	3
Takseringsmetode .....	3
Ytre rammebetingelse .....	3
Overordnede rammer satt av Sakkyndig nemnd .....	3
Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen), ytre faktor (forhold rundt eiendommen) og kommentarer ved besiktigelse av enkelteiendommer .....	4
Kvalitetssikring .....	4
Praktisk behandling i Sakkyndig nemnd .....	4
Behandling av klager på takst .....	4
3. Ytre rammebetingelser .....	4
3.1. Juridiske rammer .....	4
3.2. Politiske rammer .....	4
Skattesone .....	4
Vedtekter .....	5
Fritak .....	5
Bunnfradrag .....	5
Skattesats .....	5
3.3. Teknologiske rammer .....	5
4. Takseringsmetode .....	5
4.1. Fakta om eiendommen .....	5
4.2. Vurdering av eiendommene .....	6
Generelle vurderinger: .....	6
Spesielle vurderinger: .....	6
4.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom .....	6
5. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen .....	6
5.1. Hovedretningslinjer: .....	6
5.2. Eiendommene som skal takseres .....	6
5.3. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom" .....	7
5.4. Gruppering av eiendommer .....	7
5.5. Sjablongverdier .....	7
Bolig og fritidseiendommer: .....	7
Etasjefaktorer .....	8

Ordinære næringseiendommer: .....	8
5.6. Tidligere «verker og bruk»: .....	8
5.7. Områdefaktor .....	9
6. Rammer for enkelttakseringer .....	10
6.1. Bruk av faktorer .....	10
6.2. Bruk av protokolltakst .....	11
6.3. Juridiske avklaringer .....	12
7. Kommunikasjon .....	12
7.1. Håndtering av uforutsette hendelser .....	12
8. Saksbehandling av takstforslag .....	12
9. Kvalitetssikring.....	13
9.1. Dokumentasjon .....	13
9.2. Riktig saksbehandling .....	13
10. Opplegg for behandling av klager på takst og feil.....	13
10.1. Feil og feiloppretting .....	13
10.2. Behandling av klager .....	13

## 1. Orientering

Hamarøy kommune gjennomførte alminnelig taksering i hele kommunen i 2012. Dette dokumentet trekker opp rammer og retningslinjer for alminnelig taksering og enkelttakseringer i Hamarøy kommune fram til neste alminnelige taksering som vil skje i 2022. Dokumentet ble opprinnelig vedtatt av sakkyndig nemnd 11. april 2012, og er revidert i samsvar med endringer i eiendomsskatteloven, gjeldende fra 2013 og sist fra 2019.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i eiendomsskattelovens §8A-2, pkt. 1:

*«Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»*

Denne bestemmelsen er i praksis likelydende med byskattelovens § 5 som var gjeldende ved takseringen i 2012.

Fra 2019 er det gjort nye vesentlige endringer i eiendomsskatteloven, hvor den viktigste er at «verk og bruk» som begrep utgår av loven. Takst av slike anlegg fra 2019 skal benevnes næringsseiendom, og kun fast eiendom som tomt og bygninger skal medtas i taksten. Det er i den forbindelse tatt inn en tilleggsbestemmelse til eiendomsskattelovens § 8A-2, pkt. 1:

*«Verdet av næringsseiendom skal setjas til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.»*

## 2. Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet omhandler:

### 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.

### Ytre rammebetingelse

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som Sakkyndig nemnd må forholde seg til. Disse er:

- o De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- o De politiske rammene kommunestyret i Hamarøy har trukket opp
- o De mulighetene og begrensningene teknologien gir

### Overordnede rammer satt av Sakkyndig nemnd

Gjennom dette dokumentet trekker Sakkyndig nemnd opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering av eiendom utenom tidligere «verk og bruk».

Slike rammer er:

- o Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablongverdier)
- o Verdiforskjeller i ulike deler av skattesone (sonefaktorer)

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

### **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.

### **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.

### **Praktisk behandling i Sakkyndig nemnd**

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i Sakkyndig nemnd.

### **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.

## **3. Ytre rammebetingelser**

### **3.1. Juridiske rammer**

Loverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Juridiske problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Fritak fra eiendomsskatt
- Taksering av våningshus på gårdsbruk
- Taksering av seksjonerte eiendommer.

### **3.2. Politiske rammer**

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet.

Det omfatter:

#### **Skattesone**

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

## **Vedtekter**

Hamarøy kommune har vedtatt vedtekter, jfr. Kommunestyrets vedtak 33/12 sak 12/225 som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen kan benytte besiktigelsesmedarbeidere.

## **Fritak**

Kommunestyret skal ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak etter §5 og §7 i eiendomsskatteloven.

## **Bunnfradrag**

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter. Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt.

## **Skattesats**

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt.

### **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 en metode som bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

### **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 bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra MATRIKKEL-registeret som er et offisielt register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger. Registreringer i MATRIKKEL 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 måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes som følger:

- Hovedetasje(r)
- Underetasje
- Loftsetasje
- Kjelleretasje

Dette er samme gruppering som MATRIKKELEN benytter.

## 4.2. Vurdering av eiendommene

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** av eiendommer i skattesonen
- **Hvilke sjablongverdier velges** for eiendomsgruppene. Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster for eiendommene.
- Hvilke **sonevise forskjeller** på verdinivået velger en for eiendomsgruppene.
- Valgte sonefaktor korrigerer sjablongtaksten for eiendommen.

### 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 befarings skal følge rammer og retningslinjer som Sakkyndig nemnd har trukket opp.

## 4.3. Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

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

## 5. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

### 5.1. Hovedretningslinjer:

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnd i Hamarøy kommune har derfor fokusert på fire viktige punkter som legges til grunn ifm 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 har en samlet besiktigerne og øvrige involverte til faglige møter.

### 5.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Hamarøy skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §5 og §7 i eiendomsskatteloven.

### 5.3. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

### 5.4. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKEL-registeret, dvs. bygningenes funksjon.

### 5.5. Sjablongverdier

Sjablongverdiene er valgt etter at Sakkyndig nemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger og gjenanskaffelsesverdier.

Ved areal- og verdiberegning skal **bruksareal** på bygningen benyttes. Det legges til grunnbruksarealet som er registrert i Matrikkelen (eiendomsregisteret). Øvrige bygninger tom 15m<sup>2</sup> på bolig og fritidseiendommer beskattes ikke.

#### Bolig og fritidseiendommer:

Grunnpris	Pr.m <sup>2</sup>	Kr 8.000,-
Grunnpris fritidseiendom		Kr 6.000,-

#### Diverse bygg:

Tilleggsbygg med boligpreg (anneks el.lign) fastsettes som for bolig	Pr.m <sup>2</sup>	Kr. 8.000,-
Garasje, uthus, naust, etc. fastsettes etter en pris pr. m <sup>2</sup>	Pr.m <sup>2</sup>	Kr. 1.500,-
Driftsbygg på nedlagt gårdsbruk settes til max 50 m <sup>2</sup>	Pr.m <sup>2</sup>	Kr. 1.500,-

#### Land-/skogbrukseiendommer:

Eiendom som "vert dreven som gardsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt.

Unntaket omfatter ikke våningshus/kårbolig med tilhørende garasje inkl. tomt på 1000 m<sup>2</sup> pr boenhet innenfor eiendomsskattesonen, som helt eller delvis blir benyttet til bolig. Verdien beskattes som øvrige boligeiendommer i kommunen.

Med gårdsbruk i drift ("eiendom som "vert dreven som gardsbruk....") menes gårdsbruk som mottar produksjonstillegg og/eller inngår i samdriftsforetak.

#### Seksjonerte eiendommer:

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Tomteareal og fellesareal fordeles etter seksjonsbrøken.

#### Boligtomt etc:

Boligtomt fast pris		Kr 80.000,-
Fritidshus tomt fast pris		Kr 40.000,-
Punktfestetomt		Kr 20.000,-

Tomteareal tilknyttet boenheter settes i utgangspunktet til areal i hht målebrev, men med maksimum areal 2000m<sup>2</sup>.

Flere boliger, fritidsbygg tilknyttet samme Gnr./Bnr tilknyttes tomteareal på 2000m<sup>2</sup> hver til beskatning dersom målebrev ikke foreligger.

Festede tomter skal skattlegges på fester.



## 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.

### Faktor 1: Etasjefaktorer:

1.1 Hovedetasje(r) (H01, H02 osv)	Faktor 1,00
1.2 Etasjeplan	Faktor 0,80
1.3 Underetasje/sokkeletasje (U01, U02 osv)	Faktor 0,60
1.4 Loftsetasje (L01, L02 osv)	Faktor 0,60
1.5 Kjelleretasje (K01, K02 osv)	Faktor 0,20

### Ordinære næringseiendommer:

Bygningsbetegnelse	Pr. m <sup>2</sup>
Kontor og forretningsbygg Samferdsel og kommunikasjon Hotell- og restaurantbygning Fengsel og beredskapsbygning	kr 6.000,-
Verksted og industri	kr 4.000,-
Lager / veksthus	kr 2.500,-
Campingplasser: Campinghytter, servicebygg, resepsjon - vurderes etter standard på byggene	Kr 6.000,- Kr 4.000,- Kr 2.500,-

### Diverse bygg:

Tilleggsbygg- fastsettes som for hovedbygg	Pr. m <sup>2</sup>	
Garasje, uthus, naust, etc. fastsettes etter en pris pr. m <sup>2</sup>	Pr. m <sup>2</sup>	kr 1.500,-

### Næringstomt etc:

Grunnpris	Pr. m <sup>2</sup>	kr 20,-
-----------	--------------------	---------

## 5.6. Tidligere «verker og bruk»:

Virksomhetens art er avgjørende for at et anlegg er å anse som «verk og bruk». Foregår det produksjon, dvs. en eller annen form for bearbeiding av et produkt er virksomheten å anse som verk og bruk.

Sakkyndig takstnemnd fastsatte i 2012 hvilke eiendommer som kommer inn under begrepet «verk og bruk». Disse eiendommene skal fra 2019 verdsettes etter sin omsetningsverdi der dette er mulig. Som hovedregel benyttes forrentningsverdi (kapitalisert leieverdi), hvor bygninger med tilhørende tomt verdsettes under ett. Overskytende grunnarealer verdsettes for seg.

Leiepriser og/eller kapitaliseringsrente blir veid mot eiendommens attraktivitet, risiko, og anvendelighet. Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er en faktor basert på dagens risikofrie rentenivå, uttrykt i 10 års statsobligasjon, gjeldene inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:

- Renterisiko/fortjeneste, den risiko som eksisterer i det aktuelle pengemarkedet mellom forretningsbanker, det vil si den såkalte rentedifferansen, samt investors krav til normal egenavkastning.
- Objektrisiko, det vil si den risiko denne eiendommen spesielt representerer, hensyntatt beliggenhet, brukelighet, leietagersammensetning, attraktivitet, etc.
- Markedsrisiko, den generelle risiko for eiendoms- og finansmarkedet som påløper ved investering i næringseiendom.
- Bygning/kurans, risiko eiendommen har på grunn av manglende vedlikehold, alder og teknisk stand.

Kapitaliseringsrenten på den enkelte eiendommen fastsettes av nemnda etter skjønn. Denne vil normalt ligge i intervallet 6 - 13%, men vil kunne avvike fra dette i spesielle tilfeller.

Hvis det ikke er mulig å fastsette en omsetningsverdi, skal bygninger og opparbeidet grunn verdsettes etter teknisk verdi. Øvrige grunnarealer verdsettes etter omsetningsverdi.

Produksjonsutstyr og tilhørende produksjonsinstallasjoner skal 2019 ikke lenger være del av taksten på slike eiendommer.

Det er særregler for beregning av eiendomsskatt for kraftanlegg. Disse fremgår av eiendomsskatteloven § 8A.

Vi viser videre til at Finansdepartementet har uttalt at "ingen del av kommunen skal kunne fritas for skatt på verk og bruk hvis denne først skrives ut" (skriv av 22.11.1982 fra fylkesmannen i Nordland).

## 5.7. Områdefaktor

### Faktor 4: Områdefaktor

Oppeid t.om Oppeidvannet, Presteid, Herset, Hjelseng	Faktor 1,0
Skutvik t.om Leitebakken	Faktor 0,9
Ulsvåg, Nausthågen, Sørkil	Faktor 0,9
Innhavet	Faktor 0,9
Tranøy	Faktor 0,9
Buvåg	Faktor 0,8
Øvrige områder i kommunen settes til	Faktor 0,7
Fritidsbygg	Faktor 1,0

### Faktor 5: Reduksjonsfaktor - bolig på gårdsbruk i drift:

Alle boliger på gårdsbruk i drift	Max faktor 0,9
-----------------------------------	----------------

Dvs at boliger reduseres med 10% i forhold til fastsatt takstgrunnlag

## 6. Rammer for enkelttakseringer

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

Alle eiendommer som får utskrevet eiendomsskatt skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse.

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

### 6.1. Bruk av faktorer

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

#### Faktor 2: Ytre faktor

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold rundt eiendommen. Eksempler her kan være:

- Atkomst/tilgjengelighet
- Trafikksikkerhet
- Forurensing (lyd, luft, grunn)
- Randbebyggelse mot trafikkårer

Retningsgivende for bruk av ytre faktor er:

#### A) Tomteforhold/beliggenhet

2.1 Normal standard / beliggenhet	Faktor 1,0
2.2 Dårlig standard / beliggenhet	Faktor 0,8
2.3 Særlig dårlig standard/beliggenhet	Faktor 0,6

Hovedtyngden av tomter skal ha faktor 1,0. Faktor skal imidlertid ivareta det forhold at tomten kan ha en dårlig standard eller beliggenhet. Hvorvidt slike forhold foreligger vurderes skjønnsmessig.

#### B) Innlagt strøm/vann el ikke

2.4 Enheter med innlagt strøm og avløp	Faktor 1,0
2.5 Enheter med innlagt strøm og uten avløp	Faktor 0,8
2.6 Enheter uten innlagt strøm og avløp	Faktor 0,6

**Ytre faktor = (faktor tomteforhold/beliggenhet + faktor strøm/vann)/2**

#### Fritidsboliger

Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette håndteres gjennom bruk av ytre faktor.

Retningslinjer for bruk av ytre faktor:

- En fritidseiendom med dagens standard (strøm, vannforsyning og avløp) får i utgangspunktet 1,0.
- Fritidseiendommer uten avløp reduseres med 0,2 i ytre faktor
- Fritidsboliger uten avløp og strøm reduseres med 0,4 i ytre faktor.

### **Faktor 3: Indre faktor**

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten 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, sår/skader i fundament.

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

#### **A) Bygningens alder**

3.1 Bygg bygd i perioden	1981 - >	Faktor 1,0
3.2 Bygg bygd i perioden	1960 - 1980	Faktor 0,8
3.3 Bygg bygd før	1960	Faktor 0,6

Som utgangspunkt fastsettes aldersfaktor på grunnlag av det året bygningen er tatt i bruk.

#### **B) Bygningsmessig tilstand**

3.4 Vanlig/normal standard / hevd	Faktor 1,0
3.5 Lavere standard / hevd	Faktor 0,8
3.6 Restaureringsobjekt	Faktor 0,4
3.7 Rivningsobjekt	Faktor 0,0

Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt.

Alder har ikke avgjørende betydning for fastsettelse av standard. Hvorvidt forfall foreligger, vurderes skjønnsmessig under befaring.

**Indre faktor = (faktor alder + faktor tilstand) / 2**

## **6.2. Bruk av protokolltakst**

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

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. F eks eiendom med mange bygninger med betydelig variasjon mhp størrelse og standard.
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon.
- Nedlagt driftsbygninger.
- Boliger hvor garasje er en del av bygningen eller tilbygg.

### **6.3. 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 Hamarøy 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 på taksttidspunktet 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 privatrettslige avtaler, skal ikke vurderes.

#### **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.

#### **Fritak iht. eiendomsskattelovens § 5 og §7**

Her viser en til "Vedtekter for skattetakster over faste eiendommer" som vedtas av kommunestyret, jfr også "Lov om eiendomsskatt til kommunane" § 10.

## **7. Kommunikasjon**

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen. Disse retningslinjer er således gjort offentlig tilgjengelig.

### **7.1. 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 den sakkyndige nemnda får informasjon om hendelsen. Rådmann og leder i den sakkyndige nemnda vurderer om ordfører skal informeres. Ledelsen avklarer håndtering av uforutsette hendelser i hvert enkelt tilfelle.

## **8. Saksbehandling av takstforslag**

- Sakkyndig nemnd får seg forelagt takstlister for kontroll/gjennomgang. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablongtakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom og forslag til takst. Nemndmedlemmene anmerker, og avgjør selv hvilke eiendommer de ønsker skal gjennomgås spesielt i møtene.
- Sakkyndig nemnd gjennomgår listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene.
- Sonefaktor, ytre faktor og indre faktor og fotos som viser den enkelte eiendom gjennomgås også om nødvendig for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.
- Enkeltsaker som er vanskelige å vurdere, registreres og legges fram for Sakkyndig takstnemnd 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. Riktig saksbehandling**

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil Sakkyndig nemnd har gjennomgått alle takstforslag.

Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer Sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Sakkyndig nemnd kan så foreta justeringer gjennom endring av 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 elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne. Behandlingen av takster bør få sterkt kvalitetsfokus.

Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av Sakkyndig nemnd. Praktisk opplegg for klagebehandling kan kommunen ta stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn foreligger.

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

Dersom Sakkyndig nemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes da ikke fram for Sakkyndig overtakstnemnd. Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye seks 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 Sakkyndig nemnda om at faktagrunnlag og takst er rettet opp.

Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.

Klager der Sakkyndig nemnda opprettholder sitt standpunkt, oversendes til Sakkyndig overtakstnemnd til endelig behandling.

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

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Det praktiske behandlingsopplegget kan Sakkyndig overtakstnemnd ta stilling til senere i prosessen. Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling journalføre alle klager og henvendelser om feil.