



RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR TAKSERINGSARBEID I FAUSKE KOMMUNE

Innhold

0	Endringshistorikk.....	3
1	Om Rammer og retningslinjer.....	5
1.1	Hva dokumentet omfatter	5
2	Takseringsmetode.....	6
2.1	Fakta om eiendommen	6
2.2	Vurdering av eiendommen.....	6
3	Ytre rammeforutsetninger	7
3.1	Juridiske rammer	7
3.2	Politiske rammer	7
3.3	Teknologiske rammer	8
4	Hovedrammer for takseringen.....	8
4.1	Eiendommene som skal takseres.....	8
4.2	Elementer som inngår i begrepet ”fast eiendom”	8
4.3	Gruppering av eiendommer	9
4.4	Sjablongverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomsgruppene	9
5	Rammer for enkelttakseringer	14
5.1	Overordnede krav	14
5.2	Arealstørrelser.....	14
5.3	Bruk av faktorer	14
5.4	Bruk av protokolltakst.....	16
5.5	Andre rammer for taksering.....	16
5.6	Dokumentasjon av faktafeil	17
5.7	Juridiske avklaringer	17
6	Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne	18
6.2	Åpen og proaktiv kommunikasjon.....	18
6.3	Hovedaktiviteter og hjelpemidler.....	18
6.4	Krav til kunnskap.....	19
6.5	Kommunikasjonsatferd	19
7	Saksbehandling.....	19
8	Kvalitetssikring	20
8.1	Dokumentasjon	20
8.2	Riktig eiendomsregister	20
8.3	Riktige arealer.....	20
8.4	Riktig kommunikasjon.....	20
8.5	Riktige vurderinger	20
8.6	Riktig saksbehandling.....	20
8.7	Opplegg for behandling av klager på takst og feil	20
8.8	Feil og feiloppretting.....	20

0 Endringshistorikk

Versjon:	Vedtatt av sakkyndig nemnd:
1/15	13. februar 2015
2/15	23. april 2015
3/15	9 .september 2015
4/17	31.januar 2017

Punkt:	Endring i versjon 2/15:
4.4	Nye eiendomstyper: Båtnaust, Nausttomt og Campinghytter og boligbrakker
4.5	Sonefaktorer – Fig. 2 Sonekart Fauske sentrum (S1) Endring berører boligeiendom øst for Finneid bru
4.5	Sonefaktorer – Sone Sulitjelma (S2) Endring medfører at sonefaktor reduseres fra 0,7 til 0,5
4.5	Sonefaktorer – Næringseiendommer Fauske øst (N3) Rettet fra 0,8 til 0,6 slik det framgår av skatteseddel.
5.3	Ytre faktor: Pkt. 3. Forurensing endret til (lyd, luft og grunnforhold) Fra avsnitt "Retningsgivende for bruk av ytre faktor" er teksten omredigert og tilføyer er: - Eiendom underlagt konsesjonsplikt og boligeiendom underlagt prisklausul gis reduksjon med 0,2. - Eiendom i skredutsatte områder med høy risiko (rød sone) gis reduksjon med 0,2. - Rettighet tilhørende 3.person til utvinning av mineraler gir reduksjon på 0,2. Eiendom med særlig spesielle forhold skal legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsak.
5.3	Indre faktor: Tabell er flyttet fram til etter 1. avsnitt.
5.4	Bruk av protokolltakst - kulepkt. Tilføyd: "...eller av annen grunn ikke er funksjonell" - kulepkt. Endret til: "...ikke passer inn slik som..." Nytt kulepkt. 3: Eiendom med flere typer bygninger og stor variasjon i standard og kvalitet. Nytt kulepkt. 4: Tomter som har begrenset anvendelse pga. beskaffenhet, topografi, grunnforhold eller er nyttet helt eller delvis til allmennyttige formål.
	Endring i versjon 3/15:
4.5	Fig. 1 Oversikt soner – kart endret i tråd med endrede soner jf. pkt. 4.5
5.3	- Bruk av faktorer. Linjen «Faktorene anvendes i spennet 0,8 – 1,2 hvor bruk av faktorene 0,8 og 1,2 skal særskilt begrunnes.» er endret til «Faktorene anvendes i spennet 0,6 – 1,2 hvor bruk av faktorene 0,6 og 1,2 skal særskilt begrunnes»
	Endring i versjon 4/17
4.3	Tekst endret til følgende «For bygninger som har blandet bruk anvendes sjablontakst (pris pr. m2) etter type bygning. For eksempel benyttes bygningen 50

	<i>% til kontor og 50 % til bolig, anvendes sjablontakst kr 4 000 på arealene for kontor (50 %) og kr 10 000 på arealene for bolig (50 %). Sonefaktorer fastsettes iht. sonekart.»</i>
--	--

Tilføyelser framgår av *kursiv* skrift.

1 Om Rammer og retningslinjer

Dokumentet er utarbeidet av sakkyndig nemnd og administrasjonen og danner grunnlaget for alminnelig taksering i 2015 og enkelttakseringer i perioden fram til neste alminnelige omtaksering i 2025.

Retningslinjene skal bidra til riktig takstnivå og sikre likebehandling.

Dokumentet er vedtatt av sakkyndig nemnd 13. februar 2015.

1.1 Hva dokumentet omfatter

Takseringsmetode

Valgt takseringsmetode påvirker likebehandlingen og kostnader.

Ytre rammeforutsetninger

- Juridiske rammer som foreligger for takseringsarbeidet.
- Politiske rammer vedtatt av kommunestyret i Fauske.
- Muligheter og begrensninger knyttet til bruk av dataverktøy.

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd

Sakkyndig nemnd trekker opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering. Eventuelle avvik skal begrunnes.

Bruk av indre faktor, ytre faktor og kommentarer ved besiktigelse av enkelteiendommer

Retningslinjene trekker opp momenter for vurderinger av den enkelte eiendom. Dersom disse fravikes, skal dette begrunnes.

Kommunikasjon med eiendomsbesitterne

God kommunikasjon med eiendomsbesitterne og andre interessenter skal bidra til gjensidig forståelse og riktige takster.

Kvalitetssikring

Kvalitetssikring skal i størst mulig grad forhindre system- og enkeltfeil.

Praktisk behandling i sakkyndig nemnd og klagenemnd

Retningslinjene tilkjenner arbeidsmetodene for sakkyndig nemnd og klagenemnd.

Behandling av klager på takst og feil vedrørende takseringsgrunnlaget

Rammer for feilhåndtering og klager fremkommer av retningslinjene.

Framdriftsplan

Taksering av nye eiendommer foretas i henhold til frister som følger av eiendomsskatteloven. Sakkyndig nemnd fastsetter i samarbeid med administrasjonen fremdriftsplan for takseringen.

Faglige arbeidsmetoder

Administrasjonen utarbeider de faglige arbeidsmetodene. Dette skal sikre at prosjektet er innenfor rammene som retningslinjene trekker opp. De faglige arbeidsmetodene omfattes ikke i dette dokumentet.

2 Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

2.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m²
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje.
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)

For beregning av areal på bygninger tas utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor ytterveggene på bygningen, jf. instruks for oppmåling iht. BRA. Arealet måles for hver etasje i bygningen og grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loftsetasje

2.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes ved anvendelse av disse retningslinjene og ved besiktigelse.

Retningslinjene:

Retningslinjene legger til grunn **gjennomsnittverdier** for eiendomsgrupper og gir automatisk sjablongtakster for eiendommene.

Retningslinjene gir **sonevis forskjeller** på verdinivået for eiendomsgruppene. Besluttet sonefaktor lastes automatisk inn i KomTek-E-skatt og sjablongtaksten korrigeres sammen med faktor for forhold rundt eiendommen (ytre faktor) og faktor for forhold på eiendommen (indre faktor).

Besiktigelse:

Ved besiktigelse foretas en vurdering av lokale forhold **rundt** og **på** eiendommen. Sakkyndig nemnd har lagt til grunn at det ikke er nødvendig å besiktige eiendommer i forbindelse med endringer, eksempelvis:

- tomter uten arealendring
- sammenføyde eiendommer uten arealendring
- fraskilte eiendommer uten endring i det totale areal
- seksjonerte eiendommer hvor seksjonering ikke får annen betydning enn at taksten endres grunnet endring i eierbrøk, altså ingen endring i det totale arealet

Besiktigelsen foretas etter de retningslinjer som er gitt av sakkyndig nemnd. Dette innebærer å:

Være prinsipiell

Retningslinjene trekker opp prinsipper som enkelttakstene skal være i samsvar med for å ivareta hensynet til likebehandling.

Være grovkornet

Takseringen bygger på arealstørrelser, sjablonger, informasjon om omsetningstall og, spesiell informasjon om eiendommen. Besiktigelsen vil i hovedsak være utvendig og gjennomføres på en systematisk måte.

Være varsom

Utvendig besiktigelse gir et beslutningsgrunnlag som i noen tilfeller kan være knyttet usikkerhet til. Usikkerhet bør alltid komme eiendomsbesitter til gode.

Foreta opplæring av medarbeidere

Administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene (som arbeider med vurderinger) deltar. Dette for å sikre faglige kompetanse og god saksbehandling.

3 Ytre rammeforutsetninger

3.1 Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra Finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til Lov om eiendomsskatt.

3.2 Politiske rammer

Kommunestyret vedtar:

Område for eiendomsskatt

Da det foreligger adgang for utskriving av eiendomsskatt etter flere alternativ vedtar kommunestyret de geografiske grenser for eiendomsskatt. Dersom eiendomsskatt gjøres gjeldende for utvalgte områder vil dette framgå av kommunekart.

Vedtekter

Vedtektene avklarer blant annet om kommunen skal benytte seg av besiktigelses-medarbeidere.

Fritak

En årlig vurdering av hvilke eiendommer som skal innvilges fritak for eiendomsskatt, jf. eiendomsskattelovens § 7. Fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 5 vurderes av administrasjonen.

Sakkyndig nemnd og klagenemnd gjør ingen vurdering av hvilke eiendommer som skal fritas for eiendomsskatt.

Bunnfradrag

Kommunestyret vedtar årlig bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet eller eiendomsskattetaksten. Administrasjonen skal sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendige boenheter i kommunen. Bunnfradrag forutsetter at det foreligger en godkjent boenhet som oppfyller vilkårene Fauske kommune stiller etter en vurdering av kommunens bygningsmyndigheter.

3.3 Teknologiske rammer

Kommunen benytter et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen som er knyttet til andre systemer kommunen benytter i sin administrasjon.

I takseringsarbeidet tas utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i Matrikkelen.

4 Hovedrammer for takseringen

4.1 Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Fauske kommune skal takseres. Kommunen takserer ikke eiendommer som har fritak etter eiendomsskatteloven § 5.

En taksering av fritatte eiendommer vil skje dersom eiendommene av ulike årsaker faller utenfor alternativene i § 5. Kommunen kan også i noen tilfeller takser eiendommer som har fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskatteloven.

4.2 Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av følgende hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan være faste driftsmidler i industrieiendommer, spesielle anlegg som kaier, veier, parkeringsplasser og lignende. Dette vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget skal vise takst for eiendommen som helhet.

4.3 Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er oversikt over bygningstyper i Matrikkelens føringsinstruks.

Sakkyndig nemnd har gruppert eiendommene som følger:

Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype	(112) (110, 120)
Enebolig med sokkelleilighet	(112)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	(130, 190)
Våningshus (113)	(113)
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 forskningsbygninger	(600)
Helsebygninger	(700)
Fengselsbygninger, beredskapsbygning	(800)
Tomter (råtomter av alle typer)	

Eiendommer som har blandet bruk skal i registeret henføres til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen.

For bygninger som har blandet bruk anvendes sjablontakst (pris pr. m²) etter type bygning. For eksempel benyttes bygningen 50 % til kontor og 50 % til bolig, anvendes sjablontakst kr 4 000 på arealene for kontor (50 %) og kr 10 000 på arealene for bolig (50 %). Sonefaktorer fastsettes iht. sonekart.

4.4 Sjablongverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomsgruppene

Sjablongverdier for eiendomsgrupper tar utgangspunkt i omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Det settes forsiktige sjablongverdier på alle bygningsfaktorene da verdiutviklingen på bygninger i kommunen er usikker.

På grunnlag av fakta og vurderinger, sjablongverdier inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som følger:

Opplysninger fra Matrikkel legges til grunn ved vurdering av bygningsmassen.

Sjablongtakst på hovedetasje (for ulike typer eiendommer (pris x faktor))

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Arealverdi bygning	Pr m2	10.000
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus og andre boligbygg	Pr m2	10.000
Leiligheter	Pr m2	10.000
Fritidsboliger, seterhus og koier	Pr m2	8.000
Garasjer, uthus og anneks	Pr m2	2.000
Tomt – bebygd med bolig eller fritidsbolig	Pr m2 max 1000m2	200
Tomt Ubebygd	Pr m2	0,0
Båtnaust	Pr m2	0,0
Nausttomt	Pr m2	0,0
Bygg under 15m2	Pr m2	0,0
Ubebygd LNF område	Pr m2	0,0
Ubebygde områder med offentlig funksjon	Pr m2	0,0

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Industri, verksted, isolert lager	Pr m2	3.000
Lagerbygg (kaldblager)	Pr m2	1.000
Fiskeri og landbruksbygninger	Pr m2	3.000
Kontor og forretningsbygg	Pr m2	4.000
Samferdsel, telehus og parkeringshus	Pr m2	3.000
Hotell og restaurant	Pr m2	4.000
Campinghytter og boligbrakker	Pr m2	3.000
Næringstomt	Pr m2	200

Etasjefaktorer for boliger, leiligheter og fritidsboliger

Gjennomsnittsverdier baseres på de ulike etasjer i bygningen og med hva som antas er normal anvendelse av arealene i etasjene.

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasjer	1,0
Loft	0,4
Underetasje (sokkel)	0,7
Kjeller	0,2

Underetasje får faktor 0,7 da denne ofte har i seg kjeller/bod-funksjoner. Det opprettes korreksjonsprotokoll dersom det er garasje i underetasje eller hovedetasje i bolig. Protokoll føres også der underetasje eller kjeller har boligfunksjon (BF), arealet får da faktor 1. Det samme gjelder uthus/anneks med BF.

Det vises til måleregler i Matrikkelen for måling av hovedetasje med skrå himling og loft. Etasjebenevnelsene i Matrikkelen er hjelpemidler for takseringen. Matrikkelen bygger på faktiske målerverdier. Utgangspunktet for takseringen er etasjenes anvendelighet /funksjon. Loft med hovedetasjefunksjon kan derved få hovedetasjeverdi. Store avvik i forhold til anvendelse i underetasje og kjeller korrigeres ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Garasje gis etasjefaktor 1,0.

4.5 Sonefaktorer

Analyse av verdiutvikling i kommunen legges til grunn for soneinndelingene/sonefaktor som gjøres gjeldende for bolig- og næringseiendom.

Sonekart:

Fig. 1 Oversiktskart soner

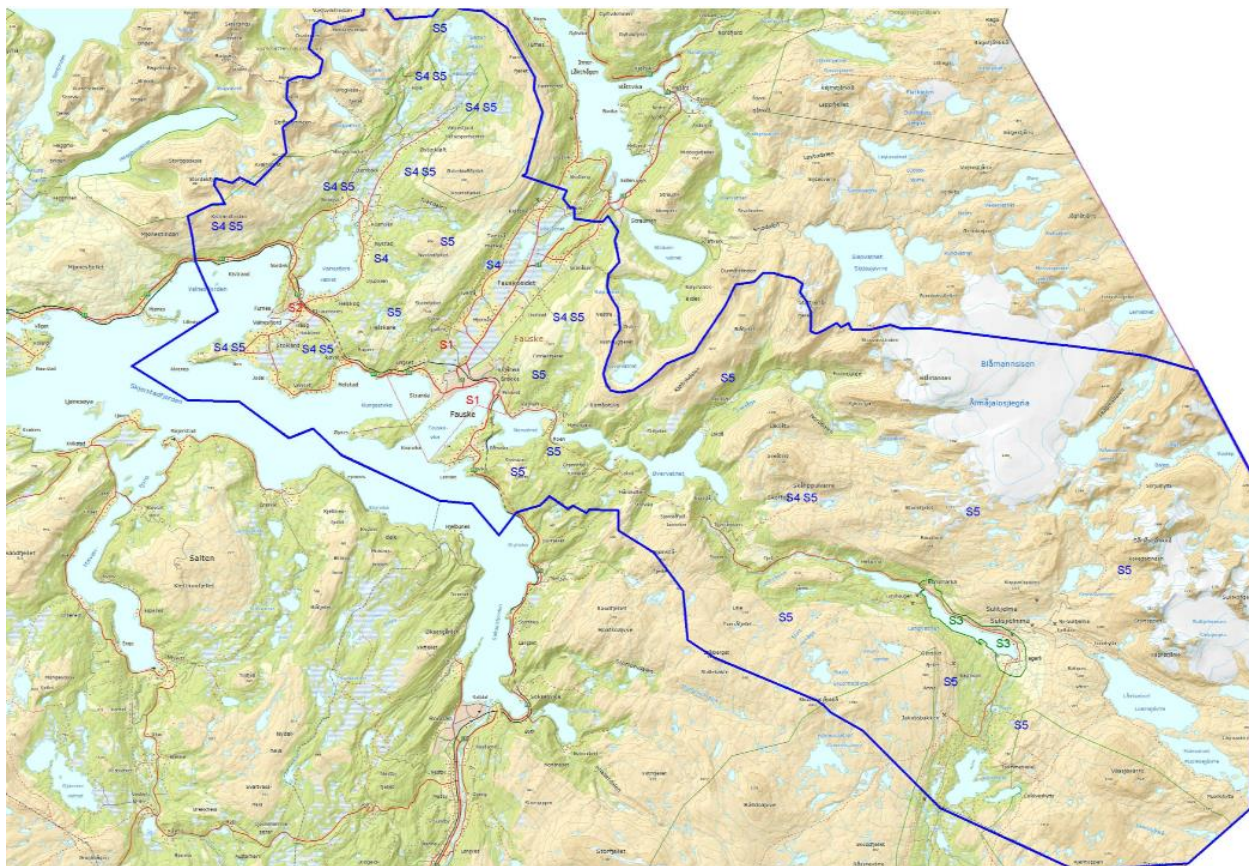


Fig. 2 Sonekart Fauske sentrum

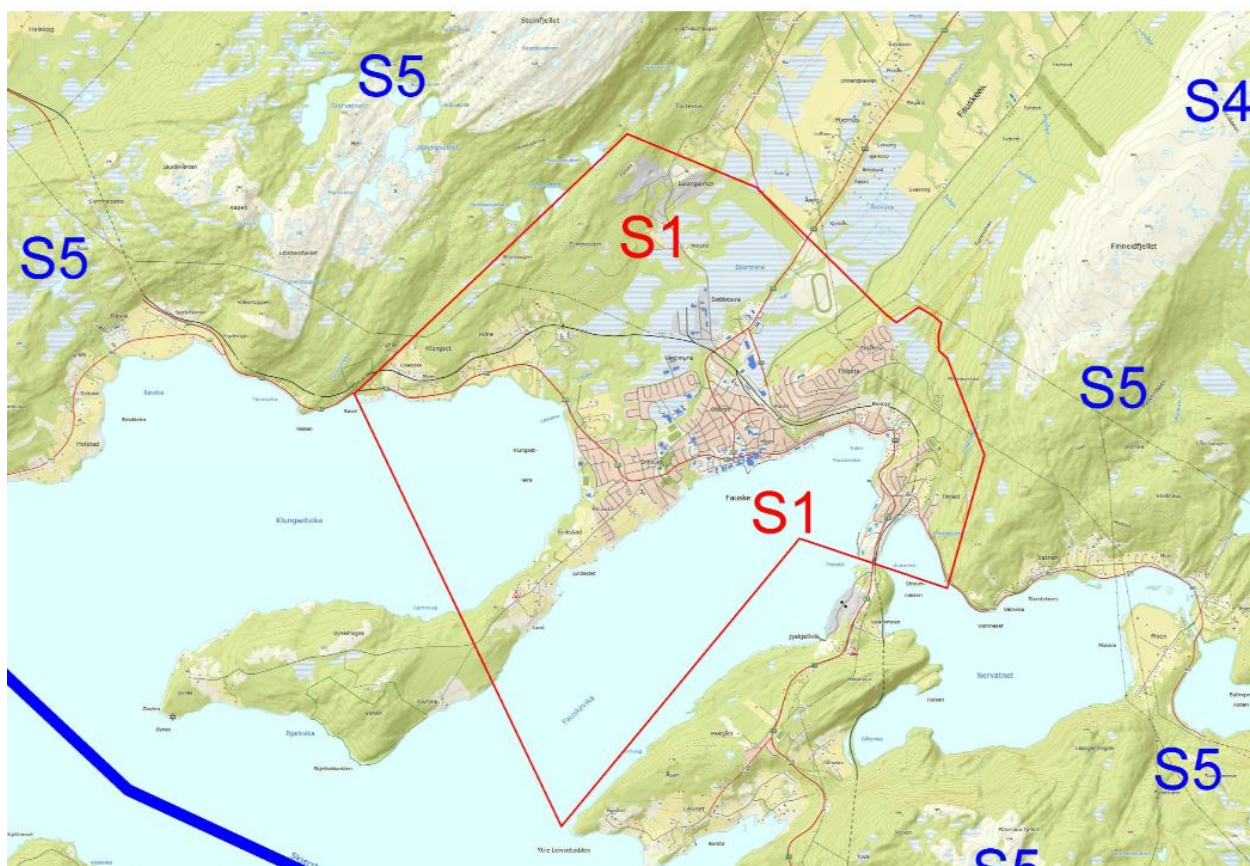


Fig. 3 Sonekart Strømsnes

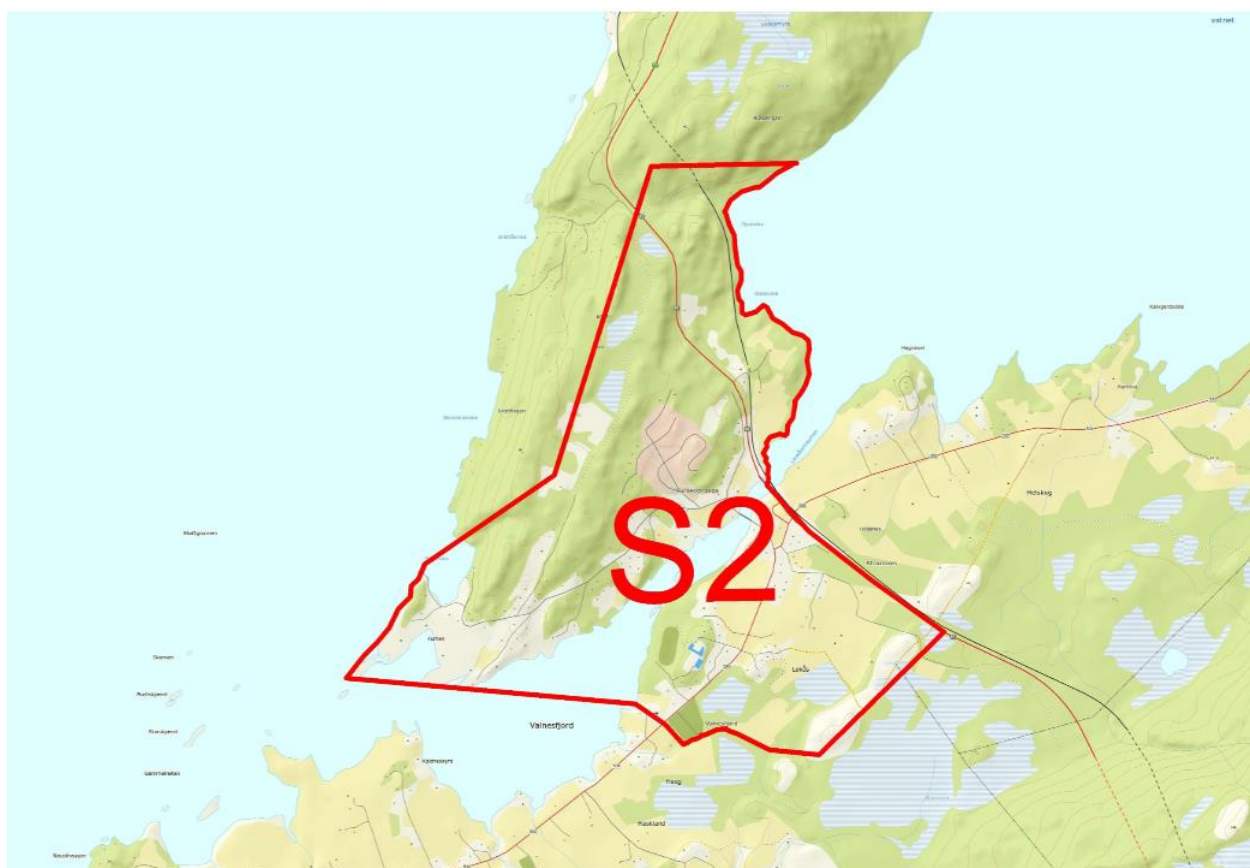


Fig. 4 Sonekart Sulitjelma

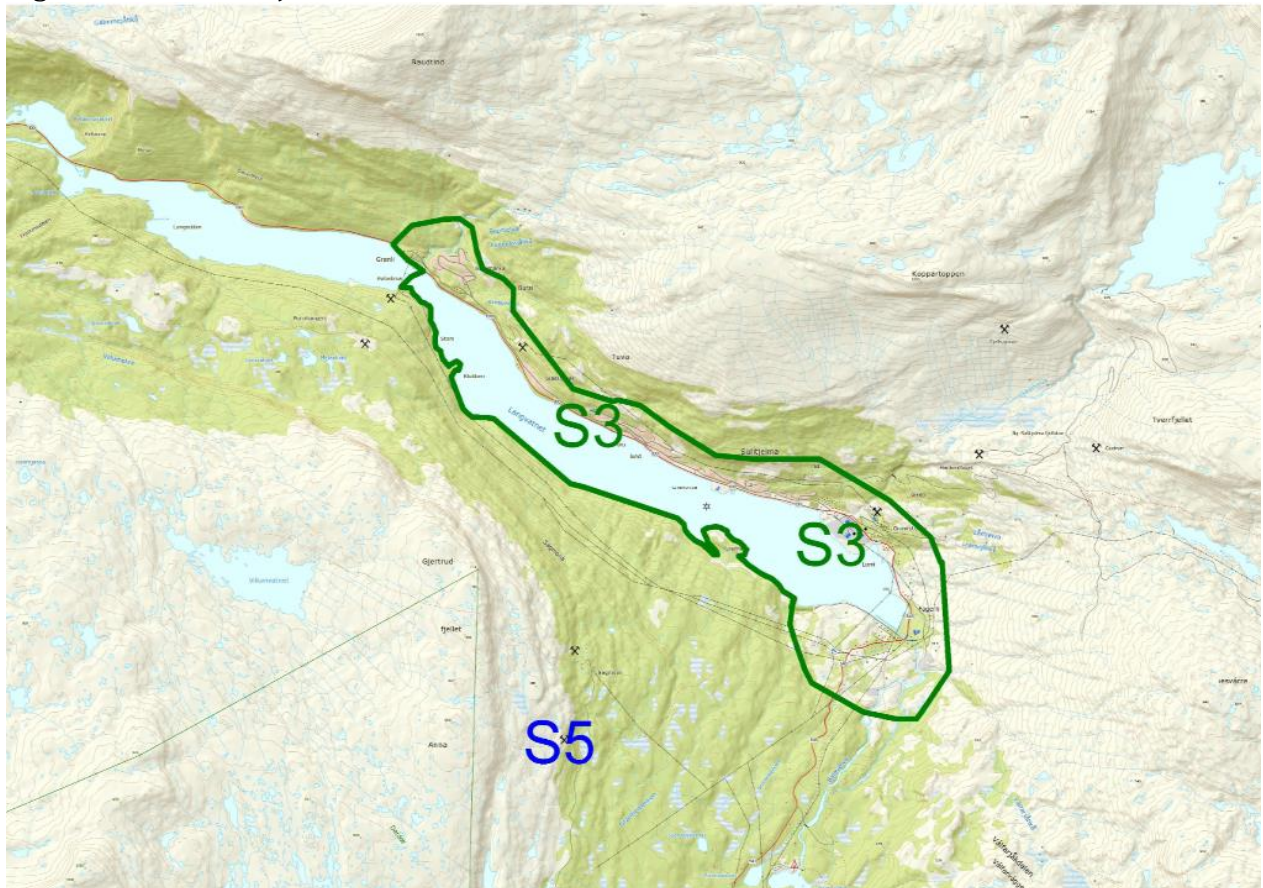
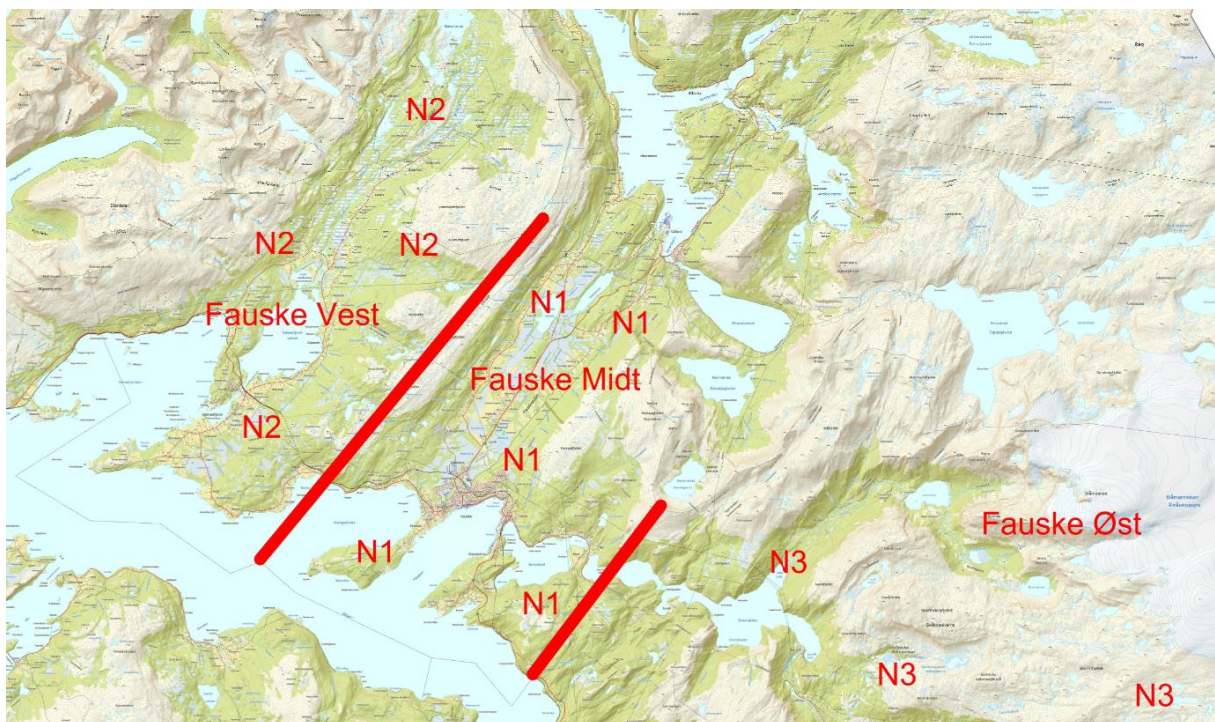


Fig. 5 Sonekart næring



Sone	Kode	
Sentrum Fauske	S1	Faktor 1,2
Strømsnes	S2	Faktor 1,0
Sulitjelma	S3	Faktor 0,5
Spredte områder	S4	Faktor 0,8
Fritidsområder	S5	Faktor 1,0
Næringseiendommer Fauske midt	N1	Faktor 1,0
Næringseiendommer Fauske Vest	N2	Faktor 0,8
Næringseiendommer Fauske øst	N3	Faktor 0,6

Dersom det i andre områder enn 0,8 og 1,0 sone reguleres til næring, kan sakkyndig nemnd foreta en ny vurdering av sonefaktor.

5 Rammer for enkelttakseringer

Alle eiendommer skal besiktiges utvendig. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en rettferdig taksering. Innvendig besiktigelse kan gjennomføres når eiendomsbesitter spesielt ber om det.

5.1 Overordnede krav

Metode

Avvik fra vedtatte retningslinjer må dette begrunnes.

Rammer

De politiske, juridiske og teknologiske rammene må overholdes.

Framdrift

Vedtatt framdriftsplan skal holdes. Dersom en får avvik her, skal sakkyndig nemnd orienteres om snarest.

5.2 Arealstørrelser

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra Matrikkelen. Arealet på tomter hentes fra Matrikkelen.

5.3 Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd benytter sonefaktorer, ytre faktor og indre faktor. For bruk av sonefaktor vises det til pkt. 4.5 ovenfor.

Fastsettelsen av ytre og indre faktor er del av den skjønnsmessige vurderingen som foretas av sakkyndig nemnd.

Ytre faktor:

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

1. Atkomst/tilgjengelighet
2. Trafikksikkerhet
3. Forurensing (lyd, luft og grunnforhold)

Tilstand til eiendommen vurderes ut fra vanlig tilstand og forhold av tilsvarende sammenlignbare objekter.

Ingen eiendommer får lavere eller høyere verdivurdering på bakgrunn av eiendommens utsikt eller atkomst alene.

Retningsgivende for bruk av ytre faktor:

- *Faktorene anvendes i spennet 0,6 – 1,2 hvor bruk av faktorene 0,6 og 1,2 skal særskilt begrunnes.*
- Våningshus og en garasje på gårdsbruk gis faktor 0,8 da våningshus er beliggende i næringsområde – ikke boligområde.
- Eiendom underlagt konsesjonsplikt og boligeiendom underlagt prisklausul gis reduksjon med 0,2.
- Eiendom i skredutsatte områder med høy risiko (rød sone) gis reduksjon med 0,2.
- Rettighet tilhørende 3.person til utvinning av mineraler gir reduksjon på 0,2.
- Næringseiendom gis faktor 1,0.

Eiendom med særlig spesielle forhold skal legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsak.

Vurderinger om ytre forhold skal ikke gjenspeiles både i sonefaktor og ytre faktor hvor fravik fra sjablongtakst skal begrunnes med årsak.

Indre faktor:

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablongtaksten ut fra observerte eller kjente forhold på eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

Standardinndeling:	Faktor:
Høy standard	Faktor 1,2
Normal standard	Faktor 1,0
Lav standard 1	Faktor 0,8
Lav standard 2	Faktor 0,6
Restaureringsobjekt	Faktor 0,4
Rivingsobjekt	Faktor 0,0

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.

Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4.
Rivingsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm kan settes til verdi null.

Er deler av bygningsmassen restaurert / renover, 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.

Nødvendige mangler må dokumenteres gjennom kommentarer fra besiktiger.

5.4 Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablongtaksten vesentlig av andre årsaker enn funksjonalitet, standard, kvalitet (indre faktor) og atkomst/tilgjengelighet, trafikk sikkerhet, forurensing, utsikt, solforhold etc. (ytre faktor) får egen protokolltakst.
Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon eller av annen grunn ikke er funksjonell
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn slik som tårn, spesielle industrianlegg etc.
- Eiendom med flere typer bygninger og stor variasjon i standard og kvalitet.
- Tomter som har begrenset anvendelse pga. beskaffenhet, topografi, grunnforhold eller er nyttet helt eller delvis til allmenntilrette formål.

5.5 Andre rammer for taksering

Taksering av sjøbaserte oppdrettsanlegg

Det foretas en konkret vurdering av hvilken pris per kvm som skal legges til grunn ved vurderingen av disse eiendommene. Ekstern taksator kan benyttes.

Områder med offentlig funksjon

Kriterier for vurdering av hvilke områder som skal takseres til kr 0,- som følge av offentlig funksjon.

Utgangspunktet for at et område skal kunne takseres til kr 0,- er at området er regulert til offentlig formål. I vurderingen tas utgangspunkt i reguleringsplanen for områdene.

Eksempler er friområder og offentlige lekeplasser etc.

Grunn som benyttes til kirkegård takseres til kr 0,-.

Kriterier for vurdering av fellesareal

Utgangspunktet for vurderingen er at denne type områder skattlegges på vanlig måte.

Begrunnelsen er at arealet kommer beboerne til nytte og er til felles bruk.

Vurderingen foretas med utgangspunkt i områdets reguleringsplan.

Landbrukseiendommer

Aktive landbrukseiendommer skal i henhold til eiendomsskattelovens § 5h ha fritak for eiendomsskatt.

Annen næring som drives på nedlagte landbrukseiendommer skattlegges på vanlig måte. Eiendommer som er underlagt konsesjonsplikt får en reduksjon i ytre faktor på 0,2.

LNF-områder (Landbruk, natur og friluftsområder)

Områder som i kommuneplanen er avsatt til LNF, og områder som har funksjon som LNF, vurderes som landbruksområde og takseres til kr 0,-.

Begrunnelsen er at det er vanskelig å skille mellom områder som brukes til landbruksformål, herunder utmarksområder, og rene natur- og friluftsområder.

Bolig-, hytte- eller næringseiendommer i LNF-områder behandles på samme måte som våningshus på gårdsbruk der en takserer våningshuset med tilhørende garasje og tomt. Der tomteavgrensningen er uklar vurderes tomte til 1000 kvm.

Seksjonerte eiendommer

Seksjonerte eiendommer takseres i sin helhet, og ved hjelp av de tinglyste eierbrøkene fordeles taksten på seksjonsnivå. Sakkyndig nemnd har vedtatt takstene for hver seksjon. Det sendes melding om takst og skatt til hver seksjon.

5.6 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.

5.7 Juridiske avklaringer

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Taksten skal gjenspeile markedsverdi

Takstnemnda skal takserer med dette som utgangspunkt. Tre hjelpeparametere benyttes ofte:

- Sjablongtakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper
- Gjenanskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

Likebehandling er grunnleggende for takseringen

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom retningslinjer, vurdering av indre og ytre faktor ved befaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensialer. Det er eiendommen som objekt slik den framstår på takseringstidspunktet, 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 eller atkomstrett over eiendommen ikke påvirke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt.

Fritidsbebyggelse og bunnfradrag

Fritidsbebyggelse som tilfredsstiller kravene kommunen setter til en boenhet, har rett på ett bunnfradrag for hver boenhet dersom kommunen innfører bunnfradrag.

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

Kommunen er i disse tilfellene ikke tillagt noen adgang etter loven til å vurdere om det bør skrives ut eiendomsskatt. Administrasjonen setter opp liste over eiendommer som kommer inn under alternativene i § 5.

6. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

6.1 Generelt

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda vil derfor at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp, og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen.

6.2 Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Det skal informeres med sikte på å skape bred forståelse for omtakseringen. Det skilles mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men dette bør samordnes slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter.
- Alle som ønsker det, vil få innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonger og vurderinger
- Det kreves skriftlige henvendelser via ordinær post, eller telefaks fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil.
- Alle former for henvendelser vedrørende besiktigelse vil bli respektert.

6.3 Hovedaktiviteter og hjelpemidler

Spesiell informasjon til eiendomsbesitter:

Første ledd er informasjon gjennom brosjyre eventuelt informasjonsskriv som skal sendes alle eiendomsbesittere som får utskrevet eiendomsskatt. Det skal informeres om at kommunen vil iverksette alminnelig taksering med informasjon om eiendomsskatt og taksering.

Andre ledd i informasjonen som vil bli gitt, er brev om faktainformasjon som sendes eiendomsbesitter og/eller representant for eiendomsbesitter. Her gis informasjon om takseringsmetode, om rettigheter og muligheter til å gi informasjon om eiendommen, om faktainformasjon og når eiendommen skal besiktiges.

Tredje ledd i informasjon vil bli gitt gjennom eget brev om takst, utregningsmetode for skatt og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har.

Generell informasjon:

- Informasjon om eiendomsskatt og gjennomføringen i Fauske legges på internett med linker til andre informasjonssteder.
- Informasjon i lokalavis om alminnelig taksering og besiktigelse.
- Annonse om besiktigelse.
- Utlekking av skattelister i Servicetorget, under perioden med offentlig ettersyn.

6.4 Krav til kunnskap

Medarbeidere som skal kommunisere med publikum skal ha nødvendig kompetanse slik at de kan informere om:

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

6.5 Kommunikasjonsatferd

Viktige 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 eventuell prosjektleder eller til rådmannen.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

7 Saksbehandling

- Sakkyndig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablongtakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom samt forslag til takst. Utvalgsmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgås spesielt i møte i sakkyndig nemnd.
- Sakkyndig nemnd gjennomgår listene i plenum der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda gjør stikkprøver for å sjekke ut at rammene i denne analysen følges.
- Administrasjonen viser etter sakkyndig nemnds ønske temakart som viser sonefaktor, ytre faktor og indre faktor og skråfotos som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.
- Enkeltsaker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker.

8 Kvalitetssikring

8.1 Dokumentasjon

Dokumentasjon av virksomheten er grunnleggende for kvalitetssikring av arbeidet som foretas i forbindelse med taksering av eiendommer. Det gjelder både dokumentasjon av grunnlag for taksering og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen.

8.2 Riktig eiendomsregister

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart. Kartet vedlikeholdes mot Matrikkelen for å sikre at alle eiendommene innenfor skattesonen blir identifisert.

8.3 Riktige arealer

Fakta om eiendommer og adresser skal sendes eiendomsbesitter som gis anledning til å melde eventuelle avvik.

Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

8.4 Riktig kommunikasjon

Administrasjonen skal se til at administrasjon, politisk ledelse og skattetakstutvalgene er kalibrert mht. kommunikasjon med eiendomsbesittere og media.

8.5 Riktige vurderinger

Det må legges stor innsats i kalibrering av vurderingene knyttet til taksering. Dette gjelder spesielt besiktigelsesmedarbeidere og medlemmene i sakkyndig nemnd og klagenemnd.

Retningslinjene skal bidra til riktig taksering gjennom rett

- gruppering av eiendommer
- fastsetting av gjennomsnittsverdier på eiendomsgrupper sjablonger
- valg av sonefaktorer
- retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved besiktigelse

Besiktigelse og kommunikasjonen med eiendomsbesitterne skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon, og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

8.6 Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil nemnda har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer skattetakstutvalget analysen, takstnivåer og takstforskjeller på nytt for å vurdere på nytt nå når alle eiendommene er behandlet om valg av parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige.

Sakkyndig nemnd kan justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

8.7 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.

8.8 Feil og feiloppretting

Klager på sakkyndig nemnds vedtak behandles av egen klagenemnd.