



# **EIENDOMSSKATT**

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

**Dette dokumentet danner grunnlaget for takseringen som skal gjennomføres i 2017/2018, og for enkelttakseringer som skjer i perioden fra 2018 og fram til ny alminnelig taksering finner sted**

**Vedtatt sakkyndig nemnd eiendomsskatt  
18.04.2018**

---

**Stein Oppen**

---

**Tore Holt**

**leder**

---

**Tor Munkelien**

## Innhold

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | Bakgrunn .....  | 4  |
| 2   | Hva dokumentet omfatter .....                                   | 4  |
| 3   | Ytre rammebetingelser.....                                      | 5  |
| 3.1 | Juridiske rammer .....  | 5  |
| 3.2 | Politiske rammer .....  | 5  |
| 3.3 | Teknologiske rammer.....  | 5  |
| 4   | Takseringsmetode .....  | 6  |
| 4.1 | Fakta om eiendommen .....                                       | 6  |
| 4.2 | Vurdering av eiendommen.....                                    | 6  |
| 4.3 | Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom ..... | 6  |
| 5   | Hovedrammer for takseringen.....                                | 7  |
| 5.1 | Hovedretningslinjer:.....                                       | 7  |
| 5.2 | Eiendommene som skal takseres .....                             | 7  |
| 5.3 | Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom» .....            | 7  |
| 5.4 | Grunnlag for takseringene.....                                  | 8  |
| 5.5 | Gruppering av eiendommer .....                                  | 8  |
| 5.6 | Sjablongverdier.....  | 8  |
| 5.7 | Arealstørrelser .....   | 9  |
| 5.8 | Sonefaktorer .....  | 9  |
| 6   | Rammer for enkelttakseringer .....                              | 11 |
| 6.1 | Overordnede krav.....   | 11 |
| 6.2 | Bruk av indre og ytre faktorer .....                            | 11 |
| 6.3 | Bruk av protokolltakst .....                                    | 12 |
| 6.4 | Andre rammer for taksering.....                                 | 12 |
| 6.5 | Dokumentasjon av faktafeil.....                                 | 13 |
| 6.6 | Juridiske avklaringer .....                                     | 13 |
| 7   | Rammer for kommunikasjon med hjemmelshavere.....                | 13 |
| 7.1 | God kommunikasjon .....   | 13 |

|      |  |    |
|------|--|----|
| 7.2  | Krav til kunnskap .....                | 14 |
| 7.3  | Kommunikasjonsadferd.....              | 14 |
| 8    | Saksbehandling av takstforslaget ..... | 14 |
| 9    | Saksbehandling av klager på takst..... | 14 |
| 9.1  | Feil og feilretting.....               | 14 |
| 9.2  | Behandling av klager .....             | 15 |
| 10   | Kvalitetssikring .....                 | 15 |
| 10.1 | Dokumentasjon .....                    | 15 |
| 10.2 | Kvalitetssikring av metode .....       | 15 |
| 10.3 | Eiendomsregister.....                  | 15 |
| 10.4 | Skattesone .....                       | 15 |
| 10.5 | Arealer .....                          | 15 |
| 10.6 | Kommunikasjon.....                     | 15 |
| 10.7 | Vurderinger .....                      | 15 |
| 10.8 | Saksbehandling.....                    | 16 |
| 11   | Rapportering.....                      | 16 |

## 1 Bakgrunn

Kommunestyret vedtok 17. desember 2015 sak. 151/15 å gjennomføre ny alminnelig taksering av eiendommer med virkning fra skatteåret 2017, jf. eieendomsskattelova (esktl) § 8A-3. Saken ble tatt opp igjen 16. juni 2016. I sak 81/16 ble det vedtatt å utsette takseringen, slik at denne får virkning fra skatteåret 2018. Dette dokumentet er et resultat av en prosess, der sakkyndig nemnd og administrasjonen har drøftet og tatt stilling til rammer og retningslinjer for takseringen.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene framgår av lov om eieendomsskatt til kommunane § 8A-2. Etter denne bestemmelsen skal eiendommens verdi fastsettes til det beløp som denne *«etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal»*.

Dette dokumentet beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme fram til en takst som samsvarer med esktl. § 8A-2. Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til den sakkyndige nemndas vurderinger, og at en sikrer likebehandling av hjemmelshaverne når ny alminnelig taksering gjennomføres i løpet av 2017/2018. Retningslinjene vil også gjelde for enkelttakseringer i perioden fram til neste alminnelige taksering.

## 2 Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

- Ytre rammebetingelser
  - De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet.
  - De politiske rammene som kommunestyret i Lunner har vedtatt.
  - De mulighetene og begrensningene som teknologien gir.
- Takseringsmetode i tråd med politiske vedtak
- Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd
  - Gruppering av eiendommer
  - Sjablongverdier for eiendomsgrupper
  - Verdiforskjeller i ulike deler av kommunen (sonefaktor)
- Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen), ytre faktor (forhold rundt eiendommen) og kommentarer ved besiktigelse av enkelte eiendommer
- Framgangsmåte for kommunikasjon med hjemmelshavere
- Praktisk behandling i sakkyndig nemnd
- Behandling av klager på takst
- Kvalitetssikring av takseringsarbeidet
- Rapportering av framdrift i arbeidet

## 3 Ytre rammebetingelser

### 3.1 Juridiske rammer

Lowverket, uttalelser fra finansdepartementet, andre juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til eiendomsskatt.

### 3.2 Politiske rammer

- Gjennom kommunestyret sine vedtak i sak 151/15 og sak 81/16 er metode og framdrift for taksering av eiendommer fastsatt.
- Vedtekter for eiendomsskatt er fastsatt av Lunner kommunes i kommunestyret i sak 47/17
- Kommunestyret skal ved de årlige budsjettforhandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i § 7 i esktl. skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak jf. § 5 og § 7 i esktl.
- Kommunestyret kan velge å innføre bunnfradrag for selvstendige boenheter, jf. esktl. §11 2.ledd (gjelder kun for bolig og fritidseiendommer). Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag i forbindelse med budsjettarbeidet. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Bunnfradraget skal ikke overstige taksten på boenheten inklusiv tilhørende bygninger og tomt. Bunnfradraget er knyttet til den enkelte boenhet og ikke til den faste eiendommen. Skatteyteren kan ikke kreve å få overført uutnyttet del av bunnfradraget til andre boenheter på samme eiendom.
- En godkjent, selvstendig boenhet skal være bygd i henhold til gjeldende byggeforskrifter på utbyggingstidspunktet. Boenheten skal ha separat inngang, kjøkken-, bad- og toalettfunksjon.
- Kommunestyret vedtar skattesats for eiendomsskatt i forbindelse med det årlige budsjettet. Skattesatsen skal være minimum 2 promille og ikke å overstige 7 promille. Kommunestyret tar stilling til eventuelt differensierte skattesatser jf. esktl § 12.

### 3.3 Teknologiske rammer

Kommunene benytter forvaltningsprogrammet KomTek eiendomsskatt. Dette er et faglig IT-verktøy som tar utgangspunkt i matrikkelen og som samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet tas det utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingene i matrikkelen.

## 4 Takseringsmetode

Lunner kommune har valgt å takserer etter en metode som er utviklet gjennom praksis. Denne baserer seg på sjablonger.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen
- Omsetningsverdier

### 4.1 Fakta om eiendommen

- eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- faste installasjoner (identifiserer installasjoner som skal tas med i taksten – gjelder bare verk og bruk og næringseiendommer)
- bygningstyper og bygningstørrelser med areal for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen som er Norges offisielle eiendomsregister. Registreringer i matrikkel skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Kartverket. Alle eiendomsinnehavere blir tilskrevet og bedt om å medvirke etter esktl § 31.

### 4.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommen vurderes ut fra dette dokument, besiktigelse og skjønn.

**Generelle vurderinger:**

- gruppering av bygningstyper
- valg av sjablongverdier
- sonefaktor
- antatt omsetningsverdi

**Spesielle vurderinger:**

Gjennom besiktigelsen vurderes:

- lokale forhold **rundt eiendommen** som medfører korreksjon av taksten (ytre faktor – YF)
- forhold **på eiendommen** som medfører korreksjon av taksten (indre faktor-IF)

Vurderingene ved besiktigelse skal følge de rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd har trukket opp.

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

Fagsystemet KomTek eiendomsskatt håndterer alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele takseringsprosessen.

## 5 Hovedrammer for takseringen

### 5.1 Hovedretningslinjer:

Sakkyndig nemnd i Lunner kommune legger til grunn fire viktige retningslinjer ved takseringsarbeidet:

- **Være prinsipiell (likebehandling).** Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster. Samtidig er det helt avgjørende at besiktigerne og nemndene bruker et reelt, konkret skjønn.
- **Akseptere grovkornethet (lav detaljeringsgrad).** Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grove vurderinger.
- **Være varsom.** Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil kommer hjemmelshaver til gode.
- **Kalibrere medarbeiderne (kvalitetssikring).** For at alle i prosjektet skal være samstemte, må møter for kontinuerlig justering og kvalitetssikring gjennomføres.

### 5.2 Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Lunner kommune skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. Taksering av sistnevnte eiendommer vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt. Eiendommer som har fritak etter § 7 i eiendomsskatteloven trenger ikke takseres. De må likevel føres i skattelisten.

### 5.3 Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»

Eiendommer som skal takseres fremkommer av eiendomsskatteloven § 4:

- Bygninger med tilhørende tomt, og ubebygde tomt
- Verk og bruk
- Annen næringseiendom

Sakkyndig nemnd fastsetter hvilke eiendommer som kommer inn under begrepet verk og bruk, og disse takseres etter gjeldende lover, forskrifter, regler, praksis og dommer. Kommunen leier inn et eksternt firma til å takserer verk og bruk.

Ubebygde eiendommer som er godkjent for utbygging takseres etter samme prinsipp som bebygde eiendommer. Veigrunn og fellesområder som del av en hovedeiendom inngår normalt i taksten på hovedeiendommen.

Bygninger takseres på grunnlag av byggets areal korrigert med sjablonger og faktorer jf. punkt 5.6 og 5.7.

Faste anlegg kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser takst for eiendommer som helhet.

En viser for øvrig til eiendomsskattevedtektene for Lunner kommune og eiendomsskatteloven § 4.

## 5.4 Grunnlag for takseringene

Matrikkelen er hovedkilden som brukes for å finne fram til eiendomsskatteobjektene som skal takseres. Matrikkelen inneholder opplysninger om alle grunneiendommer, bygg og adresser i kommunen. Objekt som ikke er knyttet til bestemte grunneiendommer, må identifiseres gjennom andre offentlige registre eller på andre måter.

Når opplysningene blir hentet inn i systemet for innkreving av eiendomsskatt, må eiendommer/bygg med fritak merkes med aktuell fritakshjemmel, slik at disse ikke kommer med i listene over eiendommer som skal besiktigtes.

## 5.5 Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i matrikkelen, dvs. bygningens funksjon.

## 5.6 Sjablongverdier

Sjablongverdiene for bygningstypene er fastsatt av sakkyndig nemnd. Disse er basert på informasjon om sjablongverdier brukt i sammenlignbare kommuner, omsetningspriser og gjenanskaffelsesverdier for bygninger. Prøvetakseringer er også foretatt. Ved besiktigelse blir det også justert for standard og kvalitet på bygningene.

Grunnprisen for et bygg er kr. 10.000,- pr. m2. Denne ganges med sjablongen for bygningstypen.

Grunnprisen for ei tomt er kr. 80.000,-. Sjablongtaksten ganges med vurderings- og sonefaktorer.

| Bygningstyper og matrikkelkoder(ikke uttømmende)   | Enhet  | Sjablong    | Sjablongverdi, kr Pr m2 |
|--|--------|-------------|-------------------------|
| Enebolig/tomannsbolig/våningshus/fritidsbygg/camping, etc.<br>111-113,121-124,161-163,171,191,193,199,522,524,651-654,659,662,663,669, mfl.  | Pr m2  | 1,0         | 10.000 kr               |
| Rekkehus, småhus m/3 boliger el. fl. og boligblokk på 2 etasjer<br>131,132, 136, 141, 144, mfl.  | Pr m2  | 1,5         | 15.000 kr               |
| Kjeda boliger og atriumhus<br>133,134, mfl.  | Pr. m2 | 1,2         | 12.000 kr               |
| Leilighet i terrassehus, og boligblokk på 3 etasjer el. fl.<br>135,142,143,145,146, mfl.   | Pr m2  | 1,8         | 18.000 kr               |
| Forretnings- og kontorlokaler<br>192,311-313,319,321-323,329,330,390,411-416,419,441-443,630,641-643, 649,655, mfl.  | Pr m2  | 0,4         | 4. 000 kr               |
| Industri, verksted og lager<br>211-216,219,221-223,229,231-233,239,290,421-424,429,431-433,439,449, 490, mfl.<br>Uisolert kalllager  | Pr m2  | 0,25<br>0,1 | 2.500 kr<br>1.000 kr    |
| Hotell, pensjonat, helse/omsorg, skole/barnehage, etc.<br>151,152,159,511-512,519,521,523,529,531-533,539,590,611-616,621,622, 629,661,671-675,679,690,711-714,719,721-723,729,731,732,739,790,811-813,819,821-825,829,830,840,890, mfl. | Pr m2  | 0,4         | 4. 000 kr               |
| Garasje/anneks/bod/uthus/skogs- og utmarkskoie<br>172,181-183, mfl.  | Pr m2  | 0,3         | 3. 000 kr               |
| Landbruksbygg (som ikke står på landbrukseiendom)<br>241-245,248,249, mfl.   | Pr m2  | 0,3         | 3. 000 kr               |



## 5.7 Arealstørrelser

Ved arealberegning skal bruksareal (BRA) benyttes. Dette kan grovt sies å være arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet hentes fra matrikkelen og måles for hver etasje i bygningen. Arealet på tomt hentes fra matrikkelen evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).

Se linker til Kartverkets føringsinstruks for nærmere beskrivelse av [måleregler](#) og [etasjedefinisjoner](#).

### Etasjefaktorer for boliger og fritidsboliger

- Hovedetasje(r)
- Loftetasje
- Underetasje
- Kjeller

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene. Faktorene tar utgangspunkt i etasjenes funksjon.

| Etasje   | Faktor (sjablong) | Pr m2     |
|--|-------------------|-----------|
| Hovedetasjer                                     | 1,0               | 10.000kr  |
| Loft (isolert)                                   | 0,6               | 6.000 kr  |
| Underetasje                                      | 0,5               | 5.000 kr  |
| Underetasje med separat godkjent boenhet         | 1,0               | 10.000 kr |
| Garasje i kjeller, underetasje eller hovedetasje | 0,3               | 3.000 kr  |
| Kjeller  | 0,2               | 2.000 kr  |

Etasjefaktorer for industri-, forretnings- og næringsbygg blir skjønnsmessig vurdert.

## 5.8 Sonefaktorer

Soneverdiene er fremkommet på bakgrunn av forskjeller i omsetningsverdier i kommunen. Sjablongtaksten ganges med sonefaktoren for området.

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Sone Harestua sentralt | 1,4 |
| Sone Harestua øvrig    | 1,2 |
| Sone Mylla-Svea        | 1,5 |
| Sone Grindvoll         | 0,9 |
| Sone Grua              | 1,2 |
| Øvrige områder         | 1,0 |

Det vises til oversiktskart på neste side for soneinndelingen.

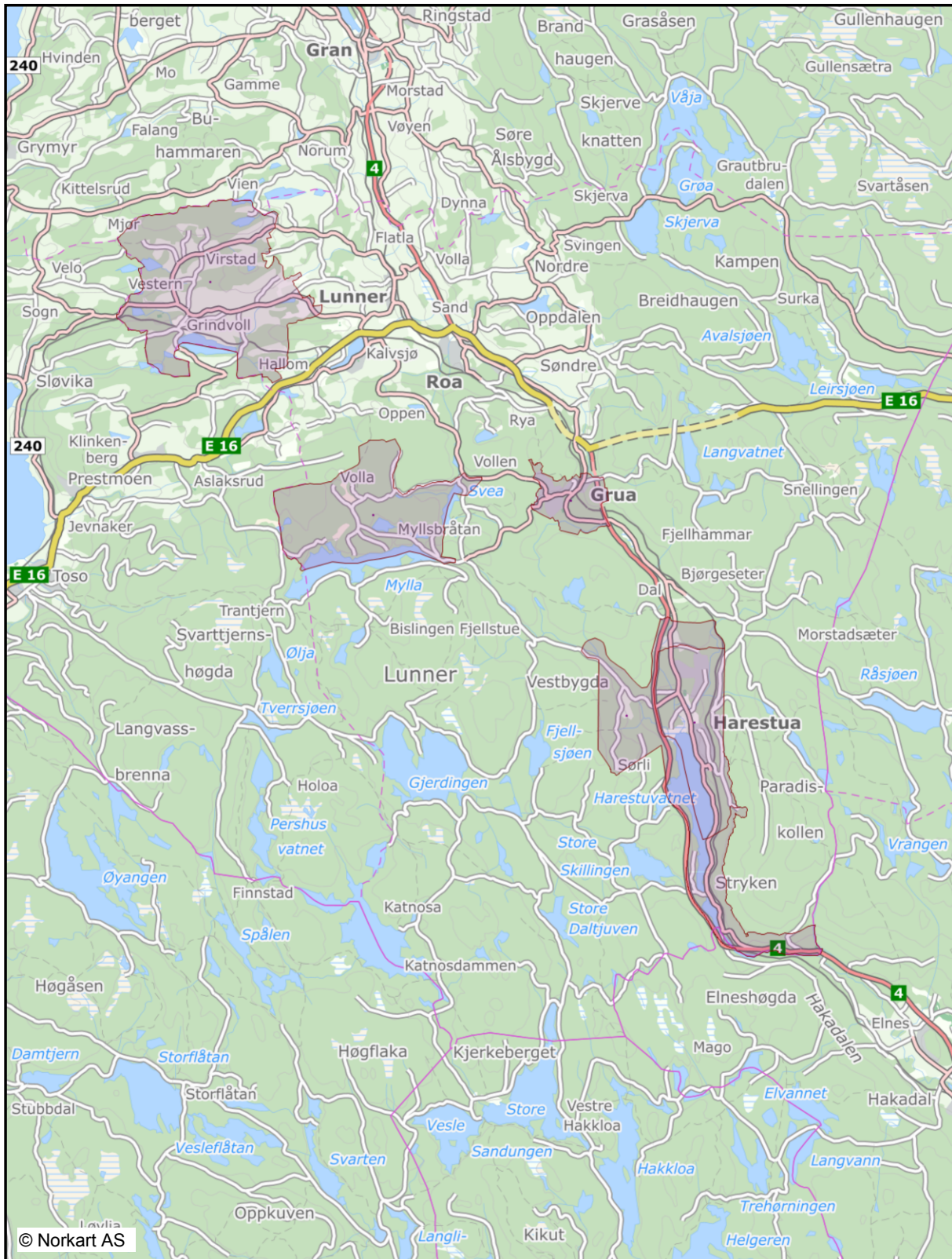
For mer detaljert sonekart henviser vi til kommunens [webkart](#) hvor det er mulig å skru på kartlaget «Eiendomsskattesoner 2018-2028», zoome inn på enkelteiendommer og trykke for mer informasjon.



# Eiendomsskattesoner m. faktor $>< 1.0$

1:150000

18.04.2018



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

## 6 Rammer for enkelttakseringer

Rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer skal sikre mest mulig likebehandling. Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag til å foreta en taksering. Hjemmelshaver kan be om innvendig besiktigelse.

Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan i spesielle tilfeller avvike rammene ved besiktigelse. I praksis er det en del eiendommer der sjablongene passer dårlig og hvor det må foretas et konkret skjønn. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

Avvik fra sjablongtakst skal alltid være begrunnet.

### 6.1 Overordnede krav

- De politiske, juridiske og teknologiske rammene skal overholdes.
- Retningslinjer som sakkyndig nemnd har vedtatt skal som hovedregel benyttes. Dersom annen metode benyttes, må besiktiger begrunne dette.
- Vedtatt framdrift skal holdes. Dersom en får avvik her skal sakkyndig nemnd orienteres om dette.

### 6.2 Bruk av indre og ytre faktorer

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

#### Ytre faktor:

Med ytre faktor menes forhold utenom selve eiendommen. Ytre faktor påvirker taksten dersom enkelteiendommer har spesielle lokale forhold av svært vesentlig betydning.

#### Eksempler:

- dårlig adkomst
- forurensning fra støy og luft
- spesielle sol og vindforhold
- spesiell utsikt
- strandlinje
- andre forhold

#### Indre faktor:

Indre faktor brukes for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold på eiendommen som er av vesentlig betydning. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

#### Eksempler på funksjonalitet/standard:

- Store gamle våningshus med lite hensiktsmessige arealer i forhold til dagens bruk
- Dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer
- Drenering som ikke fungerer, setninger i fundament
- Innlagt vann/avløp og strøm

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Høy standard        | Faktor 1,2 |
| Normal standard     | Faktor 1,0 |
| Lav standard        | Faktor 0,8 |
| Restaureringsobjekt | Faktor 0,5 |
| Rivningsobjekt      | Faktor 0,0 |

(Hele skalaen fra 0,0 til 1,2 kan benyttes.)

Avvik fra faktor 1,0 skal alltid begrunnes i besiktigelsesskjemaet.

### 6.3 Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer får egen protokolltakst.

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er:

- Bygninger der deler av bygningen har avvikende funksjon (endringsprotokoll)
- Spesielle eiendommer der sjablongtaksten ikke passer inn. (erstatningsprotokoll)
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon (erstatningsprotokoll)
- Nedlagte driftsbygninger som har fått ny funksjon takseres ved hjelp av erstatningsprotokoll. Bygningene er i utgangspunktet satt lik null i verdi, men takseres hvis den har funksjon som tilsier at bygningen har verdi.

Årsak til bruk av protokolltakst skal alltid begrunnes.

### 6.4 Andre rammer for taksering

#### Landbrukseiendommer:

Land- og skogbrukseiendommer skal være fritatt for eiendomsskatt, med unntak av våningshus/kårbolig/fritidsbygning med tilhørende garasje og tomt.

Rådmannen har, etter fullmakt fra kommunestyret i sak 94/04 og råd fra Landbrukskontoret for Hadeland, definert hva som er landbrukseiendommer. Dette er eiendommer som benyttes til landbruk og er større enn 20 daa totalt eller har mer enn 10 daa dyrket areal.

Sakkyndig nemnd har vedtatt å sette et maks areal pr. boenhet for våningshus og kårboliger til 200 kvm.

- Våningshus/kårbolig med tilhørende tomt takseres.
- Landbruksbygninger takseres etter funksjon og får i regelen fritak etter § 5 esktl. Landbruksbygg som har fått ny funksjon takseres.
- Bare landbruksbygninger som hører til en landbrukseiendom i drift – gis fritak etter esktl. § 5.
- Seterhus takseres som fritidseiendom.

## 6.5 Dokumentasjon av faktafeil

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

## 6.6 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 juridiske avklaringer som vil være viktig for Lunner kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

- Det er eiendommen som objekt slik den framstår på besiktigelsestidspunktet pr. 01.01. i skatteåret som takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borette ikke påvirke taksten.
- «Stetsevarige» festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt. Med «stetsevarig» menes festekontrakt på 99 år eller mer med mulighet til ensidig forlengelse i 99 år eller mer og/eller innløsning av kontrakt. Alle boliger og fritidseiendommer har mulighet til forlenging av kontrakt.
- Tidligere offentlige eide virksomheter som er omdannet til offentlig eide aksjeselskap eller lignende skal betale eiendomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjoner, dersom lovverk eller forskrift til lovverk ikke entydig sier noe annet.

Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht. eiendomsskatteloven § 5, er ikke gjenstand for politisk vurdering. Administrasjonen setter opp liste som sakkyndig nemnd vurderer. Listen legges fram for kommunestyret til orientering.

## 7 Rammer for kommunikasjon med hjemmelshavere

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda ønsker at hjemmelshaverne skal ha kunnskap om hvordan takseringen er lagt opp og hvilke rettigheter eiendomsbesitterene har.

Alle som er involvert i taksering og utskrivning av eiendomsskatt, er underlagt taushetsplikt jf. skatteforvaltningsloven kap.3 § 15-4

### 7.1 God kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for egen eiendom, både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonger og vurderinger.
- Vi informerer med sikte på å skape bred forståelse for takseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for hjemmelshaver.
- Det blir gitt informasjon om eiendomsskatteloven og allmenn taksering før arbeidet blir satt i gang.
- Eiendomsskatteloven og annen relevant informasjon skal ligge på kommunens hjemmeside.

## 7.2 Krav til kunnskap

Alle i administrasjonen som skal kommunisere med hjemmelshaverne må kunne 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

## 7.3 Kommunikasjonsadferd

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

- Skill klart mellom takseringsfaglige henvendelser og politiske henvendelser. Henvis politiske henvendelser til politisk ledelse.
- Vær imøtekomende og presis. Henvendelser som avviker fra vanlig høflighet, henvises til prosjektleder eller til rådmannen.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skiftelige henvendelser besvares skriftlig.
- All korrespondanse blir arkivert i kommunens sak- og arkivsystem. Dette gjelder også epost.

## 8 Saksbehandling av takstforslaget

- Sakkyndig nemnd mottar takstlister for behandling og vedtak. Takstlistene inneholder informasjon om eier, eiendommens adresse, sjablongtakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom og forslag til takst.
- Sakkyndig nemnd gjennomgår listene i plenum og kontrollerer at rammene angitt i dette dokumentet følges.
- Administrasjonen har tilgjengelige kart som viser sonefaktor.
- Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for sakkyndig nemnd.

## 9 Saksbehandling av klager på takst

Offentlig ettersyn og behandling av klager er viktige elementer for å sikre likebehandling av hjemmelshaverne. Både den enkelte hjemmelshaver og formannskapet har klageadgang på takster fastsatt av sakkyndig nemnd.

### 9.1 Feil og feilretting

Dersom sakkyndig nemnd har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes da ikke fram for sakkyndig klagenemnd. Ved feilretting av takst får hjemmelshaver nye seks ukers klagefrist. Det vises til §§ 33 og 34 i forvaltningsloven om arbeidsfordeling og kompetanse i sakkyndig nemnd, sakkyndig klagenemnd og administrasjon.

Klager der sakkyndig nemnd ikke gir fullt og helt medhold, oversendes til sakkyndig klagenemnd til endelig behandling.

## 9.2 Behandling av klager

Klagen blir behandlet etter kommunens eiendomsskattevedtekter.

Administrasjonen skal:

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

## 10 Kvalitetssikring

### 10.1 Dokumentasjon

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

### 10.2 Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektarbeiderne må kjenne de rammer og retningslinjer for takseringen som er gitt av sakkyndig nemnd. Møter mellom besiktiger og besiktigelsesleder holdes regelmessig. Møter mellom besiktigelsesleder og sakkyndig nemnd holdes etter behov. Dette skal bidra til at avvik fra metode og rammer håndteres på forsvarlig måte.

### 10.3 Eiendomsregister

Kommunen har et digitalt eiendomskart. Kartet gir grunnlag for utarbeidelse av arbeidslister fra matrikkelen. Kartet vaskes mot matrikkelen for å sikre at alle eiendommer innenfor skattesonen identifiseres.

### 10.4 Skattesone

Det må sikres at eiendommen er registrert i riktig sone. Lunner kommune har 6 skattesoner. (Se punkt 5.8).

### 10.5 Arealer

Fakta om eiendommer og adresser blir sendt hjemmelshaver i forbindelse med melding om skatt og takst. Hjemmelshaver kan dermed kontrollere om taksten bygger på korrekt faktagrunnlag og melde fra om eventuelle feil. Besiktigelsesmedarbeiderne registrerer avvik fra opplysninger i matrikkelen i forbindelse med besiktigelsen.

### 10.6 Kommunikasjon

Administrasjonen skal sørge for at prosjektmedarbeiderne kommuniserer i henhold til rammer og retningslinjer gitt i dette dokumentet.

### 10.7 Vurderinger

Det legges vekt på at besiktigelsesmedarbeidere og medlemmene i nemdene er samstemte.

Dokumentet «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» skal bidra til riktig taksering gjennom

- Gruppering av eiendommer
- Fastsetting av gjennomsnittsverdier på eiendomsgrupper (sjablonger)
- Valg av sonefaktor
- Bruk av retningslinjer for valg av ytre og indre faktor

Besiktigelse og kommunikasjon med hjemmelshaverne skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

## **10.8 Saksbehandling**

Alle takster gjøres foreløpige inntil sakkyndig nemnd har vedtatt dem. Når det foreligger foreløpige takster på alle eiendommer, vurderer sakkyndig nemnd prinsipper, takstnivå og takstforskjeller på nytt. Dette for å vurdere om valgte parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige.

Sakkyndig nemnd kan så endre rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelig takstvedtak.

## **11 Rapportering**

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp. Framdriftsplaner og korrigeringer av framdriftsplaner legges løpene fram for sakkyndig nemnd som overvåker arbeidet.