

ØSTRE TOTEN KOMMUNE



RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR EIENDOMSSKATTETAKSERING

Vedtatt av sakkyndig nemnd i Østre Toten kommune 19.01.2017

Østre Toten kommune skal innføre eiendomsskatt i hele kommunen fra og med 2014. Sakkyndig nemnd, kalt takstnemnda, Sakkyndig anketakstnemnd, kalt anketakstnemnda, og administrasjonen i Østre Toten kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av eiendomsskattetakseringer i Østre Toten kommune i høsten 2013. Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Lena, 19.01.2017

TAKSTNEMNDA:

Leder sakkyndig nemnd, takstnemnda

Varamedlem sakkyndig nemnd, takstnemnda

Georg Raddum

Anne Kari Hovde

Nestleder sakkyndig nemnd, takstnemnda

Medlem sakkyndig nemnd, takstnemnda

Karin Jansen

Håkon Lund

Innhold

1	ORIENTERING	4
2	HVA DOKUMENTET OMFATTER	4
3	YTRE RAMMEBETINGELSER	6
3.1	JURIDISKE RAMMER	6
3.2	POLITISKE RAMMER.....	6
3.3	TEKNOLOGISKE RAMMER	7
4	TAKSERINGSMETODE	7
4.1	FAKTA OM EIENDOMMEN.....	7
4.2	VURDERING AV EIENDOMMEN	7
4.3	HÅNDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN ENKELTE EIENDOM.....	8
5	TAKSTNEMNDAS HOVEDDRAMMER FOR TAKSERINGEN	8
5.1	HOVEDRETNINGSLINJER:	8
5.2	EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	8
5.3	ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET ”FAST EIENDOM”	8
5.4	GRUPPERING AV EIENDOMMER	8
5.5	SJABLONGVERDIER GENERELT	9
5.6	SJABLONGVERDIER BOLIG- OG FRITIDSEIENDOMMER	9
5.7	TAKSERING AV NÆRINGSEIENDOMMER	10
5.8	TAKSERING AV STØRRE NÆRINGSBYGG OG VERKER OG BRUK	11
6	RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER	11
6.1	INDRE OG YTRE FAKTORER	12
6.2	BRUK AV PROTOKOLLTAKST	12
6.3	JURIDISKE AVKLARINGER	13
7	RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE	13
8	KVALITETSSIKRING	13
8.1	DOKUMENTASJON	13
8.2	RIKTIG SAKSBEHANDLING	13
9	SAKSBEHANDLING OG OPPLÉGG FOR BEHANDLING AV KLAGER	14
9.1	FEIL OG FEILRETTING	14
9.2	BEHANDLING AV KLAGER.....	14
10	SONEKART BOLIGER	15
11	SONEKART FRITID	16

1 Orientering

Østre Toten kommunestyre har i medhold av eiendomsskatteloven vedtatt 12.12.2013 å innføre eiendomsskatt på alle faste eiendommer i kommunen iht. §3 bokstav a). Innen 1. juli 2014 skal Østre Toten kommune gjennomføre alminnelig taksering i hele kommunen og skrive ut eiendomsskatt for budsjettåret 2014.

Følgende paragrafer i eiendomsskattelova danner utgangspunktet for taksering av eiendommene;

§8A-2 Verde

(1) Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenskap og loklisering kan bli avhenda for under vanlege saltilhøve ved fritt sal.

§8A-3. Verdsetjing

(1) Eiegenomen skal verdsetjast ved takst.

Med virkning fra 2014 kan kommunene benytte en alternativ metode for fastsettelse av takst på boligeiendom. Utgangspunktet for dette finner vi bl.a. i:

§8C-1 Verdsetjing av bustader ved bruk av formuesgrunnlag

(1) Kommunestyret avgjer om eiegenomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på eiegenomen ved likninga året før skatteåret. Skattegrunnlaget for slike bustader skal reknast ut etter reglane i denne paragraf.

(2) Skattegrunnlaget for bustader vert sett til verdet (taksten) etter skatteloven §4-10 andre ledd multiplisert med 0,67. Prosentdelen som nemnd i skatteloven §4-10 andre ledd tredje punktum skal likevel vere 100 for primærbustad og sekundærbustad.

Kommunestyret i Østre Toten kommune vedtok Eiendomsskattevedtekter for Østre Toten kommune 04.04.2013 der det i §2-2 tredje avsnitt står:

”Eiendomsskatt på boligeiendommer fastsettes med grunnlag i formuesgrunnlaget, og skal ikke befares eller takseres.”

2 Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

Ytre rammebetingelser

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som takstnemnda og anketakstnemnda må forholde seg til.

Disse er:

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

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.

Selv om kommunestyret velger bruk av formuesgrunnlag som takseringsmetode i henhold til eiendomsskatteloven §8C, vil det være behov for bruk av taksering i henhold til §8A, da det finnes flere eiendommer som ikke vil få noe formuesgrunnlag. Eksempler på dette er våningshus på gårdsbruk, fritidseiendommer og boliger som ikke har fått fastsatt noe formuesgrunnlag av ukjent årsak.

Når formuesgrunnlag er valgt som takseringsmetode, skal ikke faktorer som sone-, indre- og ytre faktor brukes. Det vil si at disse faktorene settes til 1.

Overordnede rammer satt av takstnemnda

Gjennom dette dokumentet trekker takstnemnda opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering.

Slike rammer er:

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

Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen), ytre faktor (forhold rundt eiendommen) og kommentarer ved besiktigelse av enkelte eiendommer

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom.

Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom dette dokumentet tar en stilling til hvordan man kvalitetssikrer arbeidet.

Praktisk behandling av takstforslag i takstnemnda

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

Behandling av klager på takst fastsatt av takstnemnda

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

Klage på formuesgrunnlaget (boligverdien) fra Skatteetaten

Dersom boligverdien er feil skal klagen sendes til Skatteetaten. Skatteloven sier det er ligningsverdien man kan klage på for å endre boligverdien, og bare hvis ligningsverdien for boligen du eier og bor i (primærboligen) er mer enn 30 prosent av markedsverdien. For primærboligen skal ligningsverdien utgjøre 25 prosent av markedsverdien. For sekundærboliger, som er boliger du eier men ikke er registrert bosatt i, skal ligningsverdien utgjøre 40 prosent for ligningsåret 2013/inntektsåret 2012 (50% for de påfølgende årene) og du kan klage dersom den er mer enn 60 prosent av markedsverdien. Klagebehandling følger Skatteetatens regelverk og det anbefales å ta kontakt med dem i forbindelse med en eventuell klage.

3 Ytre rammebetingelser

3.1 Juridiske rammer

Lovverket, rettsavgjørelser, uttalelser fra finansdepartementet og andre 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 (Se kapittel 3.2)
- Taksering av våningshus og boliger på gardsbruk (Se kapittel 5.2)
- Taksering av seksjonerte eiendommer (se kapittel 5.2)

3.2 Politiske rammer

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Kommunestyret har gjort vedtak om innføring av eiendomsskatt i hele Østre Toten kommune. Alle eiendommer beskattes med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt.

Vedtekter

Østre Toten kommune har vedtatt vedtekter, jfr. Kommunestyrets vedtak 04.04.2013 sak 018/13 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 for å taksere eiendommene i kommunen.

Tidsrammer

Innen 1. juli 2014 skal Østre Toten kommune gjennomføre alminnelig taksering i hele kommunen og skrive ut eiendomsskatt for budsjettåret 2014.

Fritak fra eiendomsskatt

Eiendommer som beskrevet i eiendomsskattelovens §5 skal fritas fra eiendomsskatt. I tillegg skal kommunestyret ved de årlige budsjettbehandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper 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 iht. eiendomsskattelovens §5 og §7.

Bunnfradrag

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

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Ved innføring av eiendomsskatt skal det brukes 2‰ som skattesats. Deretter kan satsen økes årlig med inntil 2‰. Maksimal eiendomsskattesats er 7‰.

3.3 Teknologiske rammer

Kommunen benytter KomTek E-skatt, et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen og 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
- Skjønnsmessige vurderinger av eiendommen

4.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

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

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen, som er et offisielt register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger. Registreringer i Matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk. Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet beregnes for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes som følger:

- Hovedetasje(r)
- Underetasje(r)
- Loftsetasje
- Kjelleretasje(r)

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

4.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene gjennomgår 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 korleksjon av taksten. (Ytre faktor)
- Forhold på eiendommen som medfører korleksjon av taksten. (Indre faktor)

Vurderingene ved befaring skal følge rammer og retningslinjer takstnemnda har trukket opp.

4.3 Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom

Kommunens fagsystem, KomTek Eskatt, vil brukes for håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon inkludert alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele takseringsperioden.

5 Takstnemndas hovedrammer for takseringen

5.1 Hovedretningslinjer:

Takstnemnda i Østre Toten kommune legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Være prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslag til enkelttakster.
- **Akseptere grovkornethet**. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Være varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Kalibrere medarbeiderne**. For at alle i prosjektet skal være samstemte mht vurderinger, samles besiktigerne og øvrige involverte til faglige møter.

5.2 Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Østre Toten kommune skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter §5. Det lages en liste over eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven §5 og §7. Rådmannen bestemmer om eiendommer som er fritatt etter §7 skal takseres. I de tilfeller at det er nybygg på en eiendom, tas de nye byggene med i takseringen når det søkes om midlertidig brukstillatelse eller når nye bygg er tatt i bruk selv om det ikke er søkt om midlertidig brukstillatelse.

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 Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon.

5.5 Sjablongverdier generelt

Sjablongverdiene er valgt etter at takstnemnda har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger. Ved areal- og verdiberegning skal bruksareal på bygningen benyttes.

5.6 Sjablongverdier bolig- og fritidseiendommer

- Det finnes en del naustbebyggelse i allmenningene i Østre Toten kommune. Disse har i utgangspunktet så liten verdi at en velger å fritta disse fra eiendomsskatt. Spesielle naustanlegg med hyttefunksjon eller lignende legges fram for takstnemnda som spesielle saker.
- Det gis ingen automatisk reduksjon på grunn av alder av bygning da det skjønnsmessig kan gis en reduksjon på grunn av standard.
- For punktfester beregnes 1000m² tomt
- For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §5 og §7, men som delvis benyttes til formål som medfører skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.
- Ubebygde bolig- og fritidstomter, som er regulert til bolig eller fritidsformål, takseres basert på størrelsen av tomten og beliggenhet.
- Ubebygd tomt i LNF-område takseres til kroner 0. Slike eiendommer blir derfor taksert til reell verdi først etter innvilget dispensasjon.

Sjablongverdier på boliger og tomter:

Bygninger med bygningskoder	Pris (kr/m ²)
Enebolig/våningshus/tomannsbolig (111, 112, 113, 121, 122, 123, 124, 162 og 163)	9000
Flermannsboliger (131, 133, 136, 151, 152, 159)	11000
Terrassehus og blokker (135, 141, 142, 143, 144, 145, 146)	13000
Fritidsboliger/koie /seterhus og lignende (160 og 170)	10000
Boliggarasjer og uthus (180)	2500
Tomter	Pris (kr/stk)
Tomt bolig (bebygd)	100000
Tomt fritidsbolig (bebygd)	100000

Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger, terrassehus, boligblokker:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje(r) (H01, H02 osv)	1,0
Underetasje (U01, U02, osv.)	0,8
Kjeller (K01, K02, osv.)	0,3
Loft(L01, L02, osv.)	0,7

Taksering av våningshus og boliger på gardsbruk

Eiendom som ”vert dreven som gardsbruk eller skogbruk” skal være fritatt for eiendomsskatt. Unntaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje inkl. tomt på 1000 m² pr. boenhet innenfor eiendomsskattesonen, som helt eller delvis blir benyttet til bolig.

Med gardsbruk i drift (”eiendom som ”vert dreven som gardsbruk...”) menes gardsbruk som mottar produksjonstilskudd og/eller inngår i samdriftsforetak. For våningshus og kårboliger

på landbrukseiendommer benyttes samme m²-pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktig landbrukseiendommer benyttes skjønn.

Taksering av seksjonerte eiendommer

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

Sonefaktorer

På grunnlag av en totalvurdering, velger takstnemnda å benytte sonefaktorer bare for boligeiendommer, fritidseiendommer og landbrukseiendommer. Alle andre eiendommer slik som næringseiendommer har ikke sonefaktor.

Sonefaktoren brukes også for å legge inn 20% reduksjon av takst til landbruk med konsesjon. Matematisk gjøres det ved å ta sonen eiendommen ligger innenfor og multiplisere med 80%.

Eksempel:

Sone 1 Lena m/konsesjon = Sone 1 Lena * 80% = 0,80

Sonefaktor bolig og landbrukseiendommer (se kapittel 10 Sonekart bolig):

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Lena	1,00
Sone 1 Lena m/konsesjon	0,80
Sone 2 Langs Mjøsa	1,25
Sone 2 Langs Mjøsa m/konsesjon	1,0
Sone 3 Skreia	0,85
Sone 4 Kolbu	0,85
Sone 3 og 4 Skreia/Kolbu m/konsesjon	0,68
Sone 5 Resten	0,75
Sone 5 Resten m/konsesjon	0,60
Formuesgrunnlag m/konsesjon	0,80

Sonefaktor fritidseiendommer (se kapittel 11 Sonekart fritid):

Sted	Sonefaktor
Sone 1 Totenåsen	1,10
Sone 2 Langs Mjøsa	1,30
Sone 3 Fritid resten	1,00
Sone 3 Fritid resten m/konsesjon	0,80

5.7 Taksering av næringseiendommer

Næringseiendom takseres av besiktigelsesmann etter en antatt omsetningsverdi.

Dette utføres på bakgrunn av tekniske verdier og kapitalisering av leiepriser i området.

Tomteverdi tillegges for hva som er normalt i området.

- For eiendommer som i utgangspunktet er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens §5 og §7, men som delvis benyttes til formål som medfører

skatteplikt, skal denne delen av bebyggelsen med tilhørende nødvendig uteareal takseres i samsvar med disse retningslinjene.

- Ubebygde næringsstomter takseres basert på størrelsen av tomten, og vil ikke besiktiges.

5.8 Taksering av større næringsbygg og verker og bruk

Areal - verdiberegningsmetode:

Eiendommen verdsettes til markedsverdi. Verdien bestemmes etter to parametere, som hovedregel, eiendommens tekniske dagsverdi inklusive tomt (substansverdi) og evt. dens økonomiske verdi.

Teknisk dagsverdi beregnes ut fra eiendommens produksjonskostnad, hvorfra det trekkes for alder, slitasje, rasjonalitet og anvendelighet. Tomtekostnaden tillegges som for mindre næringsseiendommer for å komme frem til en substansverdi. Det kan også være aktuelt å beregne den økonomiske verdien ut fra kapitalisering av faktiske eller skjønsmessige leiepriser der dette er hensiktsmessig i forhold til marked/anvendelighet. Leiepriser og/eller kapitaliseringsfaktor blir veid mot eiendommens attraktivitet og risiko, anvendelighet og marked. Dersom deler av bygningsmassen er av en slik art at den enkelt kan benyttes til andre formål, vil forrentningsverdien kunne legges til grunn.

For verker og bruk, der det fastmonterte integrerte driftsutstyret skal tas med, vil det i sjeldne tilfeller være aktuelt å vurdere virksomhetens lønnsomhet.

Takstnemnda fastsetter hvilke eiendommer som kommer inn under begrepet ”verk og bruk”.

Bygninger og anlegg skal regnes sammen med verket eller bruket når de hører til eller er nødvendig for verksdrifta. Maskiner, utstyr og anlegg som inngår i takstgrunnlaget for verker og bruk takseres særskilt.

Arbeidsmaskiner og tilhørende ting som kan settes i klasse med slikt, skal derimot ikke regnes med uten at tingen er en part av selve foretaket.

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.

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

6 Rammer for enkelttakseringer

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

Alle eiendommer skal besiktiges med følgende unntak;

- Eiendommer der grunnlaget for eiendomsskatt blir hentet utelukkende fra formuesgrunnlaget
- Eiendommer fritatt iht.§5 i eiendomsskatteloven
- Fylkeskommunale skoler
- Bygninger som er fredet etter kulturminneloven iht. kommunestyrets vedtak KST-

090/13, fritak iht. eiendomsskattelovens §7. (Alle andre eiendommer som fritas iht. §7 i eiendomsskatteloven skal takseres)

Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Avvik skal begrunnes.

6.1 Indre og ytre faktorer

Ytre faktorer er lokale forhold rundt eiendommen, og indre faktorer er forhold på eiendommen. Disse faktorene brukes for å korrigere sjablongtaksten.

For ytre faktor gjøres det skjønnsmessig vurdering ved besiktigelse bl.a. med utgangspunkt i følgende kriterier;

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Forurensing
- Innlagt strøm
- Vann/avløp
- Beliggenhet i forhold til sonegrense, for å få til en jevn overgang av verdisettingen mellom sonene

For indre faktor gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse bl.a. med utgangspunkt i følgende kriterier;

- Funksjonalitet
- Standard
- Kvalitet
- Store/små arealer

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. For eksempel eiendom med mange bygninger med betydelig variasjon mht. størrelse og standard.
- For eiendommer med flere funksjoner, eksempelvis et næringsbygg med verksted-, kontor- og lagerfunksjon.
- Nedlagte driftsbygninger.
- Boliger hvor garasje er en del av bygningen eller tilbygg.
- Bygg med annen funksjon enn bygningskoden tilsier

6.3 Juridiske avklaringer

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

Det er eiendommen som objekt som skal takseres.

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2014 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 eignedomsskatt til kommunane” § 10.

7 Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Se eget dokument med tittel: Kommunikasjons – og informasjonsplan for innføring av eiendomsskatt i Østre Toten kommune.

8 Kvalitetssikring

8.1 Dokumentasjon

Det er viktig at prosessen for å komme frem til skattebeløpet som utskrives er sporbart. Av den grunn blir det laget dokumentasjon av grunnlag for takseringen og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen for hver enkelt eiendom.

8.2 Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil takstnemnda har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer takstnemnda prinsipper, takstnivåer og takstforskjeller på nytt. Dette for å revurdere om valgte parametre og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Takstnemnda kan så foreta justeringer gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

9 Saksbehandling og opplegg for behandling av klager

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 takstnemnda. Praktisk opplegg for klagebehandling kan kommunen ta stilling til når resultatet fra offentlig ettersyn foreligger.

9.1 Feil og feilretting

Dersom takstnemnda har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av nemnda selv. Saken bringes da ikke fram for anketakstnemnda. 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 takstnemnda om at faktagrunnlag og takst er rettet opp.

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

Klager der takstnemnda opprettholder sitt standpunkt, oversendes til anketakstnemnda til endelig behandling.

9.2 Behandling av klager

Det finnes flere metoder for praktisk behandling av klager på takst. Det praktiske behandlingsopplegget kan anketakstnemnda ta stilling til senere i prosessen.

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

- journalføre alle klager og henvendelser om feil
- kategorisere klager og henvendelser om feil

10 Sonekart boliger



11 Sonekart fritid

