

Karlsøy kommune

Forskrift i forbindelse med alminnelig taksering i henhold til lov om eiendomsskatt

23.05.2007.

Administrasjonen i Karlsøy kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til grunnlag og rammer for gjennomføring av enkelttakseringer i Karlsøy kommune. Dette dokumentet gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Analysen skal danne grunnlaget for alminnelig taksering som gjennomføres i 2007, og for enkelttakseringer som skjer i perioden 2007 – 2016.

I tillegg er forskriftene behandlet av sakkyndig skattetakstnemnd.

Innholdsfortegnelse

1. OM ANALYSEN	3
1.1. HVA ANALYSEN OMFATTER.....	3
2. TAKSERINGSMETODE	4
2.1. FAKTA OM EIENDOMMEN	4
2.2. VURDERING AV EIENDOMMEN	5
3. YTRE RAMMEFORUTSETNINGER	5
3.1. JURIDISKE RAMMER.....	5
3.2. POLITISKE RAMMER.....	5
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER	6
4. SAKKYNDIG NEMNDAS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN	6
4.1. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	6
4.2. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM"	6
4.3. GRUPPERING AV EIENDOMMER	7
4.4. SJABLONVERDIER SOM GJENSPEILER GJENNOMSNITTSVERDI FOR EIENDOMSGRUPPENE.....	7
4.5. SONEFAKTORER	9
5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER	10
5.1. OVERORDNETE KRAV	10
5.2. AREALSTØRRELSER	10
5.3. BRUK AV FAKTORER	10
5.4. BRUK AV PROTOKOLLTAKST.....	11
5.5. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING	12
5.6. DOKUMENTASJON AV FAKTAFEIL.....	12
5.7. JURIDISKE AVKLARINGER	12
6. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBESITTERNE	13
6.1. ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON	13
6.2. HOVEDAKTIVITETER OG HJELPEMIDLER.....	14
6.3. KRAV TIL KUNNSKAP	14
6.4. KOMMUNIKASJONSATFERD	14
6.5. HÅNDTERING AV UFORUTSETTE HENDELSER.....	15
7. SAKSBEHANDLING	15
8. KVALITETSSIKRING	15
8.1. DOKUMENTASJON	15
8.2. KVALITETSSIKRING AV METODE.....	15
8.3. RIKTIG SKATTESONE	15
8.4. RIKTIG EIENDOMSREGISTER.....	16
8.5. RIKTIGE AREALER.....	16
8.6. RIKTIG KOMMUNIKASJON.....	16
8.7. RIKTIGE VURDERINGER	16
8.8. RIKTIG SAKSBEHANDLING.....	16
9. OPPLÈGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL	16
9.1. FEIL OG FEILOPPRETNING.....	16
9.2. BEHANDLING AV KLAGER.....	17
10. FRAMDRIFTSPLAN	17

1. Om analysen

Dette dokumentet er resultatet fra en prosess der administrasjonen har drøftet grunnlaget for alminnelig taksering i Karlsøy i 2007 og enkelttakseringer i perioden fram til neste alminnelig taksering.

Analysen er formelt vedtatt i Sakkyndig nemnda og danner grunnlaget for besiktigelsesmedarbeiderne når de skal lage forslag til takster på enkelteiendommer.

Analysen skal bidra til at takstnivåene blir riktige og at Sakkyndig nemndene sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne når alminnelig taksering gjennomføres i løpet av 2007, og når enkelttakseringer gjennomføres fram til ny alminnelig taksering.

I dette dokumentet benyttes begrepet kalibrering i den betydning at alle bidragsytere i prosjektet (prosjektmedarbeidere, medlemmer i nemnda, underleverandører etc.) likerettes og samkjøres på en slik måte at alle praktiserer rammene og retningslinjene for takseringen på en ensartet måte som igjen sikrer likebehandling i alle ledd.

1.1. Hva analysen omfatter

Analysen tar stilling til følgende elementer:

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 rammeforutsetninger

Det foreligger tre sett med ytre rammebetingelser som prosjektet må overholde.

Disse er:

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

Overordnede rammer satt av Sakkyndig nemnda

Gjennom denne analysen trekker Sakkyndig nemnda opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering. Dersom rammene avvikes, må dette begrunnes særskilt.

Retningslinjer for bruk av indre faktor, ytre faktor og kommentarer ved besiktigelse av enkelteiendommer

Analysen trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendommen. Dersom disse retningslinjene fravikes, må dette begrunnes særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Analysen tar stilling til opplegget for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser i Karlsøy. Administrasjonen mener at god kommunikasjon med eiendomsbesitterne kan bidra til riktigere takster, bedre forståelser og lavere totalkostnader på prosjektet.

Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet en står overfor er å hindre systemfeil eller enkeltfeil. Analysen tar stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk behandling i Sakkyndig nemnda

Analysen viser Sakkyndig nemndas arbeidsmetode. Overskattetakstsnemndas arbeidsmetode tar en stilling til når klager på takst er kommet inn etter offentlig ettersyn.

Behandling av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget

Det vil komme inn klager pga uenighet i takst som følge av feil eller som følge av uenighet i vurderingene som er gjort. Analysen viser rammene for feilhåndtering og behandling av klager på takst.

Framdriftsplan

Analysen tar stilling til viktige milepæler for arbeidet.

De faglige arbeidsmetodene administrasjonen trekker opp (tilrettelegging for besiktigelse, gjennomføring av kommunikasjon, korrigerende av feil, kvalitetssikring av arbeidet etc) skal sikre at prosjektet er innenfor rammene som analysen trekker opp. De faglige arbeidsmetodene behandles ikke i dette dokumentet.

2. Takseringsmetode

Kommunen har valgt å taksere etter en metode som er utviklet i et samspill mellom Hamar og Trondheim kommuner og Geoservice AS. Metoden benyttes nå i stadig flere kommuner.

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

2.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

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

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Det foreligger instruks for oppmåling iht. BRA. (GAB-instruksen) Arealet måles for hver etasje i bygningen. Vi grupperer etasjene i:

- Kjelleretasje
- Underetasje (Sokkel)
- Hovedetasje
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som GAB-registeret grupperer etasjene i.

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra GAB-registeret (generell informasjon) og fra andre register.

2.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom denne analysen og ved besiktigelse.

Analysen:

- Analysen vurderer **gjennomsnittverdier** for eiendomsgrupper som gir automatiske sjablontakster for eiendommene.
- Analysen vurderer **sonevise forskjeller** på verdinivået for eiendomsgruppene. Besluttet sonefaktor lastes automatisk inn eget EDB system, og korrigerer sjablontaksten sammen med faktor for forhold rundt eiendommen (ytre faktor) og faktor for forhold på eiendommen (indre faktor).

Besiktigelse:

- En vurdering ved befaring om lokale forhold **rundt** eiendommen som medfører korreksjon.
- En vurdering ved befaring om lokale forhold **på** eiendommen som medfører korreksjon.

Vurderingene ved befaring skal følge de rammene og retningslinjene denne analysen trekker opp for disse vurderingene.

Vurdering av eiendommer er vanskelig. Sakkyndig nemnda i Karlsøy kommune ber derfor om at en legger fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Analysen trekker opp prinsipper som enkelttakstene må være tro mot.
- **Vær grovkornet** (produksjonsrammer). Takseringen bygger på arealstørrelser, sjablontakster, informasjon om omsetningstall, spesiell informasjon om eiendommen. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som blir grovkornet selv om det legges opp til et meget systematisk takseringsopplegg.
- **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 mht vurderinger, ber Sakkyndig nemnda om at administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger, deltar.

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

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder: Eiendomsskatt i hele kommunen.

Skattesone

Det skal innkreves eiendomsskatt i hele Karlsøy kommune – jfr eiendomsskatteloven.

Vedtekter

Vedtektene avklarer bl.a. om kommunen skal benytte seg av besiktigelsesmedarbeidere.

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak om når nye takster skal benyttes fra, trekker opp tidsrammene for takseringsarbeidet. Frist: 1. juni 2007.

Fritak

Rammevedtak om hvilke typer eiendommer som skal ha fritak fra eiendomsskatt iht § 7 i eiendomsskatteloven skal i etterkant følges opp med liste over enkelteiendommer som skal ha fritak etter § 5 og § 7 i eiendomsskatteloven.

Bunnfradrag

Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendige boenheter i kommunen.

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen benytter et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i GAB registeret og som sammenspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i GAB.

4. Sakkyndig nemndas hovedrammer for takseringen

4.1. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Karlsøy har kommunestyret vedtatt skal takseres. Kommunen vil ikke takserer eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker faller utenfor alternativene i § 5. Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskatteloven, takseres nå.

4.2. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veger, parkeringsplasser etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser antatt markedsverdi for eiendommen som helhet.

4.3. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er oversikt over bygningstyper i GAB-registeret. Sakkyndig nemnda i Karlsøy kommune grupperer eiendommene slik:

Enebolig, tomannsbolig, rekkehus
Hytter og fritidsboliger.
Garasje, naust og andre uthus.
Industri
Lagerbygg
Fiskeri, landbruksbygninger og andre næringsbygg og anlegg.
Kontor og forretningsbygg
Hotell og restaurant
Tomt
Ubebygde eiendommer

Flere eiendommer i Karlsøy har blandet bruk. I registeret blir slike eiendommer lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen. Det betyr at et forretningsbygg der 49 % av bruksarealet er boliger og 51 % av arealet er forretning, blir gruppert under kategori "forretning og kontor". Tilsvarende bygning med 51 % bolig og 49 % forretning blir gruppert under kategori "bolig".

Eiendommer som er bortleid med kontrakt – og som høstes av andre – kommer inn under begrepet jordbruk.

4.4. Sjablonverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper tar utgangspunkt i omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter Sakkyndig nemnda sjablonverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene slik:

Gjennomsnittsverdier på tomter og bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Arealverdi bygning	Pr m2	10.000 kr
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre boligbygg – ink. tomt	Faktor	1,0
Fritidsboliger og hytter.	Faktor	1,0
Garasjer, naust og uthus – ink. tomt	Faktor	0,1
Industri, verksted, isolert lager - ink. tomt	Faktor	0,3
Lagerbygg (kaldlager) - ink. tomt	Faktor	0,1
Fiskeri - ink. tomt	Faktor	0,1
Kontor og forretningsbygg - ink. tomt	Faktor	0,6
Hotell og restaurant - ink. tomt	Faktor	0,4
Andre næringsbygg - ink. tomt	Faktor	0,4
Tomt – hytter	Fast pris	100.000 kr
Ubebygd LNF område	Faktor	100 kr pr. da
I landskapsvernområde/byggeforbudsområde	Faktor	50 kr. pr. da
Ubebygde boligomter inntil 5 da	Fast pris	30.000 kr.
Ubebygde nausttomter inntil 5 da	Fast pris	20.000 kr
Ubebygde områder med offentlig funksjon	Faktor	0,0

Etasjefaktorer for boliger, leiligheter og fritidsboliger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjeller	0,2

Etasjefaktorer for kontor, forretning:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	1,0
Underetasje	1,0
Kjeller	0,5

Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	1,0
Underetasje	1,0
Kjeller	1,0

4.5. Sonefaktorer

På grunnlag av analyse over verdiutvikling velger Sakkyndig nemnda å benytte slike sonefaktorer. Det innføres sonefaktor for boliger og for næringseiendommer i Karlsøy.

Sonefaktorer boliger og andre eiendommer:

Sone	Karlsøy
Skattøra, Hansnes, Gamnes til kommunegrense med Tromsø	Faktor 1,0
Dåfjord	Faktor 0,8
Mikkelvik, Skogsfjord , Skogsfjordvatn og Grunnfjord	Faktor 0,7
Rebbenesøya	Faktor 0,7
Nordeide/Søreidet/Reinsvollen - og fra fergeleiet og sørover.	Faktor 0,7
Stakkvik nord for fergeleiet.	Faktor 0,8
Lanesøyra/Vannvåg og Nordre Vannvåg.	Faktor 0,7
Vannavalen og Kristoffervalen	Faktor 0,6
Vannakammen, Vannahamre og Vannareid.	Faktor 0,7
Burøysund og Torsvåg	Faktor 0,5
Karlsøy	Faktor 0,7
Øvrige områder	Faktor 0,5

Sonefaktor for hytter og fritidshus – ink. tomt:

Sone	Karlsøy
Hele Karlsøy kommune.	Faktor 1,0

Sonefaktor for tomt – hytter

Sone	Karlsøy
Hele Karlsøy kommune	Faktor 1,0

5. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling av eiendomsbesitterne, ønsker Sakkyndig nemnda å trekke opp rammer for behandling av enkelteiendommer, og gi retningslinjer for taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når eiendomsbesitter ber om det.

5.1. Overordnede krav

Metode

Metoden som Sakkyndig nemnda har vedtatt i denne analysen, skal benyttes. Dersom annen metode benyttes, må dette begrunnes.

Rammer

De politiske, juridiske og teknologiske rammene må overholdes.

Framdrift

Vedtatt framdriftsplan skal holdes. Dersom en får avvik her, bes Sakkyndig nemnda om å bli orientert om dette snarest.

5.2. Arealstørrelser

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens GAB-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens GAB-register evt fra kommunens digitale eiendomskart (DEK)

5.3. Bruk av faktorer

Sakkyndig nemndene benytter sonefaktorer, ytre faktor og indre faktor. For bruk av sonefaktor vises det til pkt 4.5 i analysen.

Ytre faktor: NB

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

1. Atkomst/tilgjengelighet
2. Trafikksikkerhet
3. Spesielle sol og vindforhold
4. Spesiell utsikt
5. Forurensing (lyd, luft, grunn)
6. Randbebyggelse mot trafikkårer

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

Eiendommer med særlig spesielle forhold legges fram for Sakkyndig nemnda som enkeltsaker.

Se til at vurderinger om ytre forhold ikke gjenspeiles både i sonefaktor og ytre faktor. Årsak til fravik fra sjablontakst skal begrunnes.

Retningsgivende for bruk av ytre faktor er:

- Våningshus på gårdsbruk får i utgangspunktet 0,7. Begrunnelsen er at våningshusene ikke ligger i et boligområde, men i et næringsområde.

Indre faktor:

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten 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.
- **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.

Sakkyndig taksnemnda legger slike faktorer til grunn for vurdering av standard:

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

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens kvalitet/hevd er:

- Nye boliger (bygget etter 1992) har i utgangspunktet høy standard. (1,0)
- Boliger fra perioden 1970 – 1991 og bygninger som er totalrestaurert, har i utgangspunktet normal standard (0,8).
- Bygninger fra før 1970 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lav standard (0,6).
- Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor. For fritidsboliger/hytter som har vanlig boligstandard, kan en benytte faktor opp til 2,2.

5.4. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og 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
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. Tårn, spesielle industrianlegg etc.

5.5. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr boligbygning (hvis tomtestørrelsen overstiger 1 daa).

Driftsbygninger som ikke lenger benyttes til landbruksformål eller annet næringsformål, for eksempel for nedlagte gårdsbruk, takseres som garasje med maksimalt 50 kvm BRA. Er driftsbygningen mindre enn 50 kvm, takseres bygningen etter faktisk BRA.

Tomter i utbyggingsområder:

Tomter, som er regulert til utbyggingsområde iht kommune- eller reguleringsplan, takseres i utgangspunktet iht vedtatt sjablon for tomter. Nye utbyggingsområder, som fortsatt har funksjon som aktive landbruksområder, gis fritak if. loven. Tidligere landbruksområder, som er regulert til utbyggingsformål, og som ikke lenger drives aktivt som landbruksområder, takseres som utbyggingsområder.

Loft:

Loft skal takseres når disse har måleverdi. GAB-instruksen for måling av areal benyttes. Loft som ikke har takhøyde minimum 1,9 m i minst 0,6 meters bredde, har ikke måleverdi.

Kaldloft vurderes klart lavere enn innredete loft. Dette justeres med indre faktor.

Loft som pga sin størrelse er registrert som hovedetasje, justeres med indre faktor.

Seksjonerte eiendommer:

Seksjonerte eiendommer takseres i sin helhet og ved hjelp av de tinglyste eierbrøkene fordeles taksten på seksjonsnivå. Sakkyndig nemnda 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

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 Karlsøy kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Taksten skal gjenspeile markedsverdi

Takstnemnda skal takserer med dette som utgangspunkt.

Tre hjelpeparametere benyttes ofte:

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

Likebehandling er grunnleggende for takseringen

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom analyse, vurdering av indre og ytre faktor ved befarings 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 per 1. januar 2007, 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 borett 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.

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

Sakkyndig nemnda 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.

Nemnda bør ha holdninger til kommunens kommunikasjonsstrategi og kommunens konkrete kommunikasjons tiltak. Nedenfor følger forslag til strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

6.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjabloner og vurderinger.
- Informer med sikte på å skape bred forståelse for omtakseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter.
- Vi informerer om problemstillinger som vi av erfaring vet eiendomsbesitterne spør om. Dette skal bidra til at eiendomsbesitterne får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Vi krever skriftlige henvendelser via ordinær post, eller telefaks fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om feil faktum.

- Vi godtar alle formør for henvendelser når det gjelder henvendelser om å delta ved besiktigelse.
- Vi utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn.

6.2. Hovedaktiviteter og hjelpemidler

Spesiell informasjon til eiendomsbesitter:

- Første informasjon gjennom brosjyre som sendes alle eiendomsbesittere som får utskrevet eiendomsskatt. Brosjyren informerer om at kommunen vil iverksette alminnelig taksering med informasjon om eiendomsskatt og taksering.
- Andre informasjon 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 informasjon gjennom eget brev om takst, utregningsmetode for skatt og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har.
- Etablering av informasjonsskranke ved utlegging av offentlig ettersyn.
- Etablering av egen telefonmottak som er operativt i hele prosjektperioden.

Generell informasjon:

- Informasjon om eiendomsskatt og gjennomføringen i Karlsøy legges på internett med linker til andre informasjonssteder (lovtidende, KSE)
- Informasjon i lokalavis om alminnelig taksering
- Annonse om besiktigelse
- Utlegging av skattelister i Servicekontoret, Rådhuset under perioden med offentlig ettersyn

Alle skriftlige henvendelser journalføres og skannes. Alle henvendelser om feil skal være skriftlige.

6.3. Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum skal kalibreres slik at de kan informere om:

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

Administrasjonen bes se til at alle som skal kommunisere med eiendomsbesitterne har kunnskap om taksering som spesifisert ovenfor.

6.4. Kommunikasjonsatferd

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 vennlig, presis, imøtekommende og fast. Henvendelser som avviker vanlig høflighet, henvises til prosjektleder eller til rådmannen.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

6.5. 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, administrativ ledelse, leder i Sakkyndig nemnd og politisk ledelse får informasjon om hendelsen. Ledelsen avklarer håndtering i hvert enkelt tilfelle.

7. Saksbehandling

Sakkyndig nemnda får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Utvalgsmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgås spesielt i møte i Sakkyndig nemnda.

Sakkyndig nemnda gjennomgår listene i plenum med storskjerm 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 temakart som viser sonefaktor, ytre faktor og indre faktor som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.

Enkelt saker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for Sakkyndig nemnda som enkelt saker.

8. Kvalitetssikring

8.1. Dokumentasjon

Dokumentasjon av virksomheten er grunnleggende. Det gjelder både dokumentasjon av grunnlag for taksering og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen.

8.2. Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidere må kjenne denne analysen, og kunne bruken av KomTek eiendomsskatt. Ukentlige møter mellom besiktigelsesmedarbeidere og besiktigelsesleder skal bidra til at evt. avvik fra metode og rammer håndteres.

8.3. Riktig skattesone

Skattesonen er digitalisert. Administrasjonen kvalitetssikrer soneavgrensningen slik at denne er i samsvar med gjeldende kommunestyrevedtak om avgrensning av området.

8.4. Riktig eiendomsregister

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart. Kartet vaskes mot GAB-registeret for å sikre at alle eiendommene innenfor skattesonen identifiseres.

8.5. Riktige arealer

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

Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

8.6. Riktig kommunikasjon

Administrasjonen skal se til at prosjektmedarbeidere følger opp kommunikasjonen i henhold til denne analysen. Gjennom jevnlig møter skal administrasjonen se til at administrasjon, politisk ledelse og skattetakstutvalgene er kalibrert mht kommunikasjon med eiendomsbesittere og media.

8.7. Riktige vurderinger

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

Analysen skal bidra til riktig taksering gjennom riktig

- gruppering av eiendommer
- fastsetting av gjennomsnittsverdier på eiendomsgrupper (sjabloner)
- 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.

8.8. Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil utvalget 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 nemnda kan nå justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

9. 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.

9.1. Feil og feiloppretting

Dersom Sakkyndig nemnda har gjort åpenbare feil, kan dette rettes opp av Sakkyndig nemnda. Saken bringes ikke fram for overskattetaksnemnda. Ved feilretting av takst skal eiendomsbesitter få nye tre ukers klagefrist på ny takst.

9.2. Behandling av klager

Det praktiske opplegget for behandling av klager-på-takst-vil nemndene ta stilling til i etter gjennomført offentlig ettersyn.

Administrasjonen skal uansett valg av opplegg for klagebehandling:

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

10. Framdriftsplan

Sakkyndig nemnda er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp.

Administrasjonen bes om å utarbeide planer og rapporter for arbeidet der disse rammene inngår:

- Alle rammeavklaringer og all tilrettelegging skal være gjennomført innen mai 2007
- Behandling av takster i Sakkyndig nemnda skjer i tiden januar – mai 2007.
- Offentlig ettersyn av vedtatte takster skjer seinest 1. juni 2007.

Sakkyndig nemnd i Karlsøy.

Hansnes, 23.05.2007.