

# KONGSVINGER KOMMUNE



## RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR TAKSERING AV EIENDOMSSKATT

Vedtatt av sakkyndig nemnd i Kongsvinger 18.02.15

# Innhold

1.	Om dokumentet.....	3
1.1	Hva dokumentet omfatter .....	3
2	Ytre rammebetingelser.....	4
2.1	Juridiske rammer .....	4
2.2	Politiske rammer.....	4
2.3	Teknologiske rammer .....	5
3	Takseringsmetode .....	5
3.1	Fakta om eiendommen.....	5
3.2	Vurdering av eiendommen .....	5
3.3	Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom .....	6
4	Takstnemndas hovedrammer for takseringen .....	6
4.1	Hovedretningslinjer .....	6
4.2	Eiendommene som skal takseres .....	6
4.3	Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom» .....	6
4.4	Gruppering av eiendommer .....	7
4.5	Sjablongverdier generelt.....	8
4.6	Sjablongverdier Bolig- og fritidseiendommer.....	8
4.7	Taksering av næringseiendommer.....	9
4.8	Taksering av verker og bruk.....	10
5	Rammer for enkelttakseringer.....	12
5.1	Indre og ytre faktorer.....	12
5.2	Juridiske avklaringer.....	12
6	Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterene.....	13
7	Kvalitetssikring .....	13
7.1	Dokumentasjon.....	13
7.2	Riktig saksbehandling.....	13
7.3	Saksbehandling og opplegg for behandling av klager.....	13
7.4	Feil og feilretting .....	13
7.5	Behandling av klager .....	14
8	Vedlegg.....	14
9	Sonekart .....	14
9.1	Sone bolig/landbruk.....	15
9.2	Sone fritid .....	16

# 1 Om dokumentet

Kommunestyret i Kongsvinger kommune har den 12.12.2013 vedtatt alminnelig omtaksering av alle eiendommer, inkludert næring og verk og bruk i henhold til eiendomsskatteloven. Dette danner grunnlaget for Kommunestyrets utskrivning av eiendomsskatt. Grunnlaget for takseringen er referert i eiendomsskatteloven §8 A-2:

- (1) «Verdet av eiedommen skal setjast til det beløp ein må gå ut i frå at eiedommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salgstilhøve ved fritt sal.»
- (2) «Ved taksering av fabrikkar og andre industrielle anlegg, skal ein ta med maskiner og anna som høyrer til anlegget og er nødvendig for å oppfylle formålet med anlegget. Arbeidsmaskiner med tilhøyrsløse og liknande, som ikkje er ein integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med.»

## 1.1 Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

### Takseringsmetode

Valg av takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

### Ytre rammebetingelse

Det foreligger tre sett ytre rammebetingelser som sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd må forholde seg til.

Disse er:

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

### Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd

Gjennom dette dokumentet trekker sakkyndig nemnd opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne og administrasjonen skal holde seg innenfor ved taksering.

Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Sjablongverdier for eiendomsgrupper
- 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.

### Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Dokumentet refererer til vedlagt dokument som omhandler kommunikasjon med eiendomsbesitterne.

### Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom dette dokumentet tar en stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

## **Praktisk behandling av takstforslag i sakkyndig nemnd**

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

### **Behandling av klager på takst**

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

### **Framdrift og milepæler**

Dokumentet viser viktige milepæler i arbeidet.

## **2 Ytre rammebetingelser**

### **2.1 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 2.2)
- Taksering av våningshus og boliger på gårdsbruk (Se kapittel 4.6)
- Taksering av seksjonerte eiendommer (se kapittel 4.6)

### **2.2 Politiske rammer**

Kommunestyrets rammevedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

#### **Skattesone**

Kommunestyret har gjort vedtak om ny alminnelig taksering i Kongsvinger kommune. Alle eiendommer beskattes med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt.

#### **Vedtekter**

Kongsvinger kommunestyre har vedtatt eiendomsskattevedtekter. Vedtektene avklarer blant annet at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

#### **Tidsrammer**

Innen 01.03.2015 skal Kongsvinger kommune gjennomføre alminnelig taksering i hele kommunen og skrive ut eiendomsskatt for skatteåret 2015.

#### **Fritak fra eiendomsskatt**

Eiendommer som beskrevet i eiendomsskatteloven §5 skal fritas fra eiendomsskatt. I tillegg skal kommunestyret ved de årlige budsjettforhandlingene ta stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i §7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteieendommer som skal ha fritak i henhold til 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. Skattesatsen kan settes fra 2‰ til 7‰. Skattesatsen kan kun økes med 2‰ årlig.

## **2.3 Teknologiske rammer**

Kommunen har et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt. Verktøyet 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.

## **3 Takseringsmetode**

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Skjønnsmessige vurderinger av eiendommen

### **3.1 Fakta om eiendommen**

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offisielt register for Grunneiendommer, Adresser og Bygninger. Registreringen i Matrikkel skjer i samsvar med instruks utgitt av statens kartverk.

### **Arealberegning**

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet måles for hver etasje i bygningen.

Etasjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje(r)
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkelen benytter.

### **3.2 Vurdering av eiendommen**

Eiendommene vurderes gjennom generelle vurderinger som framgår i dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

### **Generelle vurderinger:**

Arealstørrelser på tomt og bygninger fordelt på etasjer og valgte sjablongverdier gir sjablongtakster for eiendommene. Valgte sonefaktor korrigerer sjablongtaksten for eiendommen.

### **Spesielle vurderinger:**

Gjennom besiktigelsen vurderer besiktigelsesmedarbeider om det er: Lokale forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Ytre faktor) Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten. (Indre faktor)

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

## **3.3 Håndtering av fakta og informasjon om den enkelte eiendom**

Kommunens fagsystem for E-skatt håndterer all eiendomsskattefaglig informasjon. Fagsystemet håndterer alle aktiviteter og beslutninger som skjer i hele den komplekse takseringsprosessen.

## **4 Takstnemndas hovedrammer for takseringen**

### **4.1 Hovedretningslinjer**

Takstnemnda i Kongsvinger 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 med vurderinger, samles besiktigerne og øvrige involverte til faglige møter.

### **4.2 Eiendommene som skal takseres**

Alle faste eiendommer i Kongsvinger skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker skal betale eiendomsskatt. Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskatteloven, takseres dersom kommunestyret ikke har gjort vedtak om at de skal fritas.

### **4.3 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 takst for eiendommen som helhet.

#### 4.4 Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes anvendelse. Sakkyndig nemnd i Kongsvinger kommune ønsker å gruppere eiendommene slik (tallene i parentes referer seg til bygningsgrupperingene i Matrikkelen):

Enebolig (111-113)
Tomannsbolig (121-124)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131, 133, 135, 136)
Store boligbygg (141-146)
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)
Fritidsbolig (161-163)
Koie, seterhus og lignende (171, 172)
Garasje og uthus til bolig (181-183)
Annen boligbygning (193, 199)
Industribygning (211, 212, 214, 216, 219)
Energiforsyningsbygning (221, 223, 229)
Lagerbygning (231-233, 239)
Fiskeri- og landbruksbygning (241, 243-245, 248, 249)
Kontorbygning (311-313, 319)
Forretningsbygning (321-323, 329, 330)
Ekspedisjonsbygning, terminal (411,412, 415, 146, 419)
Telekommunikasjonsbygning (429)
Garasje- og hangarbygning (431, 439)
Veg- og trafikktilsynsbygning (441, 449)
Hotellbygning (511, 512, 519)
Bygning for overnatting (521-524, 529)
Restaurantbygning (531-533, 539)
Skolebygning (611-616, 619)
Universitet- og høyskolebygning (621, 623, 629)
Museums- og bibliotekbygning (641-643, 649)
Idrettsbygning (651-655, 659)
Kulturhus (661-663, 669)
Bygg for religiøse aktiviteter (671-675, 679)
Sykehus (710, 719)
Sykehjem (721-723, 729)
Primærhelsebygning (731,732, 739)
Fengselsbygning (819)
Beredskapsbygning (821-825, 829)
Monument (830)
Offentlig toalett (840)

Flere eiendommer i Kongsvinger har flere funksjoner. I slike tilfeller takseres hver funksjon for seg.

## 4.5 Sjablongverdier generelt

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

## 4.6 Sjablongverdier Bolig- og fritidseiendommer

- Det gis ingen automatisk reduksjon på grunn av alder på bygning, men en skjønnsmessig reduksjon i taksten på grunn av standard, alder, tilstand etc. Det er forhold på eiendommen som bestemmer bruken av indre faktor.
- Punktfeste takseres som alminnelig boligtomt.
- 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 takseres etter protokoll, og vil få en verdi basert på tomtepriser i det området hvor den ligger. Sjablong vil ikke benyttes ved taksering av ubebygde tomter.

Sjablongverdier på boliger og tomter:

Bygninger og tomter med bygningskoder	Pris (kr/m <sup>2</sup> )
Enebolig, våningshus og tomannsbolig (111-113, 121-124)	12000
Rekkehus, Kjedehus og andre småhus (131, 133, 135, 136)	14000
Store Boligbygg (141-146)	14000
Bygning for bofellesskap (151, 152, 159)	14000
Fritidsboliger/koie/seterhus og lignende (161-163)	10000
Garasje uthus til bolig (181-183)	3000
Garasje i bolig* (Integrerte garasjer, uisolerte vinterhager, utvendige boder)	3000
Overbygd terrasse/Carport/Takoverbygg	1500
Tomt bolig	Stk. 100000
Tomt fritidsbolig	Stk. 100000

\*Mange boliger har garasjer, uisolerte vinterhager eller utvendige boder som inngår i bruksarealet. Dette være seg garasje i underetasjen, eller der hvor garasjen er bygget inntil boligen. I disse tilfellene vil arealet av garasjen inngå i arealet til boligen i kommunens skjema og multipliseres med samme m<sup>2</sup> pris som for bolig. Garasjearealet vil da fremkomme som et minusareal som reduserer verdien på arealet til tilsvarende pris som for garasjer. (Pris bolig – Differanse mellom bolig og garasje = Garasjeverdi).

Etasjefaktorer for boliger, fritidsbolig, terrassehus og boligblokker:

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



### **Taksering av våningshus og boliger på gårdsbruk**

Eiendom som "vert dreven som gårdsbruk eller skogbruk" skal være fritatt for eiendomsskatt. Fritaket omfatter ikke våningshus og kårbolig med tilhørende garasje inkludert tomt som for boligeiendom, som helt eller delvis blir benyttet til bolig.

Med gårdsbruk i drift ("eiendom som vert dreven som gårdsbruk") menes gårdsbruk som mottar produksjonstilskudd og/eller inngår i samdriftsforetak. For våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer benyttes samme m<sup>2</sup> pris som for eneboliger. Driftsbygninger på ikke konsesjonspliktig landbrukseiendommer verdsettes etter skjønn. Taksten på driftsbygninger vil da fremkomme som protokolltakst.

### **Taksering av seksjonerte eiendommer**

For seksjonerte eiendommer takseres hver seksjon som eget skatteobjekt. Tomteareal og fellesareal fordeles etter tinglyst seksjonsbrøk. Tomtepris 100 000,- pr. seksjon tas med i grunnlaget.

### **Sonefaktorer**

På grunnlag av en totalvurdering, velger takstnemnda å benytte sonefaktorer bare for boligeiendommer, fritidseiendommer og landbrukseiendommer. Andre eiendommer er ikke taksert etter sjablong og har dermed ikke sonefaktor.

#### **Sonefaktor bolig og landbrukseiendommer**

<b>Sted</b>	<b>Sonefaktor</b>
Kongsvinger sentrum	1,0
Ytre sentrum	0,8
Roverud/Granli/Hokkåsen/Brandval	0,7
Lundersæter/Austmarka	0,5

#### **Sonefaktorer fritidseiendommer**

<b>Sted</b>	<b>Sonefaktor</b>
Kongsvinger i sin helhet	1,0

## **4.7 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 verdsettes etter hva som er normalt i området. Kapitaliseringsrente på den enkelte eiendommen fastsettes av nemnda etter skjønn.

- 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 næringstomter takseres basert på størrelsen av tomten, og vil normalt ikke besiktiges.

## 4.8 Taksering av verker og bruk

### Hva er verker og bruk

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

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

### 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 teknisk dagsverdi/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 forretningsverden kunne legges til grunn.

For verker og bruk, der det fastmonterte integrerte driftsutstyret skal tas med, er taksering etter teknisk dagsverdi (substansverdi) hovedregelen. Det er kun unntaksvis og på strenge vilkår at avkastningsverdi benyttes for verk og bruk, og som ellers ville fulgt hovedregelen om verdsettelse til teknisk dagsverdi/substansverdi. Dette fremgår av flere Høyesterettsdommer.

Avkastningsverdien fastsettes ut i fra faktisk og forventet inntjening i en virksomhet, først og fremst basert på regnskapsinformasjon. Fastsettelsen vil bero på en helhetlig vurdering av utviklingen i inntjening frem til beregningstidspunktet, og hvilken framtidig inntjening som er sannsynlig ut i fra markedssituasjonen, risikobetraktninger og andre forhold som kan påvirke inntjeningen.

Med hensyn til vilkårene for å benytte avkastningsverdi, er Rt 2007 side 149 (LKAB) en sentral dom. I denne dommen fremgår at følgende vilkår alle må være oppfylt:

- Avkastningsverdien må kunne beregnes med rimelig grad av sikkerhet
- Det må være en klar forskjell mellom substansverdi og avkastningsverdi, hvor avkastningsverdien ligger mye lavere enn substansverdien.
- Det må være temmelig åpenbart at det i takstperioden ikke kan regnes med lønnsom drift.

### **Hvilket driftsutstyr skal være med**

Spørsmålet er meget vanskelig å generalisere. Svaret avhenger av type drift, og utstyrets karakter.

Det er eiendomsskattelovens §4 andre ledd og tredje punktum at det defineres hvilke bygninger og anlegg som skal regnes sammen med "verker og bruk"

I andre ledd fjerde punktum er det definert når maskiner og utstyr skal inngå i takstgrunnlaget:

*"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."*

Størrelsen på maskinen har betydning for om den skal være med, men også hvor godt denne er integrert i bygningsmassen rent fysisk.

Om maskinene skal tas med beror på en vurdering av tilknytningsforholdet etter fysiske, tekniske samt forretningsmessige kriterier.

Relevante momenter:

- Maskinens størrelse og vekt.
- Hvordan den er festet/integrert til bygningen.
- Er det enkelt å flytte maskinen, og hvilke kostnader og komplikasjoner dette vil medføre.
- I hvilken grad er det gjort bygningsmessige tilpasninger til den aktuelle driften. Er bygningen oppført med det aktuelle formål for øye?
- Bygningsmessige tilpasninger som takhøyde, rominndeling, nedfelling i gulv, støpte fundamenter osv.
- Krever maskinen særlig forsterkning av gulvet?
- Får det noen betydning for restanlegget om maskinene fjernes?
- Vil det være enkelt å finne andre egnede lokaler for maskinene slik at produksjonen kan videreføres der?
- Inngår maskinene i en sammenhengende teknisk prosess?

Det er ikke nok at maskinene er integrert i hverandre hvis det ikke foreligger bygningsmessige tilpasninger, det være seg fysiske tilpasninger ved bygningsmassen, trykkluft, strømkurser, avtrekk el. Uten en slik type integrering vil det være lett å flytte og installere hele produksjonslinjen i andre lokaler. Hvis maskinene lett kan demonteres og flyttes uten uforholdsmessig store omkostninger, produksjonen lett kan videreføres til andre lokaler, og restanlegget ikke lider noe verditap, må det vurderes hvorvidt maskinene skal medtas.

## **5 Rammer for enkelttakseringer**

For å sikre mest mulig likebehandling, ønsker sakkyndig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og taksering av enkelteiendommer. Alle eiendommer 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. Rammene nedenfor er retningsgivende. Besiktiger kan avvike rammene ved besiktigelse. Ved avvik gis det kommentarer på hvorfor rammene avvikes.

### **5.1 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 skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Beliggenhet
- Adkomst/tilgjengelighet
- Forurensing
- Støy fra veg/industri
- Utsikt/solforhold

For indre faktor gjøres det skjønnsmessige vurderinger ved besiktigelse blant annet med utgangspunkt i følgende kriterier:

- Funksjonalitet
- Standard
- Kvalitet
- Store/små arealer
- Innlagt strøm/vann og avløp

### **5.2 Juridiske avklaringer**

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Kongsvinger 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 01.01.2015 som skal 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, som for eksempel festetomter eller bruksrett, skal ikke vurderes.

#### **Statlige og kommunalt eide AS**

Alle organisasjoner som før var del av kommunen 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 i henhold til eiendomsskatteloven §5 og §7**

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

## **6 Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterene**

Se vedlegg (1) med tittel: Kommunikasjons – og informasjonsplan for ny alminnelig taksering i Kongsvinger kommune.

## **7 Kvalitetssikring**

### **7.1 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 taksering og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen for hver enkelt eiendom.

### **7.2 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 parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Takstnemnda kan så foreta justeringer gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

### **7.3 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 eiendomsbesitterene. Behandlingen av takstene 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.

### **7.4 Feil og feilretting**

Dersom takstnemnda har gjort åpenbare feil, kan det rettes opp av nemnda selv. Saken bringes da ikke frem 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 synspunkt, oversendes til anketakstnemnda til endelig behandling.

## **7.5 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 opplegge for klagebehandling:

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

## **8 Vedlegg**

(1) Kommunikasjons – og informasjonsplan for ny alminnelig taksering i Kongsvinger kommune.

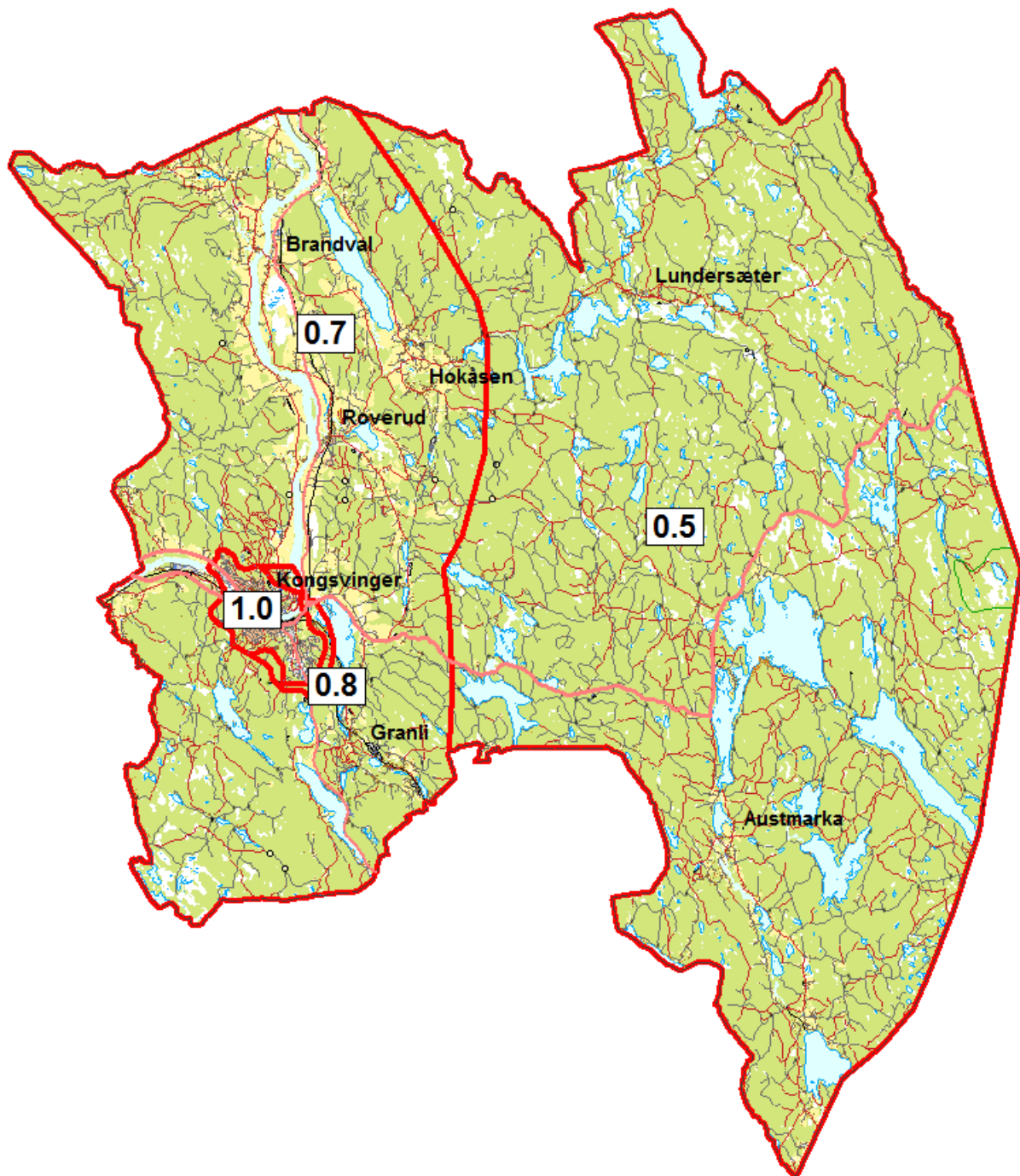
## **9 Sonekart**

Sonekartene i kapittel 9.1 og 9.2 viser verdiforskjeller i ulike deler av kommunen.

## 9.1 Sone bolig/landbruk

### Sonefaktor bolig og landbrukseiendommer

Sted	Sonefaktor
Kongsvinger sentrum	1,0
Ytre sentrum	0,8
Roverud/Granli/Hokkåsen/Brandval	0,7
Lundersæter/Austmarka	0,5



## 9.2 Sone fritid

### Sonefaktorer fritidseiendommer

Sted	Sonefaktor
Kongsvinger i sin helhet	1,0

