



## HJELMELAND KOMMUNE

### Rammer og retningslinjer for taksering etter lov om eigedomsskatt. (sist oppdatert 19.09.2018)

Sakkunnig nemnd og administrasjonen i Hjelmeland kommune har gjennomført ein prosess for å koma fram til felles rammer og retningslinjer for gjennomføring av allmenn taksering i heile kommunen i starten av 2008, og enkelttakseringar i perioden 2008 - 2017. Dette dokumentet viser resultatata frå denne prosessen.

Partane er samde om at dette dokument skal danna grunnlaget for takseringa som gjennomføres i 2008, og for enkelttakseringar som skjer i perioden 2008-2017.

For 2018 og 2019 vert det gjennomført kontorjustering av takstgrunnlag etter eskt.lova § 8 A-4. Kommunestyret vedtar % sats for oppjustering av takstar i budsjettvedtak for skatteåra 2018 og 2019

For 2019 vert takstar og praksis for taksering av verk og bruk endra i samsvar med endringar i eigedomsskattelova frå 01.01.2019.

Endringar for 2018/2019 er lagt til under som endring/presisering i dette dokumentet.

#### **Hjelmeland, 01.04.2008**

##### **Sakkunnig nemnd**

Karstein Sie, leiar tom 2007-20.09.10  
Terje Bremnes, medlem 2007-2011

Janfrid Frantzen, nestleiar/leiar frå 20.09.10-2011  
Trine Danielsen, medlem frå 20.09.10-2011

#### **Oppdatering 31.03.2013**

##### **Sakkunnig nemnd**

Jakob Nessa, leiar frå 2011 - 2015  
Steinar Klingsheim, medlem frå 2011-2015  
Solveig B. Bouzane 1.vara/.medl. 2011-2015

Lise Hansson nestleiar frå 2011-2011  
Arne Sandanger 1.vara og 2011-2015  
Asbjørn Nordpoll 3. vara 2011-2015

#### **Oppdatering 09.02.2016**

##### **Sakkunnig nemnd**

Geir Morten Sandanger, leiar frå 2015-  
Andrea Sande medlem 2015-

Kolbjørn Pedersen, nestleiar frå 2015-

#### **Oppdatering 19.09.2018**

##### **Sakkunnig nemnd**

Geir Morten Sandanger, leiar frå 2015-  
Andrea Sande medlem 2015-

Kolbjørn Pedersen, nestleiar frå 2015-

# Innhold

<b>1.</b>	<b>ENDRING/PRESISERINGAR ETTER 01.04.2008</b>	<b>3</b>
1.1.	ENDRINGAR/PRESISERINGAR SAKKUNNIG NEMND; (JUSTERT INN 19.09.2018 – T.B.) .....	3
1.2.	ENDRINGAR/PRESISERINGAR SAKKUNNIG NEMND; (JUSTERT INN 09.02.2016 – T.B.) .....	4
1.3.	ENDRINGAR/PRESISERINGAR SAKKUNNIG NEMND; (JUSTERT INN 17.12.2010 – T.B.) .....	4
1.4.	ENDRINGAR/PRESISERINGAR SAKKUNNIG NEMND; (JUSTERT INN 06.04.09 – O.S.) .....	5
<b>2.</b>	<b>ORIENTERING</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>KVA DOKUMENTET OMFATTER</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>YTRE RAMMEVILKÅR</b>	<b>7</b>
4.1	JURIDISKE RAMMER .....	7
4.1.1	Fritak fra eiendomsskatt etter §5 .....	7
4.1.2	Fritak fra eiendomsskatt etter § 7 .....	8
4.2	FESTEEIGEDOMAR OG PUNKTFESTE .....	8
4.3	POLITISKE RAMMER .....	8
4.4	TEKNOLOGISKE RAMMER .....	9
<b>5.</b>	<b>TAKSERINGSMETODE</b>	<b>10</b>
5.1	FAKTA OM EIGEDOMEN .....	10
5.2	VURDERING AV EIGEDOMEN .....	10
5.3	HANDTERING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEI ENKELTE EIGEDOMAR. ....	11
<b>6.</b>	<b>SAKKUNNIG NEMND SINE HOVUDRAMMER FOR TAKSERINGA</b>	<b>11</b>
6.1	EIGEDOMANE SOM SKAL TAKSERAST .....	11
6.2	GRUNNLAGET FOR TAKSERINGA .....	11
6.3	ELEMENT SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIGEDOM" .....	12
6.4	GRUPPERING AV EIGEDOMAR .....	12
6.5	SJABLONVERDIAR FOR EIGEDOMSGRUPPENE .....	13
6.5.1	Sjablongverdiar på tomter og hovudetasjar på bygg: .....	13
6.5.2	Etasjefaktorar .....	14
6.6	SONEFAKTORAR .....	14
<b>7.</b>	<b>RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGAR</b>	<b>15</b>
7.1	BRUK AV FAKTORAR .....	15
7.2	BRUK AV PROTOKOLLTAKST .....	16
7.3	ANDRE RAMMER FOR TAKSERING .....	16
7.4	DOKUMENTASJON AV FAKTA FEIL .....	17
7.5	JURIDISKE AVKLARINGAR .....	17
<b>8.</b>	<b>RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIGARANE</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>SAKSHANDSAMING AV TAKSTFORSLAG</b>	<b>17</b>
9.1	SAKSHANDSAMING I SAKKUNNIG NEMND .....	17
9.2	SAKSHANDSAMING FOR KLAGER PÅ TAKST OG FEIL .....	18
9.2.1	Innleiing .....	18
9.2.2	Oppretting av feil .....	18
9.2.3	Handsaming av klager .....	18
9.2.4	Ettergiving/nedsetting .....	18

# **1. ENDRING/PRESISERINGAR ETTER 01.04.2008**

## **1.1. Endringar/Presiseringar vedtekne av Sakkunnig nemnd; ref. nemnda sine møteprotokollar: (Justert inn 19.09.2018 – T.B.)**

- Eigedomsskattelova er endra frå 01.01.2019 for eigedom i kategori verk og bruk. Kategorien verk og bruk utgår frå 2019 som eigen kategori. Eigedomane ( tomt og bygg) skal frå 2019 omtakseres som næringseigedom eller i ny kategori omtala som «energieigedom», mens takst som gjeld produksjonsutstyr/produksjonsinstallasjonar som tener produksjonen vert utskilt som særskilt skatteobjekt.

Takstandel for produksjonsutstyr – og evt. produksjonsinnstallasjonar som tener produksjonen frå 2018 ( eks. særlig tilpassa bygn.konstruksjon, særtilpassa ventilasjon) vert frå 2019 utskilt som særskilt grunnlag eigen takst, med årleg nedjustering med 1/7 pr.år frå 2019 til 2024.

Tomt og bygg inkl. produksjonsinstallasjonar som tener bygget ( industriheis, ventilasjon normalt for bygningstype) får frå 2019 takst som næringseigedom, etter hovudregel ut frå objektivisert omsetningsverdi, med sjablongprisar lik anna næringseigedom. Alternativt etter teknisk verdi/substansverdi ( teknisk verdi med frådrag for slit, elde og utidsmessighet) eller avkastningsverdi.

Flytande oppdrettsanlegg takseres framleis ut frå teknisk verdi

Masseuttak takseres framleis ut frå avkastningsverdi

Små utstyrshytter på teleanlegg og små uthus på næringseigedom med areal på inntil 12 m2 pr bygg vert fritatt frå eigedomsskatt på bygg.

Eigedom i ny kategori energi (kraftverk, straumlinjenett, vindkraft, og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum). Desse vert taksert som før lovendringa, kraftverk i hovudsak frå sentralskattekontoret, resten etter teknisk verdi med frådrag for slit, elde og utidsmessighet.

**Ny esktl frå 01.01.2019.**

**§4, annet ledd: Til faste eigedomar vert rekna bygningar og tomt som høyrer til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer , vassfall, laste-, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og likande og likeeins næringseigedom. Til næringseigedom vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, industrielle verk, steinbrot, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftsstader samt kontorlokale, butikk, hotell og serveringsstad mv. Produksjonsutstyr og –installasjonar skal ikkje reknast med i eigedomsskattegrunnlaget for næringseigedom. Til næringseigedom vert ikkje rekna kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum. For vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal arbeidsmaskinar og tilhøyrsløse og ting som kan setjast i klasse med slikt ikkje reknast med utan at tingen er ein part av sjølve føretaket.**

**§4 tredje ledd, 1 pkt. Flytande anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine artar vert jamnstelte med næringseigedom og anlegg nemnde i andre leden 4 pkt, når anlegget har vore stasjonert i kommunen i over 6 månader i året før skatteåret**

- Kommunestyret har i budsjettvedtak for 2018 gjort vedtak om kontorjustering av takstar etter esktl. § 8 A-4 Takstane er oppjustert med 5 % for skatteåret 2018. Sjablongverdiar og protokolltakster er for skatteåret 2018 endra med 5% i samsvar med vedtaket.

## SJABLONGVERDIAR PÅ TOMTER OG HOVUDETASJAR PÅ BYGG :

Tomter og bygg	Eining	Pris (kr) 2008-2017	Pris (kr) 2018
Eine-/tomanns-bustad	Pr m2	10000	10500
Einebustad med sokkelleiliheit	Pr m2	10000	10500
Rekkjehus, kjedehus, andre småhus	Pr m2	12000	12600
Terrassehus og blokker	Pr m2	15000	15750
Våningshus	Pr m2	10000	10500
Fritidsbustader, camping/utleiehytter, vandre/feriehjem	Pr m2	(20000)17000	17850
Fritidsleilighet, utleigeleilighet	Pr m2	(20000)17000	17850
Enkle campinghytter	Pr m2	8000	8400
Bustadgarasjar og uthus	Pr m2	2000	2100
Naust,båthus,sjøbu	Pr m2	8000	8400
Industri	Pr m2	2000	2100
Lagerbygg isolert	Pr. m2	1000	1050
Lagerbygg uisolert	Pr m2	500	525
Fiskeri- og landbruksbygg	Pr m2	Protokoll	
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	4000	4200
Hotell og restaurant, enkle campinghytter knytt til hotell drift	Pr m2	4000	4200
Samferdsle- og kommunikasjons-bygg	Pr m2	4000	4200
Kultur og forskingsbygg	Pr m2	4000	4200
Helsebygg	Pr m2	4000	4200
Fengselsbygg, beredskapsbygg mv	Pr m2	4000	4200
Tomt, bustad	Pr m2	200	210
Tomt, næring	Pr m2	100	105
Tomt fritidsbustad	Pr m2	200	210
Tomt utmark/diverse, areal inntil 8 daa takseres	Pr. daa	10	10,5

### **1.2. Endringar/Presiseringar vedtekne av Sakkunnig nemnd; ref. nemnda sine møteprotokollar: (Justert inn 09.02.2016 – T.B.)**

- **Campinghytter/Utleiehytter/Vandre-/feriehjem og utleigebustader** endres frå tidligere takst/sjablong som næringsbygg på næringseigedom til bustadbygg på landbruks-, bustad - eller fritidseigedom i samsvar med uttale frå finansdept. Unntak er enkle campinghytter på campingplass/ hotellområde.

### **1.3. Endringar/Presiseringar vedtekne av Sakkunnig nemnd; ref. nemnda sine møteprotokollar: (Justert inn 17.12.2010 – T.B.)**

- **Bustadhus /våningshus som nyttast som fritidsbustad** – takstkategori utgår, vert takstert som bustad/våningshus

#### **1.4. Endringar/Presiseringar vedtekne av Sakkunnig nemnd; ref. nemnda sine møteprotokollar: (Justert inn 06.04.09 – O.S.)**

- **Bustadsonegrense og reglar for muleg endring av IF/YF (indre-/lytre faktor)**

Bustadsonegrensa for Hjelmeland vert trekt inn frå Viganeset til Puntånå; og området frå Viganeset til Puntånå vert overført til bustadsone Fister/Askvik.

IF/YF; Endringar av IF/YF krev god dokumentasjon då desse i utgangspunktet er sette ved synfaring og ei heilskapsvurdering av øvrige eigedomar i kommunen av takstmenn. IF kan lettare endrast dersom det kjem fram klare moment som takstmann ikkje kjende til ved synfaringa; t.d. standard på bygget.

- **Endring av fritidssjablone frå kr. 20.000 til kr. 17.000 pr. m2.**

For å utjamna takst-/marknadspris mellom bustad og fritid (bustadtakst noko låg i høve til fritid), vert sjablonverdi for fritidsbustad redusert ned til kr. 17.000 pr. m2. (Sjablonverdi for bustad kan ikkje aukast.) Dette for å oppnå maksimal likskapshandsaming.

- **Taksering av tomt**

Utgangspunktet for tomtetakst er reg. i GAB. Viss ikkje reg. i GAB, nyttast følgjande regel: Storleiken på ordinære tomter og punktbeste vert sett til inntil 1 da. For større tomter kan storleiken setjast til inntil 2 da.

Takseringsregel for ikkje oppmålte tomter: Tomteverdi vert sett til ein minimumsverdi på kr. 200.000 (1000 m2 a kr. 200,-).

## **2. ORIENTERING**

Innan 1. april 2008 skal Hjelmeland kommune gjennomføra allmenn taksering i heile kommunen. Dette dokumentet er resultatet av ein prosess der sakkunnig nemnd, og administrasjonen har drøfta og teke stilling til rammer og retningslinjer for taksering i kommunen.

Utgangspunktet for taksering av eigedomane er referert i byskattelova §5:

***” Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg.”***

Frå 01.01.2013 utgår byskattelovens § 5, då bestemmelse om verdet er tatt inn i eigedomsskattelovas § 8 A-2 pkt 1 og 2 , med følgande ordlyd:

***”1) Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve 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, Arbeidsmaskinar med tilhøyrsløse og liknande, som ikkje er en integrert del av anlegget, skal ein ikkje ta med”. (Pkt. 2 er endra frå 01.01.2019, sjå endringar/presiseringar, side 2 )***

Dette dokumentet omhandlar kva hjelpemetodar som er nytta for å koma fram til ein takst som samsvarer med byskattelovas §5 og eigedomsskattelova § 8 A-2. Rammene og retningslinjene skal

medverke til at takstnivå vert i samsvar med sakkunnig nemnd sine vurderinger og at ein sikrar likeverdig handsaming av eigarane når takseringa vert gjennomført før 1. april 2008, og når enkelttakseringar vert gjennomført fram til ny allminneleg taksering.

Rammene og retningslinjene skal formelt vedtas av sakkunnig nemnd.

### **3. KVA DOKUMENTET OMFATTER**

#### **Takseringsmetode**

Val av takseringsmetode er eit viktig val som påverkar likeverdig handsaming, og kostnadane i samband med dagleg drift i etterkant av innføringsprosjektet.

#### **Ytre rammevilkår**

Det ligg føre to sett ytre rammevilkår som sakkunnig nemnd må førehalda seg til.

Desse er:

- Dei juridiske rammene som føreligg for takseringsarbeidet
- Dei politiske rammene kommunestyret i Hjelmeland har trekt opp

#### **Overordna rammer sett av sakkunnig nemnd**

Gjennom dette dokumentet set sakkunnig nemnd opp rammer for synfaringa ved takseringa som takseringskorpset skal følgja.

Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar
- Sjablonverdiar for eigedomsgrupper
- Verdinivå i ulike deler av kommunen (sonefaktorar)

Dersom det er avvik frå rammene ved enkelttakseingar, skal dette grunngis særskilt når takstforslaget vert lagt fram for sakkunnig nemnd.

#### **Retningslinjer for bruk av indre faktor (forhold på eiendommen), ytre faktor (forhold rundt eigedomen) og kommentarar ved synfaring av enkelteigedomar**

Dokumentet fastset retningslinjer for vurdering av den enkelte eigedom. Avvik frå desse skal grunngis særskilt.

#### **Rammer for kommunikasjon med eigarane**

Dokumentet tek stilling til hovudopplegg for kommunikasjonen med eigarane og andre interesser i kommunen. Ein meiner her at god kommunikasjon med eigarane kan medverke til rettare takstar, likeverdig handsaming og betre forståing for takseringsarbeidet.

#### **Kvalitetssikring**

Ein viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom dette dokumentet tek ein stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

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

Dokumentet skisserer opplegg for handsaming av forslag til enkelttakstar i sakkunnig nemnd.

#### **Handsaming av klager på takst.**

Det kan kome inn klager på takst der ein peikar på feil i takseringsgrunnlaget eller der ein er usamd i vurderingane som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for korreksjon av faktafeil og handsaming av klager på takst.

## **4. YTRE RAMMEVILKÅR**

### **4.1 Juridiske rammer**

Lohverket, utsegner fra finansdepartementet og andre juridiske miljø og rettsavgjerdslar trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytta til lov om eigedomsskatt. Området er komplekst då lov av 1975 berre delvis er vedteken teken i bruk. Juridisk problemstillingar som spesielt er vurdert i samband med dette dokumentet er:

- Fritak frå eigedomsskatt
- Taksering av våningshus og bustader på gardsbruk
- Taksering av seksjonerte eigedomar.

#### **4.1.1 Fritak fra eiendomsskatt etter §5**

Eigedomsskatteloven §5 bokstav a-k gir oversikt over eigedomar som skal ha fritak frå eigedomsskatt.

##### **Landbrukseigedomar:**

Nytt frå 1.1.2007 er at eigedomar som vert drivne som gardsbruk eller skogbruk skal ha fritak frå eigedomsskatt i samsvar med §5h i lova. Det er ikkje drøfta inngåande kva eigedomar som skal koma inn under denne delparagrafen. Det finns heller ingen rettspraksis her.

Sakkunnig nemnd i Hjelmeland vel å trekkja opp slike rammer for utvelgjing av eigedomar som kjem inn under fritak etter §5 h i eigedomsskattelova:

Det kan vera vanskeleg å avklara kva eigedomar som har funksjon som landbrukseigedomar. Vi snakkar her både om dyrka mark, utmark og bygg som del av landbruksverksemda. For i det hele teke å få til ei løysing som det er muleg å forvalta på ein effektiv måte, vel ein slike rammer her:

##### **Tomteareal:**

***Alle eigedomar som ligg i kommuneplanen- LNF området (Landbruk, natur og fritidsarealer) vert vurderte som landbruksområde med unntak av bustader, fritidseigedom, og næringsverksemd som ikkje er ein del av landbruksverksemda. Tomt og utmark som ikkje har funksjon landbruk/skogbruk vert taksert etter sjablon, med inntil 8 daa. For bustader, fritidseigedomar og næringsverksemd som ikkje er ein del av landbruksverksemda, takserast naturleg arrondert tomt etter same retningslinjer som for bustaddelen på gardsbruk.***

##### **Bustaddelen:**

***Bustaddelen med tilhøyrande garasje og naturleg arrondert tomt på landbrukseigedomar takserast. Naturleg arrondert tomt vert i utgangspunktet sett til 1 daa per bustadbygg. Bustaddelen på landbrukseigedomar vert sett lågare enn ordinære bustader. Dette er i samsvar med departementet sine tilrådingingar, jfr Finansdepartementet sitt brev til Norges Bondelag datert 10. mars 2006 og brev frå Finansdepartementet til LVK av 12.06.2007. Det vert vist til dei valde sjablonverdiar i dette dokumentet.***

***Deler av landbrukseigedomen som nyttast til reiselivsføremål eller fritidsføremål (fritidbustad til eigen bruk eller til utleige) takserast som ordinær fritidsbustad.***

##### **Næringsdelen:**

***Landbruksverksemda er i sterk utvikling. I dag finns mange døme på delaktivitetar som tidlegare ikkje var definert som ordinær landbruksverksemd. Døme her er meieriverksemd, slakteriverksemd, gartneri, sagbruksverksemd og pelsdyrverksemd. I utgangspunktet vurderer nemnda slike verksemdar som ein del av landbruksverksemda. Eigedom knytta til slik verksemd fritas difor frå eigedomsskatt. Spesielle saker i samband med landbruks-eigedomar vert vurderte særskilt.***

**Landbruksbygg som har fått næringsfunksjon, som ikkje er å sjå på som ein del av vanleg landbruksverksemd, takserast på vanleg måte. Døme er lager for ordinær næringsverksemd, og mekanisk verksemd som ikkje er ein del av landbruksverksemda.**

**Regulerte utbyggingsområde:**

**Det finns i dag regulerte område for framtidig utbygging kor utbygginga ikkje er gjennomført. Områda har i dag funksjon som LNF område. Nemnda vel å vurdera desse områda utifrå områda sin funksjon landbruk/skogbruk, og fritar desse frå eigedomsskatt ifølgje §5h inntil områda er frådelt og omsett med sikte på tomtetilretteleggjing eller med sikte på utbygging.**

**Spesielle vilkår:**

**Nasjonalpark/naturreservat som fyller vilkår i naturmangfoldlova (med unntak av bygningar med tomt og tomteareal) og lågproduktiv grunneigedom som staten eig direkte eller indirekte vert fritatt for eigedomsskatt etter § 5 bokstaf j og k, gjeldande frå 01.01.2013**

#### **4.1.2 Fritak fra eiendomsskatt etter § 7**

Fritak for eigedomsskatt etter eigedomsskattelovas § 7 a og b, frivillig fritak etter grunngitt søknad/vurdering. Vedtas årleg av kommunestyret.

Kommunestyret skal ved årleg budsjetthandsaming ta stilling til om eigdomsgrupper som er omhandla i §7 i eigedomsskattelova skal ha fritak frå eigedomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følgjast opp med liste over enkelteigedomar som skal ha fritak etter §5 og §7 i eigedomsskattelova.

Administrasjonen skal leggja listene over eigedomar som skal ha fritak etter §7 i eigedomsskattelova fram for sakkunnig nemnd til kvalitetssjekk og tilråding før listene vert handsama formelt i kommunestyret. Då kommunestyret kvart år skal ta stilling til kva deler av §7 som skal gjelda for skatteåret, vert eigedomane gruppert slik:

- **§7a** gruppert i fylkeskommunale anlegg, private barnehagar, idrettsanlegg, anlegg tilhøyrande ideelle lag og organisasjonar t.d. fellesanlegg som er opne for allmenta, samfunnshus, bedehus, og liknande.
- **§7 b** – ”Bygningar som har historisk verdi”

#### **4.2 Festeeigedomar og punktbeste.**

Gjennom rettsavgjerder, er det avklart at festeeigedomar og punktbeste skal takserast som ordinære eigedomar dersom det ligg føre festekontraktar som er langsiktige eller som kan fornyast. I praksis gjeld det alle festeeigedomar for bustader og fritid. For festeeigedomar og punktbeste i LNF område nyttast dei same retningslinjene for vurdering av tilhøyrande tomt som for bustaddelen på gardsbruk

#### **4.3 Politiske rammer**

**Kommunestyret sitt rammevedtak påverkar takseringsarbeidet. Det gjeld:**

##### **Skattesone**

*Kommunestyret har gjort vedtak om innføring av eigedomsskatt i heile Hjelmeland kommune. Alle eigedomar skal takserast med unntak av eigedomar som får fritak frå eigedomsskatt i samsvar med eigedomsskattelova §5 og dei deler av §7 som kommunen vil ta i bruk.*

*Sakkunnig nemnd tek utgangspunkt i at kommunestyret ønskjer å frita eigedomar som kjem inn under §7a og §7b i eigedomsskattelova.*



## Vedtekter

Hjelmeland kommune har i kommunestyremøte 12.12.07 vedteke vedtekter som trekkjer opp rammer for arbeidet knytt til allminneleg taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt. Vedtektene avklarar m.a. at kommunen skal nytta synfaringsmedarbeidarar som legg fram forslag til takstar på eigedomane til sakkunnig nemnd. Sjå gjeldande reviderte vedtekter.

## Tidsrammer

Kommunestyret sitt vedtak om at nye takstar skal nyttast som grunnlag for utskrivning av eigedomsskatt for 2008. Frist for gjennomføring av takseringa er 1. april 2008 sidan kommunestyret har vedteke å innføra botnfrådrag.

## Fritak etter §7 i eigedomsskattelova

Kommunestyret skal ved årleg budsjetthandsaming ta stilling til om eigedomsgrupper som er omhandla i §7 i eigedomsskattelova skal ha fritak frå eigedomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følgjast opp med liste over enkelteigedomar som skal ha fritak etter §5 og §7 i eigedomsskattelova.

## Botnfrådrag

For 2008 har kommunestyret har gjort følgjande vedtak i møte 13.2.08 :

**”Tidlegare vedtatt botnfrådrag vert endra til ein fast sum, stor kr. 100.000.”**

**Kommunestyret skal frå 2009 ved årleg budsjetthandsaming ta stilling til om bustad/fritidseigedomar skal ha botnfrådrag, og størrelsen på dette.**

## Skattesats

Kommunestyret tek kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatt. Skattesatsen skal ikkje overstiga 7 promille.

## **4.4 Teknologiske rammer**

Kommunen nyttar fagleg IT-verktøy for eigedomsskatt som tek utgangspunkt i GAB- registeret og som samspelar med andre system kommunen nyttar (faktureringsystem, kartsystem, sakhandsamingssystem). I takseringsarbeidet vil ein difor ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmålingsmetodane i GAB og kommunen sin gabinstruks.

Sakkunnig nemnd ønskjer å førehalda seg korrekt til dei juridiske rammene for taksering. For eigedomar der IT verktøyet ikkje maktar å følgje rammer og retningslinjer som er fastsett av sakkunnig nemnd (dette dokumentet), må takseringa skje manuelt som eigne protokolltakstar.

## **5. TAKSERINGSMETODE**

Kommunen har valgt å taksera etter ein metode som er utvikla i eit samspel mellom Trondheim kommune og Geoservice AS. Metoden nyttast nå i stadig fleire kommunar. Metoden vert støtta av Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum (KSE) og av fleire juridiske fagmiljø som arbeider med eigedomsskatt.

Taksten byggjer på:

- Fakta om eigedomen
- Vurderingar av eigedomen

### **5.1 Fakta om eigedomen**

Fakta om eigedomen er:

- Eigarforhold (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik, m<sup>2</sup>
- Faste installasjonar (identifiser installasjonar som skal tas med i taksten)
- Byggtype og byggstorleik med arealtal for kvar etasje

Faktaopplysningar om tomt og bygg hentast frå GAB-registeret som er eit offisielt register over Grunneigedomarar, Adresser og Bygg. Registreringar i GAB skjer i ifølge registreringsinstruksen utgjeven av av Statens Kartverk. I løpet av 2008 vil staten innføra Matrikkelen som vil erstatta GAB registeret og DEK, digitalt eigedomskart. Implementeringa av Matrikkelen må koordinerast med gjennomføringa av allminneleg taksering i kommunen.

Storleiken på ordinære tomter og punkt feste vert sett til inntil 1 da. For større tomter kan storleiken setjast til inntil 2 da.

Når det gjeld areal på bygg, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innanfor ytterveggene på bygget. Arealet vert målt for kvar etasje i bygget. Etsjane vert gruppert slik:

- Kjellaretasje
- Underetasje
- Hovudetasje(r)
- Loftetasje

Dette er same gruppering som GAB-registeret nyttar. For nærare forklaring av etasjedefinisjonar og arealmåling viser ein til Statens Kartverks Instruks for registrering av GAB-data.

### **5.2 Vurdering av eigedomen**

Eigedomane vert vurdert utifrå:

- Generelle vurderingar som vert skissert opp i dette dokumentet
- Spesielle vurderingar som vert gjort ved synfaring.

I dette dokument vert det vurdert og teke stilling til:

- Ei fornuftig **gruppering** av eigedomane
- **Gjennomsnittsverdiar** for eigdomsgrupper. Kombinasjonen mellom arealstorleik fordelt på etasjar og valde sjablonverdiar gir sjablontakstar for eigedomane.

- Muleg korreksjon for faktor for forhold rundt eigedomen (ytre faktor) og/eller faktor for forhold på eigedomen (indre faktor)

### **Synfaring**

Ved synfaring vurderer takstmedarbeidar om det er

- Lokale forhold **rundt** eigedomen som medfører korreksjon av taksten
- Forhold **på** eigedomen som medfører korreksjon av taksten

Vurderingane ved synfaring skal følgja dei rammer og retningslinjer som sakkunnig nemnd har sett opp.

For å få til ei best muleg vurdering av eigedomane i Hjelmeland, har sakkunnig nemnd i Hjelmeland kommune vedteke at ein legg fire viktige retningslinjer til grunn for vurderingane ved synfaring:

- **Vera prinsipiell** (lik handsaming). Rammedokumentet trekkjer opp prinsipp som ein må følgja i forslaget til enkelttakstar.
- **Akseptera eit visst slingringsmon**. Synfaringa vil i hovudsak vera ei utvendig synfaring som gir noko grovkorna vurderingar.
- **Vera varsom**. Utvendig synfaring gir oss eit grovkorna vedtaksgrunnlag som kan gje uvisse. Tvil bør koma eigar til gode.
- **Kalibrera medarbeidarane/takstkorpset**. For at alle i prosjektet skal vera samkjørte med omsyn til vurderingar, ber Sakkunnig nemnd om at administrasjonen sørgjer for kontinuerleg kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglege møte der alle aktørane som arbeider med vurderingar, deltek.

### **5.3 Handtering av fakta og informasjon om dei enkelte eigedomar.**

Kommunen har skaffa eit fagsystem for handtering av eigedomsskattfagleg informasjon. I dette systemet vert alle fakta og vurderingar om dei enkelte eigedomar handsama i samsvar med dei juridiske rammer som gjeld, rammene som kommunestyret og sakkunnig nemnd har fastsett og i samsvar med informasjon frå eigarane og synfaringssmedarbeidarane.

## **6. SAKKUNNIG NEMND SINE HOVUDRAMMER FOR TAKSERINGA**

### **6.1 Eigedomane som skal takserast**

Alle faste eigedomar i Hjelmeland skal takserast med unntak av eigedomar som har fritak etter §5 og §7 i eigedomsskattelova.

Fritak etter § 7b” Bygningar som har historisk verdi” definerer nemnda som freda bygg, og verneverdige bygg klasse A ifølge liste fra Rogaland fylkeskommune.

### **6.2 Grunnlaget for takseringa**

Grunnlaget som vert brukt for å finna fram til eigedomane som skal takserast er kommunen sitt GAB-register. Dette registeret inneheld oversyn for alle Grunneigedomar, Bygg, og Adresser i kommunen. Når desse opplysningane vert henta inn i system for innkrevjing av eigedomsskatt, må eigdomar/bygg

med fritak merkast med aktuell fritaksgrunn slik at desse ikkje kjem med i listene som syner eigedomar som skal synfarast.

### **6.3 Element som inngår i begrepet "fast eigedom"**

Eigedomane som skal takserast kan bestå av tre hovudelement:

- Tomt
- Bygg
- Faste anlegg og installasjonar

Faste anlegg og installasjonar kan bestå av :

- driftsmidler som er ein integrert del av produksjonsutstyret i industri-eigedomar
- og spesielle anlegg som bryggjer, kaiar og moloar, vegar, parkeringsplassar småbåtanlegg og flytebrygger m.v. Desse anlegga vert vurderte i kvart enkelt høve.

Ved taksering vert alle elementa vurderte, men takstforslaget syner takst for eigedomen som ei eining. Det skal dokumenterast kva verdiar dei ulike element medverkar til.

### **6.4 Gruppering av eigedomar**

Utgangspunktet for gruppering av eigedomar som skal takserast, er byggtipe i GAB-registeret, dvs. bygga sin funksjon.

**Sakkunnig nemnd i Hjelmeland kommune ønskjer å gruppera eigedomane slik:**

Einebustad, tomannsbustad unnateke bustadtype 112 (110, 120)
Einebustad med sokkelleiligheit (112)
Rekkjehus, kjedehus, andre småhus (130, 190)
Våningshus (113)
Terrassehus og blokker (140, 150)
Fritidsbustader, camping/utleiehytter, vandre/feriehjem (160, 170, 524, 522)
Bustadgarasjar og uthus (181,182)
Naust,båthus,sjøbu(183)
Industri (210, 220, 290)
Lagerbygg(230)
Fiskeri-og landbruksbygg (240)
Kontor-, forretningsbygg (300)
Samferdsel- og kommunikasjonsbygg (400)
Hotell- og restaurantbygg (500)
Kultur- og forskingsbygg (600)
Helsebygg (700)
Fengselsbygg, beredskapsbygg mv (800)
Tomt

Fleire eigedomar i Hjelmeland har flere funksjonar. I slike høve takserast kvar funksjon for seg.

## 6.5 Sjablongverdiar for eigedomsgruppene

Sjablongverdiene for eigedomsgrupper er valde etter at sakkunnig nemnd har innhenta informasjon om omsetningstal for bygg, husleigenivå og gjenanskaffelsesverdiar pr. 2007.

Nemnda har sett forsiktige sjablonverdiar på alle byggfunksjonar då verdiutviklinga på bygg i kommunen vert vurdert som usikker.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderingar som er innhenta, fastset sakkunnig nemnd sjablongverdiene inkludert etasjefaktor og sonefaktorer til dei enkelte eigedomsgruppene som vist nedanfor.

### 6.5.1 Sjablongverdiar på tomter og hovudetasjar på bygg:

<b>Tomter og bygg</b>	<b>Eining</b>	<b>Pris (kr)</b>
Eine-/tomanns-bustad	Pr m2	10000
Einebustad med sokkelleilighet	Pr m2	10000
Rekkjehus, kjedehus, andre småhus	Pr m2	12000
Terrassehus og blokker	Pr m2	15000
Våningshus	Pr m2	10000
Fritidsbustader, camping/utleigehytter, vandre/feriehjem	Pr m2	(20000)17000
Fritidsleilighet, utleigeleilighet	Pr m2	(20000)17000
Enkle campinghytter	Pr m2	8000
Bustadgarasjar og uthus	Pr m2	2000
Naust,båthus,sjøbu	Pr m2	8000
Industri	Pr m2	2000
Lagerbygg isolert	Pr. m2	1000
Lagerbygg uisolert	Pr m2	500
Fiskeri- og landbruksbygg	Pr m2	Protokoll
Kontor- og forretningsbygg	Pr m2	4000
Hotell og restaurant, enkle campinghytter knytt til hotell drift	Pr m2	4000
Samferdsle- og kommunikasjons-bygg	Pr m2	4000
Kultur og forskingsbygg	Pr m2	4000
Helsebygg	Pr m2	4000
Fengselsbygg, beredskapsbygg mv	Pr m2	4000
Tomt, bustad	Pr m2	200
Tomt, næring	Pr m2	100
Tomt fritidsbustad	Pr m2	200
Tomt utmark/diverse, areal inntil 8 daa takseres	Pr. daa	10

## 6.5.2 Etasjefaktorar

Ved hjelp av etasjefaktorar vert gjennomsnittsverdiar sett på dei ulike etasjane i eit bygg, med utgangspunkt i kva som er vanleg funksjon i den aktuelle etasje.

**Etasjefaktorar for bustader, fritidsbustader, terrassehus, bustadblokker:**

<b>Etasjar</b>	<b>Etasjefaktor</b>
Hovudetasjar	<b>1,0</b>
Loft	<b>0,2</b>
Underetasje	<b>0,6</b>
Kjellar	<b>0,2</b>

- Bustad med ekstra leilighet i sokkel, bygg-gruppe (112) i GAB, får etasjefaktor 0,8 for underetasjen.
- Underetasje får faktor 0,6 då denne ofte har i seg kjellar/bod-funksjonar. Det vert oppretta korreksjonsprotokoll dersom det er garasje i underetasje eller hovudetasje i bustad.
- Det vises til kommunen si heimeside som viser måleregler for måling av hovudetasje med skrå himling og loft. Loft med hovudetasjefunksjon får hovudetasjeverdi.

**Etasjefaktorar for andre bygg-grupper:**

<b>Etasjar</b>	<b>Etasjefaktor</b>
Hovudetasje	<b>1,0</b>
Loft	<b>0,2</b>
Underetasje	<b>0,8</b>
Kjellar	<b>0,2</b>

- Store avvik i høve til funksjon i underetasje og kjellar vert korrigert ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Bygg med mange funksjonar utreknast ved hjelp av takseringsmatrise.
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.

## 6.6 Sonefaktorar

På grunnlag av en totalvurdering vel sakkunnig nemnd å nytta slike sonefaktorar for **overføringsanlegg /kraftverk/teleanlegg, bustadeigedomar, fritidseigedomar, landbrukseigedomar og næringseigedomar/øvrige verk og bruk.**

**Overføringsanlegg, kraftverk og teleanlegg :**  
sonfaktor 1,0.

**Bustadeigedomar:**

<b>Stad</b>	<b>Sonefaktor</b>
Sone 1 Hjelmeland	<b>1,0</b>
Sone 2 Fister	<b>0,9</b>
Sone 3 Årdal/Nessa	<b>0,8</b>
Sone 4 Randøy/Helgøy	<b>0,8</b>
Sone 5 Resten	<b>0,6</b>

Sonene er vist i kartvedlegg 1.

#### Fritidseigedomar:

Stad	Sonefaktor
Sone 1 Hjelmeland	1,0
Sone 2 Fister/Helgøy	1,0
Sone 3 Årdal/Nessa	0,8
Sone 4 Randøy	1,0
Sone 5 Resten	0,7

Sonene er vist i kartvedlegg 1.

#### Næringseigedomar:

Stad	Sonefaktor
Sone 1. Hjelmeland, Årdal, og Fister	1,0
Sone 2 Resten	0,6

Sonene er vist i kartvedlegg 1. Sonegrenser for sone 1 næring er lik sum av sone 1 2 og 3 for bolig. Sone 2 næring er lik sone 4 og 5 for bolig.

## **7. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGAR**

For å sikre mest muleg likehandsaming, ønskjer sakkunnig nemnd å trekkja opp rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av enkelteigedomar.

Alle eigedomar som skal takserast skal synfarast. Som hovudregel vert utvendig synfaring gjennomført. Det vert lagt opp til til innvendig synfaring for når det er openbart at utvendig synfaring ikkje gir nok grunnlag saman med annan informasjon til å føreta ei taksering, for næring/verk og bruk, eller når eigar ber om det. av Gjeldande frå 01.01.2013 har eigar etter eigedomsskattelovas § 31 plikt til å gje nødvendige opplysningar og medvirke til synfaring av eigedomen ved taksering etter § 8-3. Taksator har rett til å ta fotografi eigedomen til bruk for takseringa.

Rammene nedanfor er retningsgjevande. «Takstmann» kan avvika rammene ved synfaring. Dersom det er naudsynt med avvik, skal dette kommenterast.

### **7.1 Bruk av faktorar**

Sakkunnig nemnd nyttar ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

#### **Ytre faktor:**

1,0 i ytre faktor avspeglar ein situasjon der eigedomar ligg i eit opparbeidd tomteområde (tomteteknisk tilrettelagt). Takstmann kan nytta ytre faktor dersom enkelteigedomar sin verdi vert påverka av spesielle lokale forhold **rundt** eiendommen.

- Ytre faktor for bustadeigedomar nyttast innanfor området 0,7 – 1,3. Bustader som grensar opp mot sjøen skal i regelen ha ytre faktor 1,3.
- Ytre faktor for fritidseigedomar nyttast innanfor området 0,6 – 1,6. Fritidsbustader som grensar opp mot sjø skal i regelen ha ytre faktor 1,6.

### **Deler av landbrukseigedomar som skal takserast.**

Den delen av gardsbruk som vert taksert skal gis ein reduksjon i ytre faktor på 0,4 på grunnlag av meldinga frå departementet om at det bør avspeglast i taksten at eigedomen er underlagt konsesjon.

### **Indre faktor:**

#### **Standard**

Bygg har ulik standard. Ved fastsettjing av sjablonar har ein valt å ta utgangspunkt i vanlege bygg, bygde etter 2000. Bygg kan ha kvalitetssvikt. Ein brukar indre faktor for å handtera standard som avvik frå byggstandard som representerer valde sjablonverdiar, og kvalitetssvikt på bygga som har konsekvenser for taksten.

En kan nytte indre faktor i området 0,2 – 1,2 for å handtera standard og kvalitet på bygg. For naustbygg kan ein nytta indre faktor innanfor området 0,2-1,4. Ein av fleire indikatorar ein kan nytta for å vurdere bygg sin standard, er alderen på bygget.

## **7.2 Bruk av protokolltakst**

Spesielle eigedomar som fråvik sjablongtaksten vesentleg av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og tomteteknisk opparbeidingsgrad, atkomst. (ytre faktor) får eigen protokolltakst som enten endrar sjablongtaksten (endringsprotokoll) eller som erstattar protokolltaksten (erstatningsprotokoll).

## **7.3 Andre rammer for taksering**

### **Utleiehytter, utleiebustad og campingplasser**

Utleiehytter, campinghytter, vandre og feriehjem vert taksert som fritidsbygg på bustad/fritidseigedom. Unntak : enkle campinghytter på campingplasser/hotellområde vert taksert som andre overnattingsanlegg retta mot reiseliv.

### **Seksjonerte eigedomar:**

For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Melding om takst og skatt vert sendt til den enkelte seksjonseigar.

### **Landbrukseigedomar:**

Nemnda tek utgangspunkt i dei som er konsesjonspliktige, og dei som får landbruksstøtte og vurderer etterpå mulege andre eigedomar som kjem fram etter synfaringa kvar for seg, og avgjer om det er landbruk/skogbruk eller ikkje.

### **Brygge/kai/molo/småbåtanlegg/flytebrygger:**

Skjønnsmessig vurdering av omsetningsverdi. Moment som kan vurderes er størrelse, dybde, material, ca. alder, tilstand, beliggenhet og tilgjengelighet. Småbåtanlegg med allmennyttig formål som er tilgjengelig for ålmenta kan søkje om fritak etter eigedomsskattelovas § 7, jfr pkt. 3.2. Flytebrygger er takstpliktige dersom desse er faste og tatt i bruk.

### **Verk og bruk:**

Anlegg og verk/bruk vert i hovudsak taksert etter substansprinsippet/teknisk nyverdi (gjenanskaffelsesverdi - med fradrag for slit, elde og utidsmessighet), objektivisert omsetningsverdi, avkastningsverdi eller kombinasjon etter skjønnsmessig vurdering. Masseforekomster som steinbrot, skifterbrot og sandforekomster kan takseres etter avkastningsverdi, kapitalisering av årlig leigebeløp. Kraftverk som fyller vilkår i eigedomsskattelovas § 8b takseres etter likningsverdi av skattekontoret for storbedrifter.

Frå 01.01.2019 utgår kategori verk og bruk og vert erstatta av næringsseigedom,, « div. energieigedom» og særskilte skatteobjekt. Sjå side 2 om endringar.



### **Ikkje måleverdig areal i GAB som likevel har takseringsverdi:**

Det kan finnast tilfelle der byggdeler, eller etasjar, ikkje er definert som måleverdig i GAB, men som heilt klart har takseringsmessig verdi. Slike tilfelle vert identifisert under synfaring, og vert lagt framfor Sakkunnig nemnd.

## **7.4 Dokumentasjon av faktafeil**

Dersom takstmann oppdagar avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget og kor faktainformasjon manglar, skal taksman måla inn rette arealverdiar slik at takseringsgrunnlaget kan korrigerast.

## **7.5 Juridiske avklaringar**

Lovverket, uttalelsar frå finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytta til lov om eigedomsskatt. Nedanfor gjennomgå nokre viktige juridiske avklaringar som vil vera viktige for Hjelmeland kommune i samband med allminneleg taksering.

### **Det er eigedomen som objekt som skal takserast**

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eigedomen sitt potensiale. Det er eigedomen som objekt slik han framstår per 1. januar 2008, som vert taksert.

### **Privatrettslege avtalar og hefte skal ikkje vektleggjast i særleg grad ved taksering**

Det er eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av eigedomen ved t.d. private avtalar, skal ikkje vurderast. T.d. vil ein avtale om burett ikke påverka taksten. Dersom eigar av grunn ynskjer at annan eigar utan tinglyst festeavtale skal få skatteseddel/faktura må begge partar søkje på eige skjema – søknad om splitting av takst for eigedomsskatt til uregistret eigar.

### **Statlege og kommunalt eigde AS**

Alle organisasjonar som før var del av kommunen si eller staten si verksemd og som nå er omskapt til offentleg eigde AS og dermed eigne, juridiske organisasjonar, skal betale eigedomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjonar dersom lovverk eller føresegn til lov ikkje klart sier noko anna.

# **8. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIGARANE**

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takstane som vert lagde ut til offentleg ettersyn. Nemnda har difor interesse av at eigarane har kunnskap om korleis takseringa vert gjennomført og kva rettar eigarane har i samband med takseringa.

# **9. SAKSHANDSAMING AV TAKSTFORSLAG**

## **9.1 Sakshandsaming i sakkunnig nemnd**

Sakshandsaminga i sakkunnig nemnd er lagt opp på følgjande måte:

- Sakkunnig nemnd får framlagt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigaradresse, sjablontakst, val av ytre og indre faktor for den enkelte eigedom, forslag til takst, tidspunkt og pris ved siste frie omsetjing (om denne finns)

- Sakkunnig nemnd går igjennom listene i plenum med storskjerm der ein har høve til å undersøkje takseringsgrunnlaget for eigedomane. Nemnda tek stikkprøvar for å sjekka om rammene i dette dokumentet vert følgde opp.
- Administrasjonen viser temakart for sonefaktor, ytre faktor, indre faktor og foto som viser den enkelte eigedom. Desse karta og fotoa nyttast spesielt for å sikra likehandsaming av eigarane.
- Enkelt saker som er vanskelege å vurdere vert registrert av administrasjonen og vert lagt framfor Sakkunnig nemnd som enkelt sak/protokolltakst.

## **9.2 Sakshandsaming for klager på takst og feil**

### **9.2.1 Innleiing**

Offentleg ettersyn og handsaming av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikra likehandsaming av eigarane. Handsaminga av takstar bør få sterkt kvalitetsfokus. I tillegg til den enkelte eigar har også formannskapet klagerett på takstar fastsett av Sakkunnig nemnd.

Administrasjonen skal:

- Journalføra og skanna alle klager og kontakt om feil
- Kategorisera klager og kontakt om feil

### **9.2.2 Oppretting av feil**

Dersom sakkunnig nemnd har gjort openbare feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv. Saka skal ikkje leggjast fram for sakkunnig klagenemnd.

Ved feilretting av takst til eigars ugunst skal eigar få ny klagefrist på 3 veker for ny takst.

Eigedomsskattekontoret kan rette enkle faktafeil for gjeldande skatteår og for kommande skatteår. Feilretting til gunst kan foretas innan 3 år frå utgang av skatteåret jfr. esktl § 17

### **9.2.3 Handsaming av klager**

Handsaminga av klager er lagt opp på følgjande måte:

Klagefrist for nye takstar er 6 veker frå vedtak er gjort. Klage over verdet kan fremjast av skattytar kvart år i samband med den årlige utskrivninga av eigedomsskatt, med 6 vekers klagefrist, dersom det ikkje er klaga på same grunnlag tidligare år.

Sakkunnig nemnd har som hovudregel fysisk synfaring som del av klagehandsaminga, om ikkje anna er uhensiktsmessig eller avtalt med eigar. Unntak er der bilete og annan dokumentasjon er tilstrekkelig. Ankenemnda skal foreta fysisk synfaring om ikkje anna er uhensiktsmessig eller avtalt med eigar/kontaktperson for eigedom.

- Klager skal handsamast av Sakkunnig nemnd.
- Spesielt for saker der det vert vist til feil faktagrunnlag, får administrasjonen rett til å korrigera og gje svar til eigar om at faktagrunnlag og takst er retta opp. Eigar får i slike høve ny frist for å klage på korrigert takst.
- Klager der sakkunnig nemnd ikkje gir fullt, eller berre delvis medhald, vert oversendt til sakkunnig klagenemnd til endeleg handsaming.

### **9.2.4 Ettergiving/nedsetting**

Eiendomsskatt kan setjast ned eller ettergis dersom det har oppstått tilhøve som vil gjere det særskild urimeleg å krevje inn eigedomsskatten, jf. eigedomsskattelova § 28.

Det er ei konkret heilskapsvurdering som skal ligge til grunn for avgjersla. Skatteytaren har ikkje krav på nedsetting eller ettergiving. Dette er eit strengt vilkår og berre aktuelt reint unntaksvis. Som døme på fritaksgrunn nevnes svekka økonomi som følgje av alvorleg sjukdom eller lignende

Nedsetting kan skje etter søknad frå skattytaren. Avgjersle om nedsetting skal fattast av formannskapet. Vedtaket om nedsetting eller ettergiving av eiendomsskatt vert fatta for eitt år om gongen.

-oOo-