



OSEN KOMMUNE

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt

Vedtatt av sakkyndig nemnd i møte 15.06.2015



Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	3
1.1. Verdssettelse	3
1.2. Omtaksering og taksering av nye skatteobjekter	3
1.3. Hva dokumentet omfatter	4
2. YTRE RAMMEBETINGELSER.....	5
2.1. Juridiske rammer.....	5
2.2. Politiske rammer	5
2.3. Teknologiske rammer	6
3. TAKSERINGSMETODE	7
3.1. Metodikk for verdsetting av boliger, boligdel på landbrukseiendommer og boligtomt	7
3.2. Metodikk for verdsetting av fritidsboliger og fritidstomt.....	8
3.3. Metodikk for verdsetting av kombinasjonseiendommer	9
3.4. Metodikk for verdsetting av næringseiendommer	9
3.5. Metodikk for verdsetting av verk og bruk:.....	10
4. SAKKYNDIG NEMNDS HOVEDDRAMMER FOR TAKSERINGEN	11
4.1. Hovedretningslinjer:	11
4.2. Elementer som inngår i begreper «fast eiendom»	11
4.3. Kvalitetssikring av takstforslag.....	11
5. SAKSBEHANDLING	12
5.1. Behandling av takstforslag	12
5.2. Behandling av klager	12

1. Innledning

Osen kommunestyre fattet i møte 31.03.14 prinsippvedtak om innføring av eiendomsskatt i Osen kommune. Som en følge av dette skal Osen kommune innen utgangen av juni 2015 ha skrevet ut eiendomsskatt i på alle faste eiendommer i kommunen.

Dette dokumentet trekker opp rammer og retningslinjer for taksering av eiendommer i kommunen i perioden frem til neste alminnelige taksering som normalt vil skje etter en tiårsperiode. Dokumentet er resultatet av en prosess der sakkyndig nemnd, administrasjon og kommunens rådgiver Verditakst AS har deltatt.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i eiendomsskatteloven § 8A-2:

«Verdet av eiegen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»

1.1. Verdsettelse

For å komme frem til et mest mulig riktig eiendomsskattegrunnlag, må alle berørte eiendommer besiktiges. Dette skal resultere i et eiendomsskattegrunnlag som ikke må sammenblandes med en tradisjonell verditakst. Loven sier at eiendommens verdi skal settes til det beløp som eiendom antas å kunne omsettes for ved fritt salg, såkalt omsetningsverdi. Det legges ikke verdimessig vekt på eiendommens evt. utbyggingspotensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår pr 1. januar 2015, som takseres.

Eiendomsskattegrunnlaget bygger på faktaopplysninger og skjønnsmessige vurderinger.

De skjønnsmessige vurderingene tar opp både generelle forhold rundt eiendommer og spesielle forhold som påvirker verdien. Forhold som vil vektlegges er beliggenhet, sol- og støyforhold, utsikt, bygningenes og tomtens beskaffenhet.

Det er sakkyndig nemnd som vedtar retningslinjene for fastsetting av eiendomsskattegrunnlaget. Videre er det sakkyndig nemnd som vedtar eiendomsskattegrunnlaget og følgelig taksten for eiendommene i kommunen. Taksten for eiendommene står normalt fast i en periode på 10 år.

1.2. Omtaksering og taksering av nye skatteobjekter

Ved omtaksering og taksering av nye skatteobjekter skal de samme retningslinjer for taksering benyttes. Verdiene skal settes til det samme nivået som ved siste alminnelige taksering (2015).

1.3. Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

Ytre rammebetingelse

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

Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- De politiske rammene kommunestyret i Osen kommune har trukket opp
- De mulighetene og begrensningene teknologien (dvs. dataprogrammet som håndterer takstene) gir.

Takseringsmetode

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

Målet med takseringen er å finne eiendommens objektiviserte omsetningsverdi. Med objektivisert omsetningsverdi menes den verdi som eiendommen kan oppnå ved et normalt salg. Taksering for eiendomsskatt er ikke på noen måte ren matematikk, men baseres i stor grad på objektivt skjønn.

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd

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

Slike rammer er:

- Kategorisering av eiendommer (fritidseiendommer, boligeiendommer, boligdel av landbruks- og skogbrukseiendommer, næringsseiendommer, verk og bruk og ubebygde grunneiendom)
- Fastsetting av areal på bygninger ment for boligformål
- Fastsettelse av faktor for bygningsmassens standard
- Fastsettelse av faktor for beliggenhet i forhold til sol/utsikt/nærhet til for eksempel sjø etc.

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Dersom disse retningslinjene fravikes, skal dette begrunnes særskilt.

Rammer for kommunikasjon med skatteyterne

Dokumentet tar stilling til hovedopplegg for kommunikasjon med skatteyterne og andre interesser i kommunen.

Kvalitetssikring

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

Behandling i sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd

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

Ved gjennomføring av en skattetaksering vil det kunne komme inn klager på skatteseddelen den enkelte skatteyter mottar i form av utskrevet skatt. Klagen kan enten gå på der en peker på feil i grunnlaget eller uenighet i vurderingene som er gjort. Dokumentet skisserer rammer og praktisk opplegg for feilhåndtering og behandling av klager på skatt.

2. Ytre rammebetingelser

2.1. Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra Finansdepartementet og andre juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Problemstillinger som spesielt er vurdert i forbindelse med dette dokumentet er:

- Eiendommer som vurderes fritatt fra eiendomsskatt
- Verdisetting av boligdel landbruks- og skogbrukseiendommer
- Verdisetting av boligdel i kombinasjonseiendommer (næring/bolig) som ikke er seksjonerte

2.2. Politiske rammer

Skattesone

Kommunestyret i Osen kommune har vedtatt å innføre eiendomsskatt for all fast eiendom i hele kommunen. Alle skattepliktige eiendommer skal takseres ved kommunens sakkyndige nemnd, med unntak av eiendommer som er automatisk fritatt fra eiendomsskatt i henhold til eiendomskatteloven § 5.

Vedtekter

Osen kommunestyre vedtok i møte 31.03.14 vedtekter som trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere og takstmenn som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

Skattesats

Kommunestyret skal i forbindelse med budsjettbehandlingen årlig ta stilling til satser for eiendomsskatt gjeldende for neste budsjettår. Det er mulig for kommunestyret å velge differensierte skattesatser for bolig- og fritidseiendommer kontra næringseiendommer/verker og bruk.

Bunnfradrag

Kommunestyret skal i forbindelse med budsjettbehandlingen årlig ta stilling til om det skal innrømmes bunnfradrag i eiendomsskatten og eventuell størrelse på dette.

Eventuelt bunnfradrag vedtatt av kommunestyret kommer til fradrag for eiendommen sett under ett, inkludert tomt og andre påstående bygninger, etter korreksjon for standard og lokalisering. Det gis ett bunnfradrag per selvstendig boenhet på eiendommen. Lovforarbeidene til bestemmelsen om bunnfradrag (Ot.prp. nr. 12 1992-93) og matrikkelforskriften gir følgende definisjon på boenhet:

«For å bli regnet som en boenhet må arealet ha egen utgang til ytre rom, ha eget bad, WC og kjøkken, og ha stort nok areal for varig opphold for en husstand. En eiendom kan ha mer enn en boenhet.»

Bunnfradrag er knyttet til boenhet for å oppnå likebehandling på ulike bolig- og eierformer. Iht. lovforarbeidene skal det også fastsettes bunnfradrag for fritidseiendommer selv om disse ikke registreres som boenhet i matrikkelen.

Fritak for eiendomsskatt etter lovens § 7

Enkelte eiendomstyper er automatisk fritatt for eiendomsskatt etter lovens § 5. Kommunestyret skal i forbindelse med budsjettbehandlingen årlig ta stilling til om eiendomsgrupper beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak for eiendomsskatt: Eiendomsskatteloven § 7 åpner for at følgende eiendommer i **kan fritas** helt eller delvis for eiendomsskatt:

- a) Eiendom tilhørende stiftelser eller institusjoner som tar sikte på å gagne en kommune, et fylke eller staten.
- b) Bygning som har historisk verdi.
- c) Bygning som heilt eller i noen grad blir benyttet til bolig. Fritaket kan gjelde i opptil 20 år fra den tiden bygningen ble ferdig. Formannskapet eller det utvalget som er nevnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjøre enkeltsaker om skattefritak.
- d) Bygning og grunn i visse deler av kommunen.

Vedtak om fritak etter lovens § 7 gjelder for ett år av gangen. Skatteyter som mener å skulle være fritatt for eiendomsskatt på linje på med eiendommene kommunestyret har fritatt kan søke om fritak innen klagefristen på skattegrunnlaget. Slik søknad behandles av kommunestyret.

Tidsrammer

Takstgrunnlaget for 2015 skal være godkjent av sakkyndig nemnd og utlagt til offentlig ettersyn før 1. juli. I senere år skal takstgrunnlaget legges ut til offentlig ettersyn før 1. mars i skatteåret.

2.3. Teknologiske rammer

Kommunen benytter programvaren ISY-ProAktiv for håndtering av eiendomsskatt. Programvaren tar utgangspunkt i matrikkelen (eiendomsregisteret) og kan overføre data til kommunens faktureringsystem, Agresso. Programvaren tar utgangspunkt i eiendomsgrupperingene i matrikkelen.

3. Takseringsmetode

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

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen
- Verker og bruk takseres med utgangspunkt i substansverdibetraktninger

3.1. Metodikk for verdisetting av boliger, boligdel på landbrukseiendommer og boligtomt

Alle eiendommer som i henhold til matrikkelen anses å være **helårsbolig** takseres som bolig, herunder enebolig, tomannsbolig og våningshus.

Følgende forhold påvirker takstverdien av eiendommen:

- Bygningenes areal (BRA) og tomteareal
- Standard (indre faktor)
- Lokalisering (ytre faktor)

Arealverdien er fastsatt på bakgrunn av prisen på boliger omsatt i nærområdet de siste 10 år. Arealverdien for boligdel på landbrukseiendom i drift er satt lavere enn for bolig på utskilt tomt, da førstnevnte er mindre omsettelig.

Til **boligdelen** på landbrukseiendom i drift regnes bolig, garasje, seterhus, naust og bygning for fiske. Fritidsboliger på landbrukseiendom takseres etter reglene i kapittel 3.2.

Som **landbrukseiendom i drift** regnes alle eiendommer med aktiv landbruksdrift (egen bruk eller utleie av jord). Boligdelen på annen landbrukseiendom takseres som annen bolig- eller fritidseiendom. Landbruksbygninger unntas beskatning uavhengig av eiendommens driftsstatus. Der bygninger er omdisponert til annet formål skal de takseres.

Det benyttes følgende **arealverdier pr. m² BRA** for eiendommens bygninger:

Type bygning	Verdi.
Bolig	6 500
Bolig på landbrukseiendom i drift	5 000
Seterhus etc.	9 000
Uthus/garasje	1 000
Naust/bygning for fiske	1 000
Lager som ikke er landbruksbygg	1 000

Bygninger inntil **15 m² BRA** takseres ikke.

Det benyttes følgende **etasjefaktorer**:

Plan	Faktor
Kjellerplan	0,3
Underetasje	0,8
Hovedetasje	1,0
Loftsplan	0,7

Parametrene **standard** og **lokalisering** er ikke delt inn i intervaller, men bestemmes gjennom en objektiv sammenligning av alle de befarte boliger, slik at gjennomsnittsfaktoren for hver parameter blir 1. Ved bedre standard eller lokalisering enn gjennomsnittsboligen øker takstgrunnlaget, og ved dårligere standard eller lokalisering reduseres grunnlaget.

Tomteverdi for bebygd og ubebygd boligtomt settes til **kr 50 pr. m²** med følgende korreksjoner:

Korreksjon	Verdi
Punkt feste eller fradelt tomt uten kjent areal	50 000
Maksimal tomteverdi	100 000
Bolig på landbrukseiendom i drift	50 000

For **festetomter** tillegges tomteverdien festeeiendommen der det foreligger en langsiktig festeavtale.

3.2. Metodikk for verdisetting av fritidsboliger og fritidstomt

Alle eiendommer som i henhold til matrikkelen benyttes som fritidsbolig takseres som fritidsbolig, herunder helårsbygg og våningshus benyttet som fritidshus.

Følgende forhold påvirker takstverdien på eiendommen:

- Bygningenes areal (BRA) og tomteareal
- Standard (indre faktor)
- Lokalisering (ytre faktor)

Arealverdien er fastsatt på bakgrunn av prisen på fritidsboliger omsatt i nærområdet de siste 10 år.

Det benyttes følgende **arealverdier pr. m² BRA** for eiendommens bygninger:

Type bygning	Verdi
Fritidsbolig	11 000
Anneks/Garasje/Uthus	2 000
Naust/bygning for fiske	1 000

Bygninger inntil **15 m² BRA** takseres ikke.

Det benyttes følgende **etasjefaktorer**:

Plan	Faktor
Kjellerplan	0,3
Underetasje	0,8
Hovedetasje	1,0
Loftplan	0,7

Parametrene **standard** og **lokalisering** er ikke delt inn i intervaller, men bestemmes gjennom en objektiv sammenligning av alle de befarte boliger, slik at gjennomsnittsfaktoren for hver parameter blir 1. Ved bedre standard eller lokalisering enn gjennomsnittsboligen øker takstgrunnlaget, og ved dårligere standard eller lokalisering reduseres grunnlaget.

Tomteverdi for bebygd og ubebygd fritidstomt settes til **kr 100 pr. m²** med følgende korreksjoner:

Korreksjon	Verdi
Punkt feste eller fradelt tomt uten kjent areal	100 000
Maksimal tomteverdi	200 000
Fritidsbolig på landbrukseiendom i drift	100 000
Punkt feste eller fradelt tomt uten kjent areal til naust/bygning for fiske	10 000

For **festetomter** tillegges tomteverdien festeeiendommen der det foreligger en langsiktig festeavtale.

3.3. Metodikk for verdisetting av kombinasjonseiendommer

For landbrukseieendommer der det i tillegg til landbruksvirksomhet drives annen næringsvirksomhet takseres denne virksomheten separat.

For næringseiendommer med boligdel takseres boligdelen separat, men det gis ikke bunnfradrag for denne.

3.4. Metodikk for verdisetting av næringseiendommer

Næringseiendom oppfattes av de fleste som en investering, som for eksempel verdipapirer, bankinnskudd – omsetningsverdien/markedsverdien av en eiendom er relatert til årlige netto leieinntekter kapitalisert.

For å komme frem til omsetningsverdi for næringseiendommer fastsettes følgende verdiparametere:

Leiepris.

Markedsmessig vurdert leiemeterpris avhengig av arealtype (lager, verksted, kontor etc.). Årlig brutto leie fremkommer ved hva en kvadratmeter av bebygde arealer kan leies ut for i det åpne markedet (ofte omtalt som leiemeterpris – kr/m² pr år)

Eierkostnader/arealledighet.

Fullt utleid bygning i et marked hvor tilbud og etterspørsel er i balanse tilsvarer en arealledighet på ca. 4-5 %. Er derimot arealledigheten stor vil dette prosenttallet øke fra til 45-55 %. Med ledighet menes **markedsmessig** vurdert ledighet og ikke faktisk ledighet. Det kan være tilfeller hvor eieren er en dårlig forvalter. Dette vil dersom man skal legge faktisk ledighet til grunn i noen tilfeller "premiere" slike eiere.

Eierkostnader er en andel av bygningens forvaltnings-, drifts- og vedlikeholds kostnader (FDV) som **ikke** kan fordeles på leietaker.

Eierkostnader er kostnader som:

- a. Vedlikeholdskostnader utvendig
- b. Vedlikeholdskostnader innvendig (på fellesarealer)
- c. Forsikring (bygning)
- d. Utskiftning av tekniske anlegg som ikke lenger økonomisk sett lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte
- e. Administrasjonskostnader (forvaltning, revisjon med mer)

Ledighet/eierkostnader vurderes i % av årlig brutto leie og fratrekkes årlig brutto leie. Samlet vil sjablonmessig vurdert eierkostnader og ledighet utgjøre ca. 20 % (5 % + 15 %).

Forrentningsprosent kapitalisering.

I økonomisk sammenheng er dette en utregning av kapitalverdien på et visst tidspunkt av en serie betalinger over en tidsperiode, dividert med et avkastningskrav. Desto mer attraktiv en eiendom er, jo lavere kapitaliseringsfaktor har den ($X/0,8$ gir større eiendomsverdi enn $X/0,9$). Ytterpunktene her er den "risikofrie" investering som for eksempel plassering av kapitalen i en bank med tilhørende 4–5 % rente – mot en risikofylt investering som for eksempel vil gi et avkastningskrav på det mangedobbelte.

Ved vurdering av kapitaliseringsfaktor vektlegges:

- eiendommens beliggenhet og eksponering
- tomten
- bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige stand
- bygningens innemiljø
- bygningens effektivitet
- bygningens tilpasningsdyktighet og fleksibilitet

Krav til kapitaliseringsrenten er vurdert mot:

- realrente*
- forretningsmessig risiko
- attraktivitet i markedet

* Langsiktig statsobligasjonsrente	ca. 3,5 %
- Gjennomsnittlig inflasjonsutvikling	ca. 2,5 %
= Realrente	ca. 1,0 %

En forretningsmessig risiko på for eksempel 10,0 % vil gi et avkastningskrav på 11,0 %.

Det er i hovedsak de "lange renter" og "Swap-rente" (finansiell transaksjon der to aktører avtaler å bytte kontantstrømmer over tid) som styrer transaksjoner innen næringseiendom. Disse rentene har gjennom den senere tid ligget relativt stabilt på ca. 3,25-3,5%.

3.5. Metodikk for verdisetting av verk og bruk:

Det er solid rettspraksis for at man skal benytte teknisk verdi- (substansverdi) beregning ved verdisetting av verker og bruk. Det vil si Fastsette byggepris i samme bygningsvolum som det vurderte bygget med fradrag for "slit, elde og utidsmessighet"

Planleggingsfasen

- identifisere mulige verk og bruk eiendommer basert på gjeldende rettspraksis
- forberede informasjon til skatteyterne

Gjennomføringsfasen / besiktigelse

- besiktige bygningsmassen for deretter å avgrense verk og bruk eiendommer basert på gjeldende rettspraksis
- avgrense skattepliktig produksjonsutstyr basert på gjeldende rettspraksis
- nødvendig oppmåling av arealer

Presentasjon / rapport

Taksten presenteres i en fullstendig rapport med blant annet:

- kort eiendomsbeskrivelse og beliggenhet
- referanse til lovverk og gjeldende rettspraksis
- liste over skattepliktig produksjonsutstyr
- verdier (tomteverdi/bygningsverdi/verdi skattepliktig produksjonsutstyr)

4. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

4.1. Hovedretningslinjer:

Sakkyndig nemnd i Osen kommune ber om at en legger tre retningslinjer til grunn for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell (likebehandling).** Rammedokumentet trekker opp prinsipper som må følges for hver enkelt takst.
- **Aksepter "grovkornethet".** Besiktigelsen vil være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom.** Grovkornete vurderinger gir et beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme skatteyter til gode.

4.2. Elementer som inngår i begreper «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, veier, parkeringsplasser etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle.

4.3. Kvalitetssikring av takstforslag

- Skatteyter får tilsendt grunnlagsdata for takseringen med frist for å komme med tilbakemelding om feil
- Sakkyndig nemnd får tilsendt et utvalg av takster for kommentar/innspill mht. verdisetting. Dette for å kvalitetssikre at takstene har de rette takstnivåer
- Takseringsfirmaet justerer takstene.

5. Saksbehandling

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av skatteyterne. Behandlingen av takster bør få sterkt kvalitetsfokus. Ved siden av den enkelte skatteyter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av sakkyndig nemnd.

5.1. Behandling av takstforslag

Forberedelse av takstforslag

- Takseringsfirmaet oppdaterer arealtall i matrikkelen. Ved mangler gjøres ytterligere oppdateringer av administrasjonen.
- Takseringsfirmaet oversender indre og ytre faktor for bolig- og fritidseiendommer (herunder landbrukseiendommer) for innlegging i ISY ProAktiv.
- Takseringsfirmaet oversender spesifiserte takster for verker og bruk og næringseiendommer.
- Administrasjonen forbereder takstgrunnlag for behandling i sakkyndig nemnd.

Politisk vedtak

- Sakkyndig nemnd behandler alle takster i møte og fatter vedtak om takstgrunnlaget for hver eiendom.

Offentlig ettersyn

- Skattelistede legges ut til offentlig ettersyn før 1. juli i skatteåret ved første gangs utskrivning av eiendomsskatt. Ved senere års utskrivning skal utskrivning og utlegging til offentlig ettersyn skje innen 1. mars. Innen samme dato utsendes vedtatt takstgrunnlag og skatteseddel til skatteyterne.
- Det gis minimum seks ukers klagefrist på takstgrunnlaget. Det settes samme frist for skatteytere som ønsker å søke om fritak jf. eiendomsskatteloven § 7.

5.2. Behandling av klager

Administrativ klagebehandling:

- Alle klager og henvendelser om feil journalføres i ePhorte.
- Ved klage på rene **faktafeil** delegeres administrasjonen myndighet til å korrigere taksten på vegne av sakkyndig nemnd og sende vedtak om endret takstgrunnlag til skatteyter.
- Delegerede vedtak refereres i neste møte i sakkyndig nemnd.
- Klagesaker som ikke gjelder rene faktafeil og tvilstilfeller forberedes for behandling i sakkyndig nemnd.

Politisk klagebehandling

- Sakkyndig nemnd behandler klagesakene i møte og fatter vedtak om endring av takstgrunnlaget eller oversender saken til sakkyndig klagenemnd for endelig klagebehandling.
- Sakkyndig klagenemnd behandler oversendte saker i møte.
- Vedtak i sakkyndig nemnd og klagenemnd dokumenteres i ePhorte og oversendes skatteyter.
- Ved feilretting av takstgrunnlag skal skatteyter få nye seks ukers klagefrist.