

ÅRDAL KOMMUNE

RAMMER OG RETNINGSLINER FOR TAKSERING

AV EIGEDOMSSKATT FAST EIGEDOM

Vedteke av sakkunnig nemnd i Årdal kommune 18.08.2021

INNHALD:

Om dokumentet. 3	
Kva dokumentet omfattar.....	3
Takseringsmetode. 4	
Fakta om eigedomen	4
Vurdering av eigedomen.....	5
Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde eigedom.	5
Ytre rammer. 5	
Juridiske rammer.....	5
Politiske rammer.....	5
Teknologisk ramme.....	6
Hovudrammer for taksering. 6	
Eigedomar som skal takserast.....	6
Element som inngår i omgrepet ”fast eigedom”.....	6
Gruppering av eigedomar.....	6
Sjablonverdiar som gjenspeglar	7
gjennomsnittsverdiar for eigedomsgruppene.....	7
Sonefaktorar.....	9
Rammer for einskildtakseringar. 9	
Overordna krav.....	9
Arealstorleikar.....	10
Bruk av protokolltakst.....	10
Andre rammer for taksering.....	10
Dokumentasjon av faktafeil.....	11
Juridiske avklaringar.....	11
Rammer for kommunikasjon med eigarane. 12	
Open kommunikasjon.....	12
Krav til kunnskap.....	12
Kommunikasjonsåtferd.....	12
Handtering av uføresette hendingar.....	13
Sakshandsaming. 13	
Kvalitetssikring. 13	
Rett sakshandsaming.....	14
Opplegg for handsaming av klager på takst og feil. 14	
Feil og feilretting.....	14
Handsaming av klager.....	14
Milepæl i framdrifta. 14	

OM DOKUMENTET.

Dette dokumentet er resultatet av ein prosess der sakkunnig nemnd og administrasjonen har drøfta grunnlaget for eigedomsskattetaksering i Årdal kommune i samband med takseringsarbeidet 2021 (10-års taksering).

Etter eigedomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsettast til det beløp det må antas at eigedomen ut frå sin «innretning, bruksegenskap og beliggenhet», kan bli avhenda for ved fritt sal under vanlege omsetingsforhold, dvs eigedomens alminnelege omsetingsverdi.

Etter eigedomsskattelova § 8 A-3 andre og fjerde ledd vert dei skattepliktige eigedomane i kommunen taksert av ei sakkunnig nemnd oppnevnt av kommunestyret. Takseringsretningslinene skal sikra korrekte takstnivå og likebehandling av skatteytarar, og er eit nødvendig verktoy i nemnda sitt arbeid.

Dette dokumentet ligg til grunn for takst i samsvar med eigedomsskatteloven § 8 A-2 første ledd og § 8 A-3 andre og fjerde ledd.

Retningslinene skal bidra til at takstnivåa vert sett i samsvar med dei vurderingane sakkunnig nemnd har funne rett å leggje vekt på.

KVA DOKUMENTET OMFATTAR.

Dette dokumentet om rammer og retningsliner for taksering tek stilling til følgjande:

Takseringsmetode:

Val av takseringsmetode er eit viktig val som påverkar lik handsaming.

Ytre rammevilkår:

Det er tre ytre rammevilkår som prosjektet må rette seg etter.

- Dei juridiske rammene som ligg føre for takseringsarbeidet
- Dei politiske rammene som kommunestyret i Årdal har trekt opp
- Dei mulegheiter og avgrensingar som teknologien gjev.

Overordna rammer vedtekne av sakkunnig nemnd.

Gjennom dette dokumentet trekkjer sakkunnig nemnd opp rammer som synfaringssamarbeidarane skal halde seg innanfor ved synfaring. Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar
- Gjennomsnittlege verdiar for eigdomsgrupper (sjablonar)
- Verdiskilnader i ulike deler av skattesoner (sonefaktor)

Vert rammene ikkje følgde ved einskildtakseringar, skal dette grunngevast særskilt når takstforslaget vert lagt fram for den sakkunnige nemnda.

Retningslinjer for bruk av indre faktor (standard på bygningane) og kommentarar ved synfaring av einskildeigedomar.

Dette dokumentet trekkjer opp retningslinjer for vurderingar av den einskilde eigedom. Dersom desse retningslinjene vert sett bort frå, skal det grunngjevast særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eigarane.

Dette dokumentet tek stilling til opplegget for kommunikasjon med eigarane og andre interesser i kommunen. Sakkunnig nemnd meiner at god kommunikasjon med eigarane kan medverke til rette takstar, likehandsaming, betre forståing for takseringsarbeidet og lågare samla kostnad for prosjektet.

Kvalitetssikring.

Ein viktig del av arbeidet ein står framfor, er å hindre systemfeil eller einskildfeil i takseringsarbeidet. I dette dokumentet tek ein stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk handsaming i sakkunnig nemnd.

I dokumentet vert det skissert opplegg for handsaming av forslag til einskildtakstar i sakkunnig nemnd. Arbeidsopplegget for sakkunnig ankenemnd tek ein stilling til når klager på takst er kome inn etter offentlig ettersyn.

Handsaming av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget.

Det vil kome inn klager på grunn av usemje i takst som ei følgje av feil eller som følgje av usemje i vurderingane som er gjort. I dette dokumentet vert det skissert rammer og praktisk opplegg for handsaming av feil og handsaming av klager på takst.

Framdrift og milepælar.

Dokumentet tek stilling til viktige milepælar i arbeidet.

TAKSERINGSMETODE.

Årdal kommune nyttar prinsippa frå ein takseringsmetode som er utvikla og nytta av fleire kommunar.

Taksten byggjer på følgjande for å finne normal markedspris per kvadratmeter for den enkelte eigedomstype:

- Fakta om eigedomen
- Vurdering av eigedomen (tidl. omsetning, prisstistikk, databasar, og lokalkunnskap)

FAKTA OM EIGEDOMEN

Fakta om eigedomen er:

- Eigartilhøve (type eigedom, eigedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik – m²
- Faste installasjonar (identifiserte installasjonar som skal vere med i taksten)
- Bygningstypar og bygningstorleik med areal for kvar etasje.

Faktaopplysningar om tomt og bygningar vert henta frå Matrikkel-registeret som er eit offisielt register for grunneigedomar, adresser og bygningar. Registreringa i matrikkel skjer i samsvar med registreringsinstruksen utgjeven av Statens Kartverk.

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

- Kjellaretasje
- Underetasje/sokkeletasje
- Hovudetasje (H1, H2 osv)
- Loftsetasje

Dette er same grupperinga som Matrikkel-registeret nyttar.

Dokumentet skal i tillegg gje ei forklaring på korleis synfaringspersonane skal tå mål av bygningar for å finna BRA i dei tilfella der dette ikkje er i registrert i kommunen sitt register.

VURDERING AV EIGEDOMEN.

Eigedomane skal vurderast gjennom dette rammedokumentet og ved synfaring.

Gjennom dokumentet vurderar me og tek standpunkt til:

- Ei fornuftig **gruppering** av eigedomar i skattesoner.
- **Gjennomsnittsverdiar** for eigedomsgrupper. Kombinasjon mellom arealstorleik fordelt på etasjar og valde sjablonverdiar gjev sjablontakst for eigedomane.
- Eventuelle **sonevise skilnader** på verdinivået for eigedomsgruppene. Vald sonefaktor korrigerer sjablontaksten saman med faktorane for tilhøve på eigedomen.

Synfaring.

Gjennom synfaring utført av synfaringsmenn skal sakkunnig nemnd vurdere om det er tilhøve på eigedomen som medfører korreksjon av taksten

Vurderingar ved synfaringa skal følgje dei rammer og retningslinjer som nemnda har trekt opp. Vurderingar av eigedomar er vanskeleg. Ein legg derfor tre hovudkriterium til grunn for vurderinga under synfaringa:

- **Prinsipiell** (lik handsaming). Vedtak gjort av sakkunnig nemnd fastset dei prinsippa som ein må følgje i einskildsaker.
- **Akseptera grove skjønnsvurderingar.** Synfaring vil i det vesentlege vere ei utvendig synfaring som gjev grovkorna vurderingar.
- **Vera varsam.** Utvendig synfaring gjev eit grovt avgjerdsgrunnlag som kan gje uvisse. Tvil bør koma eigaren til gode.

Opplæring av medarbeidarar. For at alle i prosjektet skal vera samstemte med omsyn til vurderingar, ber sakkunnig nemnd om at administrasjonen syter for løpande opplæring og kvalifisering gjennom faste faglege møte der alle aktørar som arbeider med vurderingar deltek. Det vert lagt opp til eit systematisk takseringsopplegg der opplæring av medarbeidarar blir viktig for å sikra kvalitet i arbeidet.

HANDSAMING AV FAKTA OG INFORMASJON OM DEN EINSKILDE EIGEDOM.

YTRE RAMMER.

JURIDISKE RAMMER.

Med heimel i lov om eigedomsskatt til kommunane av 1. januar 1975 med endringar vedtekne av Stortinget, kan det skrivast ut eigedomsskatt på faste eigedomar i heile kommunen. Lovverket, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskatten.

POLITISKE RAMMER.

Kommunestyret har vedteke å innføre eigedomsskatt i heile Årdal kommune fom. 1. januar 2007. Unnateke er eigedom som er nytta til jord- og skogbruk (driftsdelen, ikkje bustaddelen), ein del statlege eigedomar m.m. (eigedomsskattelova § 5).

Vedtekter.

Årdal kommunestyre har 17.02.11 vedteke vedtekter som gjev rammer for arbeidet knytt til taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt. Vedtektene avklarar mellom anna at kommunen skal nytta eiga sakkunnig nemnd til å gjennomføre verdsetjinga av fast eigedom i samsvar med eigedomsskattelova. Vedtektene avklarar også at kommunen skal nytta synfaringsfolk som legg fram forslag til takstar på eigedomane for sakkunnig nemnd.

Skattesats.

Kommunestyret fastset i samband med budsjetthandsaminga kvart år skattesats og reglar for eigedomsskatten jmf. eigedomsskattelova § 10. Skattesatsen i Årdal kommune er for skatteåret 2021 sett til maksimalkravet i høve eigedomsskattelova § 11, det vil seie 4 promille (bustader og fritidsbustader) og 7 promille av takstverdet.

Kommunestyret har høve til å innføra botnfrådrag for bustad- og fritidseigedomar. Botnfrådrag er ikkje innført i Årdal kommune. Botnfrådrag påverkar ikkje takseringsarbeidet.

TEKNOLOGISK RAMME.

Takseringsarbeidet tek utgangspunkt i Matrikkel-registeret. I takseringsarbeidet må difor kommunen ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmålemetodane i registeret.

HOVUDRAMMER FOR TAKSERING.

EIGEDOMAR SOM SKAL TAKSERAST.

Alle faste eigedomar i kommunen skal takserast.

ELEMENT SOM INNGÅR I OMGREPET ”FAST EIGEDOM”.

Eigedomane som skal takserast kan vera samansett av tre hovudelement:

- **Tomt**
- **Bygningar**
- **Faste anlegg og installasjonar**

Faste anlegg og installasjonar kan vera samansett av faste driftsmidlar i industrieigedomar og spesielle anlegg som kaier, vegar, parkeringsplassar m.m.. Desse anlegga vert vurdert i kvart einskild tilfelle. Ved taksering vert alle desse elementa vurderte, men takstforslaget viser takst for eigedomen som heilheit.

GRUPPERING AV EIGEDOMAR.

Utgangspunktet for gruppering av eigedomane som skal takserast er bygningstypene i Matrikkel-registeret, det vil seia bygningen sin funksjon. Sakkunnig nemnd i Årdal kommune ønskjer å gruppera eigedomane slik:

Bustader (einebustader) (111-113)
Tomannsbustad, fleirmannsbustad (121-124)
Rekkehus, kjedehus, terrassehus, andre småhus (131-136)
Leilegheitsbygg, blokkbustader (141-146)
Fritidsbustad (161-163, 171)
Camping (524)
Garasje, anneks, uthus, naust (181-183)
Carport
Industri (211-212, 219, 290)
Lager (isolert) (231)
Uisolert lager (kaldt lager) (231)
Plasthall
Kontor, forretning (311, 321-322)
Hotell og restaurant (511-512, 531)
Samferdsle og kommunikasjonsbygg (419,449)
Tomt

SJABLONVERDIAR SOM GJENSPEGLAR

GJENNOMSNITTSVERDIAR FOR EIGEDOMSGRUPPENE.

Gjennomsnittsverdiar på tomtar og hovudetasjar på bygningar (bruksareal på bygning):

Tomtar og bygningar	Eining	Pris (kr.)
Bustader	Pr. m2	
Tomannsbustad, fleirmannsbustad	Pr. m2	
Rekkehus, kjedehus, terrassehus	Pr. m2	
Leilegheitsbygg	Pr. m2	
Fritidsbustad	Pr. m2	
Camping/utleiehytter	Pr. m2	
Garasje, anneks, uthus, naust	Pr. m2	
Carport	Pr. m2	
Industri	Pr. m2	
Lager	Pr. m2	
Uisolert lager (kaldt lager)	Pr. m2	
Plasthall	Pr. m2	
Kontor, forretning	Pr. m2	
Hotell og restaurant	Pr. m2	
Samferdsel og kommunikasjonsbygg	Pr. m2	
Tomt: Landmålte tomtar vert taksert etter faktisk areal	Pr. m2	
Tomt: Våningshus, kårhus, andre bustadhus på landbrukseigedom. 1 000 m2	Pr. m2	
Tomt: Tomt på omregulert areal hytte/bustad/naust	Pr. m ²	

Etasjefaktorar.

Ved hjelp av etasjefaktorar vert det sett gjennomsnittsverdiar på dei ulike etasjane i ein bygning, med utgangspunkt i kva som er vanleg funksjon i den aktuelle etasjen.

Etasjefaktorar for bustad, fritidsbustad, terrassehus og bustadblokker:

Etasjar	Etasjefaktor:
Hovudetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjellar	0,2

SONEFAKTORAR.

For å kunne letta takseringa og sikra mest mogeleg lik handsaming er det valt å dela kommunen inn i ulike soner. På grunnlag av ei samla vurdering vel sakkunnig nemnd å nytta slike sonefaktorar for bustadeigedomane:

Stad	Sonefaktor
Sone 1: Sentrumsområda Årdalstangen og Øvre Årdal	1,0
Sone 2: Bustadområda i Utladalen, Seimsdalen og Naddvik	0,8
Sone 3: Bustader i Ofredalen, Fardalen (over Fardalsvegen nr 4) og over regulerte område i Seimsdalen	0,6

Næringseigedomar skal ha sonefaktor 1,0 i alle sonane.

Sonefaktorar for fritidsbustader

Sone 1: Sletterustområdet (frå øvre del av Biskopvatnet til fylkesgrensa til Innlandet)	1,0
Sone 2: Seimsåsen/Ofredal, Seimsdalen, Fardalen og andre områder i kommunen med hytter.	0,8
Sone 3: Andre fritidseigedomar	0,8

Pris for tomtar.

Tomt på omregulert areal hytte/bustad/naust	Kr.
Område elles, bustad og næring	Kr.

RAMMER FOR EINSKILDTAKSERINGAR.

For å sikra mest mogeleg lik handsaming, ønskjer sakkunnig nemnd å trekkja opp rammer og retningsliner for synfaring og taksering av einskildeigedomar.

Alle eigedomar skal synfarast. Som hovudregel vert gjennomført utvendig synfaring. Det kan gjennomførast innvendig synfaring når det er klart at utvendig synfaring ikkje gjev nok grunnlag, saman med annan informasjon, til å gjennomføra ei taksering eller når eigaren ber om det.

OVERORDNA KRAV.

Rammer.

Dei politiske, juridiske og teknologiske rammene må følgjast.

Metode.

Metoden som sakkunnig nemnd har vedteke, og som er skildra i dette dokumentet, skal nyttast. Vert annan metode nytta skal dette grunngjevast.

Framdrift.

Den vedtekne framdriftsplanen skal haldast. Vert det avvik skal sakkunnig nemnd orienterast.

AREALSTORLEIKAR.

Ved arealberekningar skal bruksareal (BRA) på bygningen nyttast. Bruksareal er i samsvar med NS 3940. Dette arealet vert henta frå kommunen sitt Matrikkel-register. Arealet på tomter vert henta i kommunen sitt Matrikkel-register, eventuelt frå kommunen sitt digitale eigedomskart (DEK).

Synfaringspersonane skal ta mål av bygningar for å finna BRA i dei tilfella der dette ikkje er registrert i kommunen sitt register.

BRUK AV PROTOKOLLTAKST.

Spesielle eigedomar, kan få eigen protokolltakst som anten endrar sjablontaksten (endringsprotokoll) eller som erstattar protokolltaksten (erstatningsprotokoll). Slike avvik frå sjablontaksten skal skriva seg frå vesentleg andre grunnar enn standard og kvalitet (ytre/indre faktor)

Eksempel på eigedomar som kan få protokolltakst er:

- Store bygningar der deler av bygningen ikkje er i bruk/ikkje har funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eigedomar der sjablontaksten ikkje passar inn. Spesielle industrianlegg m.m. (erstatningsprotokoll).

ANDRE RAMMER FOR TAKSERING.

Landbrukseigedomar:

Dei fleste landbrukseigedomane i kommunen er konsesjonspliktige, og dermed ikkje fritt omsettelege. Våningshus/kårbustad med tilhøyrande garasje og tomt vert taksert med bruk av ytre faktor sett til 0,5. ”Tilhøyrande tomt” vert sett til 1 da. pr. bustad-/fritidsbygg. Som jord- og skogbrukseigedomar vert rekna eigedomar som i Matrikkel-registeret er registrerte som landbrukseigedom.

Det skal gjerast ei individuell og skjønsmessig vurdering for ”hus nr. 3” i gardstun. På landbrukseigedom skal det ikkje skatteleggast tomt for hus nr. 3 eller fleire i same tun. I dei høve der eit eller fleire av husa er trekt ut av tunet og står fritt, vert desse vurderte som sjølvstendige og med eigen tomt.

Eigedomar innanfor LNF-områder (Landbruk, Natur og Friluftseigedomar):

All bygningsmasse på slike eigedomar skal takserast ut frå funksjon (slik det vert gjort på andre bustad-, fritids- og næringsseigedomar), medan tomtearealet utover 1 da. pr. bustad-/fritidsbygg vert vurdert som for landbrukseigedomar.

Taksering av konsesjonsfri landbrukseigedom.

Landbrukseigedomar som ikkje er underlagt konsesjonsordninga får same verdisetjing som bustadeigedomar i same område. Det skal likevel ikkje skattast for areal som vert nytta til landbruksmessig drift på desse eigedomane.

Det skal ikkje skattast for landbruksbygg som ikkje er i bruk. Unnataket er dersom dei vert nytta til kommersiell verksemd, til dømes lager. Bygga skal då skatteleggast som næringsbygg.

Dersom ein eigedom får endra konsesjonsstatus etter takseringa, skal retakserast i samsvar med ovannemnde reglar.

Handtering av regulerte tomter som ikkje er utskilte frå landbrukseigedom.

Desse vert handterte som landbrukseigedom inntil dei vert skilt ut med eige bruksnummer, med grunngeving i at jorda vert driven som landbruk så lenge desse ikkje er skilt ut.

Ikkje utbygde deler av regulerte felt.

Verdien av udelte regulerte tomtefelt vert sett til verdien av 2000 m² (2) normaltomter, uavhengig av kor mange tomter som inngår i feltet. Dette for ikkje å auke kostnaden og risikoen til regulanten. Det skal ikkje betalast eigedomsskatt for rest- og friareal som seksjonen for regulering og byggesak vurderar til å vere ueigna til utbygging etter reguleringsføremålet.

Handtering av samdrift og maskinringar.

Samdrift og maskinringar vert handtert som vanleg landbruk og ikkje som næring.

Seksjonerte eigedomar.

For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Seksjonerte einingar vert takserte ut frå det areal (BRA) som dei disponerar. Felles areal vert fordelt i høve til brøken disponert areal (BRA) av totalt areal. Tomt blir fordelt etter seksjonert eigarbrøk. Ved blanda bruk blir næringsdelen og bustaddelen taksert separat.

Ikkje måleverdig areal i Matrikkel-register som likevel skal takserast.

Det kan finnast tilfelle der bygningsdelar etter etasjar ikkje er definerte som måleverdig i registeret, men som heilt klart har takstmessig verdi. Slike tilfelle skal identifiserast under synfaringa, anmerkast og leggst fram for sakkunnig nemnd.

DOKUMENTASJON AV FAKTAFEIL.

Dersom synfarar oppdagar avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget, skal synfarar måla inn rette arealverdiar slik at administrasjonen kan korrigera takseringsgrunnlaget.

JURIDISKE AVKLARINGAR.

Lovverket, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskatt. Nedanfor går ein gjennom nokre viktige juridiske avklaringar som vil vera viktige for Årdal kommune i samband med takseringa.

Taksten skal gjenspegla gjeldande verdinivå.

Sakkunnig nemnd skal taksera med dette som utgangspunkt. For å koma fram til rett takst, kan nemnda støtta seg til ulike berekningsmetodar:

- Sjablontakst som gjenspeglar vurdert gjennomsnittsverdi for ulike bygningstypar
- Gjenskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

Likehandsaming.

Metoden har sterkt fokus på likehandsaming gjennom utarbeiding av skriftlege rammer for takseringa, vurdering av ytre og indre faktor ved synfaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

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 står fram pr. 01.01.2022 som vert taksert.

Privatrettslege avtalar og hefter skal ikkje vektleggast ved takseringa.

Som nemnt er det eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av eigedomen gjennom til dømes private avtalar, skal ikkje vurderast. Til dømes vil ein avtale om burett ikkje påverke taksten.

Festetomtar med langsiktige festekontrakter skal vurderast som sjølveigartomt.

Med langsiktig er meint festekontrakt med høve for lenging eller innløyning av kontrakt.

Statlege og kommunalt eigde AS.

Alle organisasjonar som før var del av kommunen eller staten si verksemd, og som no er gjort om til offentleg eigde AS, og dermed eigne juridiske organisasjonar, skal betala eigedomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjonar dersom lov eller forskrift til lov ikkje eintydig seier noko anna.

Kva for eigedomar som skal fritakast etter eigedomsskattelova §5, er ikkje gjenstand for politisk vurdering.

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 er lagt opp og kva rettar eigarane har i samband med takseringa. Nedanfor følgjer strategi og konkrete tiltak når det gjeld kommunikasjon.

OPEN KOMMUNIKASJON.

- Alle som ønskjer det får innsyn i takstgrunnlaget for sin eigen eigedom både når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonar og vurderingar.
- Det skal informerast med sikte på å skapa forståing for takseringa. Det vert skilt mellom politisk og administrativ informasjon, men denne skal samordnast slik at informasjonen blir enkel å ta i mot for eigarane.
- Det skal informerast om problemstillingar som ein av erfaring veit eigarane spør om. Dette skal gje eigarane den informasjonen dei etterspør og slik at prosjektet får mindre einskilde førespurnader.
- Det vert kravd skriftleg førespurnad frå eigarane når det gjeld førespurnad om faktafeil der dei dokumenterar feila.
- Det vert kravd skriftleg førespurnad når det gjeld førespurnad om å delta ved synfaring.
- Skriftlege førespurnader skal svarast på skriftleg
- Munnleg førespurnad pr. telefon eller ved "skranke" vert handtert av eigedomsskattekontoret. Kan ikkje svar gjevast av eigedomsskattekontoret, skal det gjerast notat som vert sendt rette vedkomande.
- Det vert utarbeidd eit eige opplegg for kommunikasjon i samband med utlegging av takstar til offentleg ettersyn.
- Kommunen vil informera innbyggjarane sine om §7 i lov om eigedomsskatt – kan fritta - slik at innbyggjarane i størst mogleg grad har informasjon om kva lova seier og kva kommunestyret har vedteke om bruk av § 7.
- Det skal gjevast informasjon om utrekningsmetode ved taksering i samband med utsending av brev om takst og skatt.

KRAV TIL KUNNSKAP.

Alle som skal kommunisera med publikum skal opplærast slik at dei kan informera om:

- Lovgrunnlag og viktige element i lovgrunnlaget.
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkunnig nemnd trekkjer opp, under dette
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eigedomar
 - Metode for arealutrekning
 - Sjablonar som vert nytta
 - Metode for vurdering av eigedomane

Administrasjonen skal sjå til at alle som skal kommunisera med eigarane har kunnskap om takseringa slik den er spesifisert ovanfor.

KOMMUNIKASJONSÅTFERD.

Prosjektet vil få mange typar førespurnader. Viktige rammer for åtferd er:

- Skil klårt mellom takseringsfaglege førespurnader og politiske førespurnader. Vis politiske førespurnader til politisk leiing.

- Vær venleg, presis, imøtekomande og fast. Førespurnader som avvik frå vanleg høflegheit, vert vist til prosjektleiar eller til kommunedirektør.
- Munnlege førespurnader vert svart på munnleg. Skriftlege førespurnader vert svart på skriftleg.

HANDTERING AV UFØRESETTE HENDINGAR.

Prosjektet vil oppleve uføresette hendingar. Handtering av slike hendingar kan ikkje planleggast, men ein kan trekkja opp rammer for handtering med sikte på å samordna og sikra at ho skjer på rett nivå i kommunen (prosjektleiing, administrativ leiing, politisk leiing). Den som registrerer uføresette hendingar, melder frå slik at prosjektleiar, kommunedirektør og leiar i den sakkunnige nemnda får informasjon om hendinga. Kommunedirektør og leiar av den sakkunnige nemnda vurderer om ordførar skal informerast. Leiinga avklarar handtering av uføresette hendingar i kvart enkelt høve.

SAKSHANDSAMING.

Sakkunnig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigaradresse, sjablonetakst, val av indre faktor for den einskilde eigedom og forslag til takst. Nemndmedlemene gjer merknad til eigedomar dei ønskjer skal gåast spesielt gjennom i møte.

Sakkunnig nemnd går gjennom listene i plenum med storskjerm der ein har høve til å sjekka ut om rammene i dette dokumentet er følgde.

Administrasjonen viser temakart som viser sonfaktor og indre faktor og foto som viser den einskilde eigedomen. Kart og foto vert nytta spesielt for å sikre likehandsaming av eigarane.

KVALITETSSIKRING.

Dokumentasjon

Dokumentasjon av verksemda er viktig. Det gjeld både dokumentasjon av grunnlag for taksering og dokumentasjon av sakshandsaminga knytt til taksering.

Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidarane må kjenna rammene og retningslinene for takseringa som er gjevne av sakkunnig nemnd. Eit møte pr. veke mellom synfaringsmedarbeidarane og prosjektleiar skal sikra at eventuelle avvik frå metode og rammer blir følgde.

Rett eigedsregister.

Kommunen har eit godt digitalt eigdomskart. Kartet vert ”vaska” mot Matrikkel-registeret for å sikra at alle eigedomar innanfor skattesona vert identifiserte.

Rett areal.

Synfaringsmedarbeidarane registrerer avvik i høve til registrert/godkjent bruk. Der måledata for bygning ikkje er oppgjevne, skal utvendig oppmåling finna stad i samband med synfaringa. I samband med synfaringa skal det takast minst 2 representative digitale bilete av kvart takstobjekt. Fakta om eigedomar og adresser vert sende eigar som vert gjeven høve til å melda eventuelle avvik.

Rett kommunikasjon.

Administrasjonen skal sjå til at prosjektmedarbeidarane føl opp kommunikasjonen i høve til rammene gjevne i dette dokumentet. Gjennom jamlege møte skal administrasjonen sjå til at administrasjon, politisk leiing og dei sakkunnige nemndene til ei kvar tid er oppdaterte med omsyn til kommunikasjon med eigarane og media.

Rett vurdering.

Det må leggast stor innsats i oppdatering av vurderingane knytt til taksering. Dette gjeld spesielt synfaringsmedarbeidarane og medlemene i sakkunnig nemnd og sakkunnig ankenemnd.

Dokumentet ”rammer og retningslinjer for taksering for eigdomsskatt”.

Dette dokumentet skal hjelpa til rett taksering gjennom rett

- Gruppering av eigedomar

- Fastsetting av gjennomsnittsverdiar på eigedomsgrupper (sjablonar)
- Val av sonefaktorar
- Retningsliner for bruk av indre faktor ved synfaring.

Synfaring og kommunikasjon med eigarane skal hjelpa til rett taksering gjennom kvalitetssikring og faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eigedomane.

RETT SAKSHANDSAMING.

Alle takstvedtak vert gjorde etter kvart, fram til sakkunnig nemnd har gjennomført alle takstforslag. Når det ligg føre førebels vedtak for alle eigedomane, vurderar sakkunnig nemnd prinsipp, takstnivå og takstskilnader på nytt. Dette for å revurdera om dei valde parameta og prinsippa for einskildtakseringar er rette. Sakkunnig nemnd kan no gjera justeringar gjennom endring av rammene for taksering, for så å gjera endelege takstvedtak.

OPPLEGG FOR HANDSAMING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL.

Offentleg ettersyn og handsaming av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikra lik handsaming av eigarane. Handsaming av takstar vil få sterk kvalitetsfokus.

FEIL OG FEILRETTING.

Dersom sakkunnig nemnd har gjort openbare feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv. Saka vert då ikkje lagd fram for sakkunnig ankenemnd. Ved feilretting av takst, skal eigar få nye tre veker klagefrist på ny takst.

HANDSAMING AV KLAGER.

Handsaming av klager på takst er vedteke av kommunestyret og er å finna i ”Vedtekter for eigedomsskatt i Årdal kommune”. Det praktiske handsamingsopplegget skal nemndene ta stilling til seinare i prosessen.

Administrasjonen skal uavhengig av val av opplegg for klagehandsaminga:

- Journalføra alle klager og førespurnader om feil
- Kategorisera klager og førespurnader om feil.

MILEPÆLAR I FRAMDRIFTA.

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takseringa og at framdrifta i arbeidet skjer innanfor rammene som lovverket og kommunestyret har trekt opp.

Administrasjonen vert beden om å utarbeida planar og rapportar for arbeidet der desse rammene inngår:

- Alle rammeavklaringar og all tilrettelegging skal vera gjennomført innan utgangen av august 2021.
- Synfaring av eigedomar skjer i perioden august – desember 2021.
- Endeleg vedtak om takst innan 31.12.2021.
- Offentleg ettersyn av vedtekne takstar januar-februar 2022.