

EIENDOMSSKATTETAKSTVEDTEKTER FOR SØRFOLD KOMMUNE

Takstvedtekter gjeldende fra 1.oktober 2014.

1. TAKSTNEMND OG OVERTAKSTNEMND

1.1 Takstnemnd

Til å foreta taksering av alle eiendomsskattepliktige eiendommer i kommunen med unntak av vannkraftanlegg (fr. skatteloven (sktbl.) § 18-1 (2) a), oppnevner kommunestyret en eller flere takstnemnder, jfr eiendomsskatteoven (esktbl.) §§ 8A-2 og 8A-3.

Takstnemnda skal ha tre medlemmer hvorav en leder, en nestleder og ett medlem. I tillegg velges tre personlige varamedlemmer.

Takstnemnda fatter sine beslutninger i fellesskap. Dersom det er uenighet om et særskilt spørsmål, kan nemnda avgjøre uenigheten ved avstemming.

Nemndlederen har til oppgave å planlegge og å lede takseringsarbeidet, samt å sørge for at fremdriften i takseringen går etter planen. Dersom nemndlederen har forfall, overtar nestlederen i nemnda nemndleders oppgave.

1.2 Klagenemnd

Kommunestyret oppnevner en klagenemnd til å behandle klager over takstnemndens takstvedtak (overtakst) og klager over eiendomsskattekontorets utskrivingsvedtak, jf. esktl. §§ 19 og 20.

Klagenemnda skal bestå av 5 medlemmer, hvorav en leder, en nesteleder og tre medlemmer. Klagenemndas medlemmer skal ha personlige varamedlemmer.

Klagenemnda fatter sine beslutninger i fellesskap. Uenighet avgjøres ved avstemning. Ved stemmelikhet har klagenemndslederen dobbeltstemme.

Leder i klagenemnda har til oppgave å planlegge og å lede klagebehandlingen, samt å sørge for en forsvarlig fremdrift i saksbehandlingen. Dersom leder i overtakstnemnda har forfall, overtar nestlederen i klagenemnda nemndleders oppgaver.

1.3 Valgbarhet, oppnevning av nye nemndsmedlemmer og fratredelse

Takstnemnda og klagenemndas medlemmer oppnevnes av kommunestyret. De som er pliktige til å motta valg til kommunestyret, er valgbare og pliktige til å motta valg til takstnemndene. Dette gjelder ikke faste medlemmer til formannskapet, jf. esktl. § 21.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

1.4 Inhabilitet

Reglene om inhabilitet i forvaltningslova (fv) § 6 gjelder for nemndene. Nemnda avgjør selv om et medlem er innhabil uten at medlemmet deltar.

1.5 Møteplikt

Medlemmene i takstnemnda og klagenemnd har plikt til å møte i alle møter, med mindre vedkommende har gyldig forfall.

Ved forfall skal medlemmet snarest mulig varsle eiendomsskattekontoret, som innkaller vara-medlemmet. Når et medlem ikke møter, har varamedlemmet møteplikt.

2 EIENDOMSSKATTEKONTORET

2.1 Eiendomsskattekontoret

Eiendomsskattekontor er lagt til Økonomiavdelingen.

2.2 Eiendomsskattekontorets oppgaver

Eiendomsskattekontorets oppgave er å skrive ut eiendomsskatten på grunnlag av takstnemndens takster og kommunestyrets vedtatte satser.

Eiendomsskattekontoret skal videre fungere som sekretariat for takstnemnda og klagenemnda. Det påligger kontoret å legge til rette for takstnemndenes arbeid, herunder å sørge for at alt administrativt og kontormessig arbeid for takstnemndene.

Dersom kommunestyret i stedet for ny alminnelig taksering har vedtatt kontorjustering etter bestemmelsene i esktl. § 8A-4, skal eiendomsskattekontoret forestå justeringen. Takstøkningen kan skje stegvis over flere år, men må ikke være mer enn 10 prosent av det opprinnelige skattegrunnlaget for hvert år etter 10-årsfristen for den siste alminnelige takseringen.

2.3 Deltagelse på møter i takstnemnda

Eiendomsskattekontoret skal så langt det er ønskelig delta på nemndsmøter for å legge til rette for og bistå nemndene i deres arbeid. Eiendomsskattekontoret sin representant har ikke stemmerett på møtene, skal ikke delta i selve takseringsarbeidet og kan ikke instruere nemnda.

2.4. Forberedelse av takseringsarbeidet

Eiendomsskattekontoret utarbeider liste over eiendommene i kommunen. Listen skal også inneholde eiendommer som skal eller kan fritas for eiendomsskatt, jfr. Esktl. §§ 5 og 7.

2.5. Innhenting av opplysninger fra skattyter og/eller brukere av eiendommen

Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom. Eiendomsskattekontoret kan pålegge eieren (skattyter) å utlevere opplysninger av betydning for taksten, både for eier (skattyter) og bruker av eiendommen har plikt til å gi opplysninger som er nødvendig for utskriving av eiendomsskatten, jf. esktl. § 31.

Eiendomsskattekontoret kan sette frist for å gi opplysninger, jf. esktl. § 31 (3). Fristen skal ikke være kortere enn fire uker. Eiendomsskattekontoret kan samtidig varsle om at brudd på opplysningsplikten gir grunnlag for en forsinkelsesavgift, som blir satt på grunnlag av eiendommens skattegrunnlag i tråd med reglene i esktl. §31 (4).

2.6. Engasjement av sakkyndige for takstnemnda og klagenemnda

Takstnemndene kan be eiendomsskattekontoret tilkalle sakkyndig hjelp til å avgi veiledende takster samt veiledende uttalelser om særskilte tekniske eller juridiske spørsmål når dette anses nødvendig.

Ved taksering av større verk og bruk bør det engasjeres sakkyndig taksator med særskilt kompetanse på den type verk og bruk som det er aktuelt å taksere.

De sakkyndige delta ikke i selve takseringen og har ingen stemmerett. Det gjelder de samme regler for habilitet som for medlemmene i takstnemndene.

3 TAKSERINGSARBEIDET

3.1 Leder i takstnemndas oppgaver

Det påligger takstnemndas leder, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge, lede arbeidet og beramme takstene.

Nemndleder innkaller til møtene. Leder av eiendomsskattekontoret innkalles til alle møtene i takstnemndene.

Nemnda er beslutningsdyktig selv om ikke eiendomsskattekontorets representant er tilstede.

Nemnda innkalles til så mange møter som er nødvendig for å gjennomføre takseringen.

3.2 Informasjon til de øvrige nemndmedlemmene

På det første møtet for nyutnevnt nemnd eller klagenemnd informerer nemndleder og eiendoms-skattekontoret om nemndas oppgaver, de relevante lovbestemmelser og kommunens skattetakstvedtekter. Til det første møtet innkalles også varamedlemmene.

Er det flere takstnemnder i kommunen, kan det konstituerende møtet avholdes i fellesskap.

3.3 Møteprotokoll fra møter i nemndene

Det skal føres protokoll fra alle møter i takstnemndene. Takstprotokollen bør underskrives av nemndenes medlemmer ved slutten av hvert møte.

I protokollen skal alle beslutninger nedtegnes.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hver enkelt eiendom som takseres, herunder hva som inngår i taksten, hvilke verdsettelsesprinsipp(er) som er anvendt, hva taksten er og hvordan man er kommet frem til verdien av eiendommen.

3.4 Generelle prinsipper for takseringsarbeidet

Takstnemnda skal verdsette de skattepliktige eiendommene etter reglene i esktl. § 8A-2, slik bestemmelsen er tolket i rettspraksis.

Takstnemndene fastsetter taksten etter skjønn og kan ikke instrueres av eiendomsskattekontoret, kommunestyret eller formannskapet i kommunen.

Verdsettelsen skal skje med utgangspunkt i det generelle likebehandlingsprinsippet som gjelder for eiendomsskatt.

Takstnemnda skal utøve sitt skjønn etter beste evne. Alle eiendommer som ikke er unntatt fra eiendomsskatteplikt skal verdsettes og like tilfelles skal behandles likt. Nemnda kan ikke gjøre andre fradrag eller reduksjoner i taksten enn hva loven hjemler.

Alle takster avrundes til nærmeste hele 1000 kroner.

Dersom det er ulik eier for grunn og bebyggelse på en fast eiendom, skal grunnen og bygningene normalt takseres hver for seg.

3.5 Vedtakelse av retningslinjer og sjabloner, verdsettelsesprinsipper

Før den alminnelige takseringen påbegynnes, drøfter nemnda eller nemndene i fellesskap alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingene. Ved behov kan prøvetaksering finne sted.

Takstnemndene kan vedta sjabloner til bruk i takseringen. Sjablongene er et hjelpemiddel for å komme frem til eiendommens takstverdi, og skal ta høyde for at eiendommens beskaffenhet (innretning), anvendelighet (brukseiegenskap) og beliggenhet (lokalisering) kan virke inn på verdien, jf. esktl. §8A-2 (1).

Verk og bruk skal som hovedregel verdsettes til anleggets substansverdi.

3.6 Befaring

Takstnemnda skal befare alle eiendommer som skal verdsettes for eiendomsskatteutskrivning, med mindre annet er avtalt med skattyter. Det følger av langvarig praksis at det normalt ikke er befaring ved taksering av kraftlinjer og nettanlegg.

Eieren (skattyter) skal varsles om at nemnda kommer på befaring i god tid i forveien.

Eiendomsskattekontoret foretar varslingen, og påpeker at eieren og brukeren av eiendommen er pliktig til å medvirke til befaring ved taksering etter esktl. § 8A-3, jf. esktl. § 31 (2). Eiendomsskattekontoret kan sette frist for eiers og brukers medvirkning til at befaring kan la seg gjennomføre, jf. esktl. § 31 (3).

Ved brudd på plikten kan eiendomsskattekontoret pålegge eieren (skattyter) en forsinkelsesavgift, jf. esktl. § 31 (4). Avgiften settes på grunnlag av eiendommens skattegrunnlag. Avgift skal ikke pålegges når fristen er oversittet på grunn av sykdom, alderdom, eller annen unnskyldelig grunn.

3.7 Fotografering

Eiendomsskattekontoret, sakkyndig taksator og takstnemndas medlemmer har rett til å ta fotografi av eiendommen til bruk for takseringen.

3.8 Fastsettelse av takst

I forbindelse med takseringen skal takstnemnda blant annet ta stilling til

- Hvilke eiendommer som er skattepliktig innenfor det virkeområdet kommunestyret har definert, jf. esktl. § 3.
- Hvilke eiendommer som er «verk og bruk», jf. esktl. § 4 annet ledd annen setning.
- Hvilke bygninger og driftsmidler som er en del av verk og bruk, jf. esktl. § 4 annet ledd tredje og fjerde setning, samt esktl. § 8A-2 (2).
- Grensesnittet mellom kraftanlegg og overføringsanlegg, jfr. Sktl. § 18-1 (2) a.
- Hvilke eiendommer som er unntatt fra eiendomsskatt, jf. esktl. § 5, og hvilke eiendommer som er fritatt, jf. esktl. § 7.

3.9 Taushetsplikt

Takstnemndas og klagenemndas medlemmer har taushetsplikt om informasjon de får tilgang til gjennom sine verv, jf. esktl. § 29, jf. ligningsloven § 3-13.

Takstnemndas og klagenemndas medlemmer skal i forbindelse med tiltredelsen avgi skriftlig erklæring om taushetsplikten.

4 OMTAKSERING, SÆRSKILT TAKSERING OG KONTORJUSTERING

4.1 Kommunestyret kan vedta omtaksering

Den alminnelige takseringen i kommunen skjer normalt hvert 10. år. I perioden mellom den alminnelige takseringen i kommunen kan kommunestyret vedta at omtaksering skal foretas etter de retningslinjer og vilkår som fremgår av esktl. § 8A-3 (2) og (5).

Kommunen dekker kostnadene ved takseringen.

4.2 Skattyters krav om omtaksering

Skattyter kan kreve omtaksering i tiden mellom de alminnelige takseringer dersom eiendommen er delt, bygninger på eiendommen er revet eller ødelagt av brann eller lignende, eller det er ført opp nye bygninger eller gjort vesentlige forandringer på eiendommen, jf. esktl. § 8A-3 (5).

Skattyter må i tilfelle selv dekke utgiftene ved takseringen. Takstnemndene avgjør om vilkårene for å kreve omtaksering er tilstede.

4.3 Formannskapetets og skattyters krav om særskilt taksering

Dersom verdien av en eiendom er vesentlig forandret i forhold til andre eiendommer i kommunen, kan så vel formannskapet som skattyter kreve særskilt taksering i tiden mellom de alminnelige takseringene.

Skattyter må selv dekke kostnadene med takseringen som gjennomføres etter krav fra skattyter.

Krav om omtaksering må være stilt innen 1. november året før skatteåret.

Takstnemndene avgjør om vilkårene for å kreve omtaksering er tilstede.

4.4 Kontorjustering

Kommunestyret kan i stedet for ny alminnelig taksering gjøre vedtak om å øke taksten som ble satt for eiendommen ved den siste alminnelige takseringen for utskrivning av eiendomsskatt. Kommunestyret kan dessuten gjøre vedtak om at det skal gjøres et tilsvarende tillegg for de eiendommer som er verdsatt særskilt før et tidspunkt som kommunestyret fastsetter.

Økningen kan skje stedvis over flere år, men må ikke være mer enn 10 prosent av det opprinnelige skattegrunnlaget for hvert år etter 10-årsfristen for den siste alminnelige takseringen.

Det er eiendomsskattekontoret som forestår og gjennomfører kommunestyrets vedtak om kontor-justering etter bestemmelsene i esktl. § 8A-4.

5 KLAGE PÅ TAKSTEN OG UTSKRIVNINGEN

5.1 Klage på taksten – Klagefrist og oversittelse av klagefrist

Overtakst kan begjæres av vedkommende skattyter eller formannskapet, jf. esktl. § 8A-3 (3).

Klage over taksten må inngis skriftlig til eiendomsskattekontoret innen seks uker fra det seneste tidspunktet av den dagen det var kunngjort at eiendomsskattelisten ble lagt ut eller dagen skatteseddelen ble sendt det året takseringen finner sted.

Klage over taksten kan senere fremsettes i forbindelse med den årlige utskrivningen av eiendoms-skatten, bare dersom det ikke er klaget på taksten tidligere, jf. esktl. § 19, første ledd tredje setning.

Takstnemnda/klagenemnda kan ta en klage fra skattyteren til behandling selv om klagefristen er oversittet når vedkommende ikke er å bebreide fristoversittelsen, eller det er av særlig stor betydning for skattyteren at klagen blir behandlet. Tilsvarende kan en klage fra formannskapet tas til følge etter klagefristen dersom formannskapet klager til skattyterens gunst.

Eiendomsskattekontoret eller takstnemnda kan innvilge utsatt klagefrist i enkelttilfeller dersom det anmodes om det og det er rimelige grunner for å innvilge utsatt klagefrist.

5.2 Behandling av klage på taksten

Eiendomsskattekontoret skal sende klage over takseringen til takstnemnda, som gjør de undersøkelser som klagen gir grunn til.

Takstnemnda kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. Dersom takstnemnda ikke gir klager medhold, oversendes sakens dokumenter uten opphold til klagenemnda.

Dersom klagenemnda anser det for nødvendig, kan det innhentes uttalelser fra sakkyndige. Overtakstnemnd må gjennomføre befarung.

Overtakstnemnd kan prøve alle sider av taksten, og kan også endre taksten til skattyter ugunst.

Dersom klagen ikke behandles innen en måned, skal klageren gis et foreløpig svar, fr. fvl. § 11 a.

5.3 Omgjøring

Overtakstnemndas vedtak er endelig og kan ikke påklages.

Skattyteren kan anmode klagenemnda om å omgjøre sitt vedtak. Overtakstnemnda har i slike tilfeller ingen plikt til å vurdere vedtaket på nytt, men har mulighet til det dersom den finner det rimelig. For det tilfelle at overtakstnemnda finner å avvise en omgjøringsanmodning, bør det presiseres at vedtaket ikke er et nytt realitetsvedtak som gir grunnlag for ny søksmålsfrist.

5.4 Klage på utskrivningen – Klagefrist og oversittelse av klagefrist

Klage over utskrivningen må inngis skriftlig til eiendomsskattekontoret innen seks uker fra det seneste tidspunktet av den dagen det var kunngjort at eiendomsskattelisten ble lagt ut eller den dagen skatteseddelen ble sendt, jf. esktl. § 19.

Eiendomsskattekontoret/klagenemnda kan ta en klage fra skattyteren til behandling selv om klagefristen er oversittet når vedkommende ikke er å bebreide for fristoversittelsen, eller det er av særlig stor betydning for skattyteren at klagen blir behandlet.

Eiendomsskattekontoret eller takstnemnda kan innvilge utsatt klagefrist i enkelttilfeller dersom det anmodes om det og det er rimelige grunner for å innvilge utsatt klagefrist.

5.5 Behandling av klage over utskrivningen

Gjelder klagen utskrivningen gjør eiendomsskattekontoret selv de undersøkelser som klagen gir grunn til.

Eiendomsskattekontoret kan oppheve eller endre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet.

Dersom eiendomsskattekontoret ikke finner grunn til å gi klager medhold, oversendes sakens dokumenter uten opphold til klagenemnda.

5.6 Protokoll fra klagenemnda

Overtakstnemnda skal føre protokoll fra møtene i klagenemnda.

I protokollen skal fremgå begrunnelse for at vedtaket er opprettholdt eller endret. Protokollen skal angi hvilket faktum og rettsanvendelse klagenemnda bygger på, og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt for de enkelte eiendommer.

I protokollen må det tas stilling til eierens eller formannskapetets klagegrunner.

6 FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

6.1 Godtgjørelse til takstnemndene og sakkyndige

Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndmedlemmene.

Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige.

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetalingen av godtgjørelsen.

6.2 Frist for utskrivning av eiendomsskatt

Eiendomsskatten skal være utskrevet og skattelistede offentliggjort innen 1. mars i skatteåret.

Ved første gangs utskrivning skal den alminnelige takseringen være avsluttet innen utgangen av juni i skatteåret.

Ved utvidelse av skatteområdet og/eller innføring av bunnfradrag gjelder egne over-gangsordninger, se noter i eiendomsskatteloven.

6.3 Eiendomsskattelistede

Eiendomsskattelistede skal ligge ute til offentlig gjennomsyn i minst tre uker etter at det er kunngjort at listen er lagt ut, jf. esktl. § 15. I kunngjøringen skal det opplyses om fristen for klage og hvem klagen skal sendes til.

Samtidig med at eiendomsskattelistede legges ut sendes skatteseddel til skattyter.

6.4 Skatteterminer

Eiendomsskatten forfaller til betaling etter de terminer som kommunestyret fastsetter.

6.5 Klage eller søksmål på takst eller utskrivning har ikke oppsettende virkning

Eiendomsskatten skal betales til fastsatt tid og med de beløp som først er fastsatte, selv om det er sendt inn klage over utskrivningen eller utskrivningsgrunnlaget, eller de står til prøving for en klageinstans eller domstolene, jf. esktl. § 25 (3).

Vedtatt
Kommunestyrets vedtak 73/2014.

Endret
Kommunestyrets vedtak 74/2015.