

EIENDOMSSKATTETAKSTVEDTEKTER FOR SØR-AURDAL KOMMUNE

Takstvedtekter for sakkyndig¹ takstnemnd og sakkyndig klagenemnd gjeldende fra 1. januar 2014

1 SAKKYNDIG TAKSTNEMND OG FELLES SAKKYNDIG KLAGENEMND

1.1 Sakkyndig takstnemnd

Til å foreta taksering av alle eiendomsskattepliktige eiendommer i kommunen med unntak av kraftanlegg (jf. skatteloven (sktl.) § 18-1 (2) a), oppnevner kommunestyret en sakkyndig takstnemnd som fastsetter taksten på grunnlag av forslag fra engasjerte besiktigelsesmenn, jf. eiendomsskatteloven (esktl.) §§ 8A-2 og 8A-3.

Den sakkyndige nemnda skal ha tre medlemmer hvorav en leder, og to medlemmer. I tillegg velges tre varamedlemmer.

Den sakkyndige takstnemnda fatter sine beslutninger i fellesskap. Dersom det er uenighet om et særskilt spørsmål, kan nemnda avgjøre uenigheten ved avstemning.

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 en av de to faste medlemmene nemndleders oppgaver.

1.2 Felles sakkyndig klagenemnd

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

Den sakkyndige klagenemnd skal bestå av tre² medlemmer), hvorav en leder, og to medlemmer. Den sakkyndige klagenemndas medlemmer skal ha tre varamedlemmer.

Den sakkyndige klagenemnda fatter sine beslutninger i fellesskap. Uenighet avgjøres ved avstemning.

Den sakkyndige klagenemndlederen har til oppgave å planlegge og å lede klagebehandlingen, samt å sørge for en forsvarlig fremdrift i saksbehandlingen. Dersom den sakkyndige klagenemndlederen har forfall, overtar en av de to faste medlemmene i den sakkyndige klagenemnda nemndleders oppgaver.

¹ Disse skattevedtektene er til bruk for kommuner hvor eiendomsskattetakseringen skjer av en sakkyndig nemnd etter forslag fra såkalte besiktigelsesmenn, jf. esktl. § 8A-3(4). Dette alternativet er særlig aktuelt for større kommuner som har mange eiendommer som skal takseres.

² Kommunestyret kan fastsette at den sakkyndige klagenemnda skal ha flere enn tre medlemmer, men det er ikke krav om det etter loven.

1.3 Valgbarhet, oppnevning av nye nemndsmedlemmer og fratredelse

Medlemmene i sakkyndig takstnemnd og sakkyndig klagenemnd oppnevnes av kommunestyret. De som er pliktige til å motta valg til kommunestyret, er valgbare og pliktige til å motta valg til de sakkyndige nemndene. Dette gjelder ikke faste medlemmer av formannskapet, jf. esktl. § 21³.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

Kommunestyret velger leder for sakkyndig takstnemnd og sakkyndig klagenemnd.

1.4 Inhabilitet

Reglene om habilitet i forvaltningsloven (fvl.) § 6 gjelder for de sakkyndige nemndene. Nemnda avgjør selv om et medlem er inhabilt uten at medlemmet deltar.

1.5 Møteplikt

Medlemmene i sakkyndig takstnemnd og sakkyndig 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 varamedlemmet. Når et medlem ikke møter, har varamedlemmet møteplikt.

2 EIENDOMSSKATTEKONTORET

2.1 Eiendomsskattekontoret

Eiendomsskattekontoret er lagt til økonomi på Intern Stab og Støtte (ISS) i Sør-Aurdal kommune.

2.2 Eiendomsskattekontorets oppgaver

Eiendomsskattekontorets oppgave er å skrive ut eiendomsskatten på grunnlag av takstene fra de sakkyndige nemndene og kommunestyrets vedtatte satser.

Eiendomsskattekontoret skal videre fungere som sekretariat for sakkyndig takstnemnd og sakkyndig klagenemnd. Det påligger kontoret å legge til rette for de sakkyndige nemndenes arbeid, herunder å sørge for administrativt og kontormessig arbeid for de sakkyndige nemndene.

Dersom kommunestyret i stedet for ny alminnelig taksering har vedtatt kontorjustering etter bestemmelsene i esktl. § 8A-4, skal eiendomsskattekontoret forestå justeringen.

³ Spørsmålet om varamedlemmer til formannskapet kan oppnevnes i sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd er muntlig forelagt Finansdepartementet, som opplyste at spørsmålet ikke er vurdert.

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 Deltakelse på møter i sakkyndig takstnemnd

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, jf. esktl. §§ 5 og 7. Det bør utarbeides en egen liste over antatte verk og bruk. Takseringsplikten for eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt er opphevet, men de må påføres skattelisten.

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, og både eier (skattyter) og bruker av eiendommen har plikt til å gi opplysninger som er nødvendig for utskrivning 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 besiktigelsesmenn og andre sakkyndige for sakkyndig takstnemnd og for sakkyndig klagenemnd

Eiendomsskattekontoret engasjerer besiktigelsesmenn som skal foreta befaringer og avgi veiledende uttalelser og takster til sakkyndig takstnemnd og sakkyndig klagenemnd.

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

Nemndene kan også be eiendomsskattekontoret om å tilkalle annen sakkyndig hjelp når det er nødvendig, eksempelvis til juridiske spørsmål.

Besiktigelsesmedarbeiderne deltar ikke i sakkyndig nemnds fastsettelse av takstene, men kan møte i nemnda for å presentere sitt takstforslag. Besiktigelsesmedarbeiderne og andre sakkyndige har ingen stemmerett i nemndene. Det gjelder de samme regler for habilitet som for medlemmene i de sakkyndige nemndene.

2.7 Oppgaver som tilligger sakkyndig takstnemnds leder

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

Nemndleder innkaller til møtene. Leder av eiendomsskattekontoret innkalles til alle møtene i sakkyndig takstnemnd. Nemnda er beslutningsdyktig selv om ikke eiendomsskattekontorets representant er til stede.

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

2.8 Informasjon til de øvrige nemndmedlemmene

På det første møtet for nyutnevnt sakkyndig takstnemnd eller sakkyndig klagenemnd informerer nemndleder og eiendomsskattekontoret om nemndas oppgaver, de relevante lovbestemmelser og kommunens skattetakstvedtekter. Til det første møtet innkalles også alle varamedlemmene.

2.9 Møteprotokoll fra møter i nemndene

Det skal føres protokoll fra alle møter i sakkyndig takstnemnd. 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.

2.10 Generelle prinsipper for takseringsarbeidet

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

Den sakkyndige takstnemnd 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. Besiktigelsesmennene og sakkyndig takstnemnd skal utøve sitt skjønn etter beste evne. Alle eiendommer som ikke er unntatt fra eiendomsskatteplikt skal verdsettes og like tilfelle skal behandles likt. Det kan ikke gjøres 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.

2.11 Vedtakelse av retningslinjer og sjablonger, verdsettelsesprinsipper

Før den alminnelige takseringen påbegynnes, drøfter sakkyndig takstnemnd alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingene. Ved behov kan prøvetaksering finne sted.

Sakkyndig takstnemnd kan vedta sjablonger 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 (bruksegenskap) og beliggenhet (lokalisering) kan virke inn på verdien, jf. esktl. § 8A-2 (1)

Verk og bruk skal som hovedregel verdsettes til anleggets substansverdi. (Med teknisk verdi/substansverdi menes dagens gjenanskaffelsesverdi med fradrag for slit, elde og utidsmessighet)

Den sakkyndige takstnemnd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi besiktigelsesmennene informasjon og veiledning om praktisering av de alminnelige retningslinjene. Prøvetaksering bør finne sted med så vel nemnda som besiktigelsesmennene tilstede for å sikre likeartet praksis.

2.12 Befaring og forslag til takst

Alle eiendommer må befares av de engasjerte besiktigelsesmennene, med mindre annet er avtalt med skattyter. Det følger av langvarig praksis at det normalt ikke er befaring ved taksering av kraftlinjer.

I forbindelse med befaringen utarbeider besiktigelsesmennene forslag til takst.

Forslaget til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen. Ved taksering av antatte verk og bruk skal det normalt anvendes et substansverdi prinsipp, og takstforslaget bør inneholde de opplysninger som er nødvendige for at den sakkyndige takstnemnd skal kunne ta stilling til om eiendommen kvalifiserer som verk og bruk og hvilke integrerte maskiner og tilbehør som skal medtas i taksten, jf. esktl. § 4 annet ledd.

Eieren (skattyter) skal varsles om at takst skal holdes 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.

2.13 Fotografering

Eiendomsskattekontoret, sakkyndig taksator/besiktigelsesmann og den sakkyndige takstnemndas/klagenemndas medlemmer har rett til å ta fotografi av eiendommen til bruk for takseringen.

2.14 Fastsettelse av takst

I forbindelse med takseringen skal sakkyndig takstnemnd, etter forslag til takst fra besiktigelsesmennene (se punkt 3.6), blant annet ta stilling til

- hvilke eiendommer som er skattepliktig innenfor det virkeområde kommunestyre 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 et verk og bruk, jf. esktl. § 4 annet ledd tredje og fjerde setning, samt esktl. § 8A-2 (2).
- grensesnittet mellom kraftanlegg og overføringsanlegg, jf. sktl. § 18-1 (2) a.
- hvilke eiendommer som er unntatt fra eiendomsskatt, jf. esktl. § 5 og hvilke eiendommer som er fritatt, jf. esktl. § 7.

2.15 Taushetsplikt

Medlemmene i sakkyndig takstnemnd og sakkyndig klagenemnd har taushetsplikt om informasjon de får tilgang til gjennom sine verv, jf. esktl. § 29, jf. ligningsloven § 3-13.

Medlemmene i sakkyndig takstnemnd og sakkyndig klagenemnd skal i forbindelse med tiltredelsen avgi skriftlig erklæring om taushetsplikten.

3 OMTAKSERING, SÆRSKILT TAKSERING OG KONTORJUSTERING

3.1 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.

3.2 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. De sakkyndige nemndene avgjør om vilkårene for å kreve omtaksering er tilstede.

3.3 Formannskapet 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 i året før skatteåret.

De sakkyndige nemndene avgjør om vilkårene for å kreve omtaksering er tilstede.

3.4 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 utskriving 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 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.

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

4 KLAGE PÅ TAKSTEN OG UTSKRIVNINGEN

4.1 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 utskrivingen av eiendomsskatten, bare dersom det ikke er klaget på taksten tidligere, jf. esktl. § 19, første ledd tredje setning. Retten til å rette utskrivingen til ugunst for skattyter går tapt om retten ikke er benyttet innen 1. mars året etter utskrivingen. Har feilen sammenheng med at eieren har brutt opplysningsplikten eller plikten til å medvirke til befarings etter § 31, kan

utskrivningen rettes innen tre år fra utgangen av skatteåret. Det samme gjelder dersom det er skrevet ut eiendomsskatt i strid med bestemmelsene i denne loven, eller det er skrevet ut for høy skatt.

Sakkyndig takstnemnd/sakkyndig klagenemnd 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 den sakkyndige takstnemnda kan innvilge utsatt klagefrist i enkelttilfeller dersom det anmodes om det og det er rimelige grunner for å innvilge utsatt klagefrist.

4.2 Behandling av klage på taksten

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

Den sakkyndige takstnemnd kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. Dersom sakkyndig takstnemnd ikke gir klager medhold, oversendes sakens dokumenter uten opphold til sakkyndig klagenemnd.

Dersom sakkyndig klagenemnd anser det for nødvendig, kan det innhentes uttalelser fra taksatorer med sakkyndig kompetanse.

Den sakkyndige klagenemnd avholder deretter sin overtakst etter forutgående befarings. Den sakkyndige klagenemnd kan prøve alle sider av taksten, og kan også endre taksten til skattyters ugunst.

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

4.3 Omgjøring

Den sakkyndige klagenemndas vedtak er endelig og kan ikke påklages⁴.

Skattyteren kan anmode sakkyndig klagenemnd om å omgjøre sitt eget vedtak. Sakkyndig klagenemnd 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 den sakkyndige klagenemnd finner å avvise en omgjøringsanmodning, bør det presiseres at vedtaket ikke er et nytt realitetsvedtak som gir grunnlag for ny søksmålsfrist.

⁴ Dette gjelder også dersom klage fremsettes i forbindelse med utskrivningen i senere år.

4.4 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 dagen skatteseddelen ble sendt, jf. esktl. § 19.

Eiendomsskattekontoret/sakkyndig klagenemnd 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.

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

4.5 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 den sakkyndige klagenemnda.

4.6 Protokoll fra den sakkyndige klagenemnda

Den sakkyndige klagenemnda skal føre protokoll fra møtene i klagenemnda.

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

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

5 FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

5.1 Godtgjørelse til de sakkyndige takstnemndene og de sakkyndige klagenemndene

Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmene.

Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til de engasjerte sakkyndige (besiktigelsesmennene/taksatorene).

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetalingen av godtgjørelsen.

5.2 Frist for utskrivning av eiendomsskatt

Eiendomsskatten skal være utskrevet og skattelisterne 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 overgangsordninger, se noter i eiendomsskatteloven. (1. april frist det året bunnfradrag innføres).

5.3 Eiendomsskattelisterne

Eiendomsskattelisten skal ligge ute til offentlig gjennomsyn i minst tre uker etter at det er kunngjort at listen er lagt ut, jf. esktl. § 15. Det bør kunngjøres i lokalpressen når og hvor utleggelse finner sted. Kunngjøringen bør inneholde opplysninger om fristen for å begjære overtakst (klagefrist - 6 uker) og hvem begjæringen skal sendes til (Eiendomsskattekontoret).

Samtidig med at eiendomsskattelisten legges ut sendes skatteseddel til skattyter.

5.4 Skatteterminer

Eiendomsskatten forfaller til betaling etter de terminer som kommunestyret fastsetter.

5.5 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).