

VEDTEKTER FOR EIENDOMSSKATT I FOLLDAL KOMMUNE

Vedtekter for eiendomsskatt gjeldende fra 1. januar 2019.

1 SAKKYNDIG NEMND OG KLAGENEMND FOR EIENDOMSSKATT

1.1 Sakkyndig nemnd

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 nemnd som fastsetter taksten på grunnlag av forslag fra engasjerte besiktigelsesmenn, jf. eiendomsskatteoven (esktl.) §§ 8A-2 og 8A-3.

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

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

Nemndlederen har sammen med eiendomsskattekontoret, 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 oppgaver.

1.2 Klagenemnd for eiendomsskatt

Kommunestyret oppnevner en klagenemnd for eiendomsskatt - heretter benevnt «klagenemnd» til å behandle både klager over sakkyndig nemnds takstvedtak (overtakst) og klager over eiendomsskattekontorets utskrivingsvedtak, jf. esktl. §§ 19 og 20.

Klagenemnda skal bestå av tre medlemmer, hvorav en leder, en nestleder og ett medlem. Klagenemndas medlemmer skal ha to varamedlemmer.

Klagenemnda fatter sine beslutninger i fellesskap. Uenighet avgjøres ved avstemning.

Lederen av klagenemnda har til oppgave å planlegge og å lede klagebehandlingen, samt å sørge for en forsvarlig fremdrift i saksbehandlingen. Dersom lederen av klagenemnda har forfall, overtar
nestlederen.

1.3 Valgbarhet, oppnevning av nye nemndsmedlemmer og fratredelse

Medlemmene i sakkyndig nemnd og klagenemnd oppnevnes av kommunestyret. De som er pliktige til å motta valg til kommunestyret, er valgbare og pliktige til å motta valg til nemndene. Dette gjelder ikke faste medlemmer av formannskapet, jf. esktl. § 21. Valgperioden følger kommunevalgperioden.

1.4 Inhabilitet

Reglene om habilitet i forvaltningsloven (fvl.) § 6 gjelder for sakkyndig nemnd/klagenemnd. Nemnda avgjør selv om et medlem er inhabilt uten at medlemmet deltar.

1.5 Møteplikt

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

2 EIENDOMSSKATTEKONTORET

2.1 Eiendomsskattekontoret

Eiendomsskattekontoret er lagt til enhet for teknisk, landbruk og utvikling i kommunen.

2.2 Eiendomsskattekontorets oppgaver

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

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

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 verk og bruk som fra og med 1. januar 2019 anses som næringsseiendom, hvor verdien av produksjonsutstyret som skal fases ut i henhold til

overgangsregelen til esktl. §§ 3 og 4 fremgår. Videre bør det utarbeides en egen liste over eiendommer som er omfattet av esktl. § 3 c (kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum).

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 nemnd og for klagenemnd

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

Ved taksering av kraftnett og større og mer kompleks næringseiendom bør det engasjeres besiktigelsesmenn med sakkyndig kompetanse på den type eiendom 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.

Besiktigelsesmennene og andre sakkyndige deltar ikke i selve takseringen og har ingen stemmerett. Det gjelder de samme regler for habilitet som for medlemmene i (*de sakkyndige*) nemndene.

3 TAKSERINGSARBEIDET

3.1 Oppgaver som tilligger sakkyndig nemnds leder

Det påligger sakkyndig nemnds 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 nemnd. Nemnda er beslutningsdyktig selv om ikke eiendomsskattekontorets representant er til stede.

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 sakkyndig nemnd eller klagenemnd informerer nemndleder og eiendomsskattekontoret om nemndas oppgaver, de relevante lovbestemmelser og kommunens vedtekter for eiendomsskatt. Til det første møtet innkalles også alle varamedlemmene.

3.3 Møteprotokoll fra møter i nemndene

Det skal føres protokoll fra alle møter i sakkyndig nemnd. 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

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

Den sakkyndige nemnd 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 nemnd 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 ulike eier for grunn og bebyggelse på en fast eiendom, skal grunnen og bygningene normalt takseres hver for seg.

3.5 Vedtakelse av retningslinjer og sjablonger, verdsettelsesprinsipper

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

Sakkyndig nemnd skal ta stilling til hvilket verdsettelsesprinsipp som skal anvendes. Eiendommer som er omfattet av esktl. § 3 c, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, skal som hovedregel verdsettes til teknisk verdi. For næringsseiendom skal verdsettelsen skje etter esktl. § 8 A-2.

Sakkyndig nemnd 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 (brukseigenskap) og beliggenhet (lokalisering) kan virke inn på verdien, jf. esktl. § 8A-2 (1)

Den sakkyndige nemnd 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.

3.6 Befaring og forslag til eiendomsskattetakst

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, men dette bør avklares med skattyter.

I forbindelse med befaringen utarbeider besiktigelsesmennene forslag til takst.

Forslaget til takst bør inneholde grunnlagsdata, hvilket prinsipp som er anvendt for verdsettelsen og de opplysninger som er nødvendige for at den sakkyndige nemnd skal kunne ta stilling til hva som skal medtas i taksten som en del av eiendommen, jf. esktl. § 4 (2).

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.

3.7 Fotografering

Eiendomsskattekontoret, sakkyndig taksator/besiktigelsesmann og den sakkyndige nemndas/klagenemndas medlemmer har rett til å ta fotografi av eiendommen til bruk for takseringen, jf. esktl. § 31 (5).

3.8 Fastsettelse av takst

I forbindelse med takseringen skal sakkyndig nemnd, 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.
- hva som inngår i taksten som en del av eiendommen, jf. esktl. § 4 (2).
- andel av driftsmidler som ikke er knyttet til kraftproduksjon etter sktl. § 18-5 fjerde ledd og som kan verdsettes særskilt etter esktl. § 8 B-1 første ledd (nytt andre og tredje punktum).
- hvilke eiendommer som er unntatt fra eiendomsskatt, jf. esktl. § 5 og hvilke eiendommer som er fritatt, jf. esktl. § 7.

Vedtaket skal begrunnes i tråd med eiendomsskattelovens krav, se punkt 3.3 over om møteprotokoll.

3.9 Taushetsplikt

Medlemmene i sakkyndig nemnd og klagenemnd har taushetsplikt om informasjon de får tilgang til gjennom sine verv, jf. esktl. § 29, jf. skatteforvaltningsloven § 3-1.

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

4 OMTAKSERING, SÆRSKILT TAKSERING OG KONTORJUSTERING

4.1 Kommunestyret kan vedta omtaksering

Etter esktl § 8A-3(2) skal alminnelig taksering som hovedregel foretas hvert tiende år. Kommunestyret kan under særegne forhold beslutte at ny alminnelig taksering skal finne sted tidligere eller senere enn dette, men ikke senere enn 3 år fra den tid da omtaksering ordinært skulle vært avholdt.

Kommunen dekker kostnadene ved takseringen.

4.2 Omtaksering av enkelteiendommer

Omtaksering av enkelteiendommer skal skje i tida 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 kan kreve omtaksering etter § 8A-3 (5). Han må i tilfelle selv dekke utgiftene ved takseringen. Sakkyndig nemnd avgjør om vilkårene for å kreve omtaksering er tilstede.

4.3 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, jf. esktl. §8A-3(6).

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. Sakkyndig nemnd avgjør om vilkårene for å kreve omtaksering er tilstede.

4.4 Kontorjustering

Kommunestyret kan i stedet for ny alminnelig taksering gjøre vedtak i medhold av esktl. § 8 A-4 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 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.

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 i samsvar med esktl. § 14.

Klage over taksten kan fremsettes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivningen av eiendomsskatten, dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere år, jf. esktl. § 19, første ledd tredje setning.

Sakkyndig nemnd/ 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 nemnda kan innvilge utsatt klagefrist i enkelttilfeller dersom det anmodes om det og det er rimelige grunner for å innvilge utsatt klagefrist.

Klage over eiendomsskattegrunnlaget for kraftanlegg, som verdsettes etter skatteloven § 18-5, jf. esktl. § 8 B-1, skal rettes til skattekontoret etter bestemmelsene i skatteforvaltningsloven (sktfvl.) kapittel 13, jf. esktl. § 19 (2), jf. sktfvl. § 13-2 (4).

5.2 Behandling av klage på taksten

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

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

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

Klagenemnda avholder deretter sin overtakst etter forutgående befarings. Klagenemnda kan prøve alle sider av taksten, og kan også endre taksten til skattyters ugunst. Se punkt 5.6 om begrunnelse av vedtaket.

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

5.3 Omgjøring

Klagenemndas vedtak er endelig og kan ikke påklages.

Skattyteren kan anmode klagenemnda om å omgjøre sitt eget vedtak. Klagenemnda 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 klagenemnda finner å avvise en omgjøringsanmodning, skal 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 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 fristoversittelsen, eller det er av særlig stor betydning for skattyteren at klagen blir behandlet, jf. fvl. § 31.

Eiendomsskattekontoret eller klagenemnda 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

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 klagenemnda bygger på, og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt for de enkelte eiendommer.

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

6 FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

6.1 Godtgjørelse til sakkyndig nemnd og klagenemnd

Kommunestyret fastsetter godtgjørelsen til nemndmedlemmene.

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

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetalingen av godtgjørelsen.

6.2 Frist for utskrivning av eiendomsskatt

Eiendomsskatten skal være utskrevet og skattelistene offentliggjort før 1. mars i skatteåret.

Første året det skrives ut eiendomsskatt i en kommune skal den alminnelige takseringen og utskrivningen være avsluttet innen utgangen av juni i skatteåret. Første året kommunen innfører bunnfradrag er fristen 1. april i skatteåret.

6.3 Eiendomsskattelistene

Eiendomsskattelisten 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 eiendomsskattelisten legges ut, sendes skatteseddel til eier (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.