

# Eiendomsskattevedtekter for Sømna kommune

(revidert pr. 01.01.2013)

## Kap. I – Sakkyndig takstnemd

§ 1-1 I medhold av eiendomsskatteloven § 8A-3 velger kommunestyret en sakkyndig nemd, skattenemd, til å verdsette eiendommer i Sømna kommune på bakgrunn av forslag fra engasjerte takstmenn. Det velges i tillegg en sakkyndig ankenemd, overskattenemd, til å behandle klager.

Den sakkyndige nemd skal bestå av tre medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges tre varamedlemmer.

Den sakkyndige ankenemd skal bestå av minst tre personer.

Kommunestyret velger leder og nestleder for sakkyndig nemd og ankenemd.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

§ 1-2 Valgbarhet, inhabilitet og møteplikt<sup>1</sup>

Valgbare og pliktige til å motta valg som medlem av sakkyndig nemd eller ankenemd, er de som er pliktige til å motta valg til kommunestyret. Medlem av formannskapet skal ikke være med i den sakkyndige nemnd eller sakkyndig ankenemnd, jf. eiendomsskatteloven § 21. Dette gjelder også varamedlemmer til formannskapet.

Et medlem er inhabil til å delta i taksten når medlemmet

- a) selv er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen,
- b) er i slekt eller i svogerskap med en som nevnt under a) i opp- eller nedstigende linje eller sidelinje så nær som søsken,
- c) er eller har vært gift, partner eller forlovet med, eller er fosterfar eller fostermor eller er fosterbarn til eier,
- d) er verge for en person som nevnt under a),
- e) er styrer eller medlem av styret for et selskap, en forening, sparebank, stiftelse eller offentlig innretning som er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen,
- f) er medlem av formannskapet.

Likedan er et medlem inhabil når andre særegne omstendigheter foreligger som er egnet til å svekke tilliten til vedkommende medlems upartiskhet.

Nemda treffer selv avgjørelse om hvorvidt et medlem er inhabil.

§ 1-3 Medlemmer av den sakkyndige nemd og sakkyndig ankenemd plikter å stille til alle møter i de respektive nemder, med mindre det foreligger lovlig forfall.

---

<sup>1</sup> I stedet for § 1-2 kan kommunen velge å innta en henvisning til forvaltningsloven § 6

§ 1-4 Sakkyndige.<sup>2</sup>

Nemdene kan be eiendomsskattekontoret tilkalle sakkyndig hjelp til å avgi veiledende uttalelser på det bygningstekniske, industrielle, maskintekniske, juridiske eller andre områder når dette anses nødvendig.

De sakkyndige deltar ikke i selve takseringen og har ingen stemmerett.

## Kap. II – Forberedelse av takseringen

§ 2-1 Økonomikontoret i Sømna kommune fungerer som eiendomsskattekontor. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for at alt administrativt og kontormessig arbeid for den sakkyndige nemd og ankenemd.

§ 2-2 Eiendomsskattekontoret utarbeider en liste over eiendommer som den sakkyndige nemd inviteres til å vurdere.

Det lages en egen liste over eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven §§ 5 og 7. Eiendommer som er fritatt etter § 5 skal ikke takseres. Rådmannen bestemmer om eiendommer som er fritatt etter § 7 skal takseres.

Det bør også etableres en egen liste over verker og bruk.

§ 2-3 Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom. Eiendomsskattekontoret kan be eieren utlevere opplysninger av betydning for taksten.

Eieren gjøres kjent med de opplysninger om eiendommen som kommunen har, og gis anledning til å uttale seg.

§ 2-4 Eiendomsskattekontoret engasjerer besiktigelsesmenn i samråd med den sakkyndige takstnemd. Hver besiktigelsesmann anvises et takstdistrikt eller liste over verk og bruk.

## Kap. III – Gjennomføring av takseringen

§ 3-1 Det påligger lederen av den sakkyndige nemd, i samarbeid med eiendomsskattekontoret å planlegge og lede arbeidet med takseringen. Eiendomsskattekontorets leder innkalles til alle møter i takstnemda/takstnemdene.

Eiendomsskattekontoret berammer takstene i samråd med den sakkyndige nemd og besiktigelsen i samråd med besiktigelsesmennene.

§ 3-2 Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter den sakkyndige nemd alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen.

---

<sup>2</sup> Når taksering skjer ved sakkyndig nemd, kan det oppnevnes besiktigelsesmenn med sakkyndig kompetanse til å verdsette spesielle typer eiendommer. Hvor det er behov for kompetanse utover dette (for eksempel advokatbistand), kan slike engasjeres iht. § 1-4.

Den sakkyndige nemd skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen.

Den sakkyndige nemd kan vedta sjabloner til bruk i takseringen. Sjablonene skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommenes beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet kan virke inn på verdien.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i den sakkyndige nemd.

§ 3-3 Den sakkyndige nemd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi besiktigelsesmennene informasjon og veiledning om praktiseringen av de alminnelige retningslinjene. Prøvetaksering bør finne sted med så vel nemda som besiktigelsesmennene til stede for å sikre likeartet praksis.

§ 3-4 Eiendommens eier varsles om at eiendommen skal takseres. Varsel kan gis ved å be skatteyter gi eller stadfeste opplysninger om eiendommen, se vedtektene § 2-3.

Eiendomsskattekontoret fastsetter normalfrist for varsel.

§ 3-5 Eiendommene skal i alle tilfelle besiktiges av en besiktigelsesmann. I forbindelse med befaringen utarbeider besiktigelsesmennene forslag til takst.

Forslag til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen. Forslaget bør også nevnte særlige forhold som har vesentlig betydning for taksten.

Ved taksering av antatte verk og bruk, bør takstforslaget også inneholde de opplysninger som er nødvendige for at den sakkyndig nemnd skal kunne ta stilling til om eiendommen kvalifiserer som verk og bruk.

Hvis maskiner og tilbehør foreslås medtatt i taksten i medhold av eiendomsskatteloven § 4 annet ledd bør takstforslaget redegjøre for hvorfor vilkårene for dette er oppfylt.

Besiktigelsesmannen vurderer om det er grunn til å fotografere eiendommen. Ved taksering av verk og bruk bør fotografering alltid skje.

§ 3-6 Den sakkyndige nemnd fastsetter i møte takstene på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av besiktigelsesmennene.

Den sakkyndige nemnd tar i forbindelse med fastsettelsen av taksten stilling til om den enkelte eiendom inngår i eiendomsskatteområdet (hvis dette er avgrenset til områder helt eller delvis utbygd på byvis) eller skal beskattes som verk og bruk, samt hvilket tilbehør og ting som skal inngå i taksten, jf. eiendomsskatteloven § 4 tredje og fjerde punkt, og hvilke eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5.

Det bør utarbeides særskilt forslag for grunn og bygning hvis de eies av forskjellige skatteytere.

Besiktigelsesmennene deltar ikke i den sakkyndige nemds fastsettelse av taksten.

- § 3-7 Det skal gis en kort begrunnelse for taksten som ikke kan være kortere enn at det blir mulig for skatteyter å forstå hvordan taksten er fastsatt. Begrunnelsen skal inneholde prinsippene for verdsettelsen, samt hvilke kriterier og grunnlag som er lagt til grunn for den enkelte eiendom. Begrunnelsen kan gis på et skjema som viser hvilke faktiske opplysninger om eiendommen og hvilke sjablonverdier som er brukt. For verk og bruk vil det ofte være behov for en grundigere begrunnelse.

## **Kap. IV – Omtaksering og særskilt taksering**

- § 4-1 I perioden mellom de alminnelige takseringer kan omtaksering/særskilt taksering foretas etter de retningslinjer og vilkår som fremgår av byskattelovens § 4, 3. og 4. ledd.

Fristen for å begjære omtaksering er 1. november i året forut for skatteåret.

Den sakkyndige nemd tar stilling til om vilkårene for omtaksering/særskilt taksering er oppfylt.

Verdsettelsen bør skje etter samme prinsipper og samme prisnivå som ved forrige alminnelige taksering.

Skatteyter orienteres om taksten ved melding om vedtak. For klage gjelder kapittel V.

## **Kap. V - Klage**

- § 5-1 Skatteyter kan klage på taksten og/eller utskrivningen innen seks uker fra det seneste tidspunktet av utsendelse av skatteseddelt og kunngjøringen av at eiendomsskattelisten er lagt ut.

Klage over taksten kan fremmes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivningen av eiendomsskatt, dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere.

- § 5-2 Selv om klageren har oversett klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt

- a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversett fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller
- b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

- § 5-3 Klage over vedtak fattet av eiendomsskattekontoret

Hvis klagen gjelder et vedtak som er fattet av eiendomsskattekontoret i første instans (for eksempel beregning av skatten, tildeling av bunnfradrag...) kan eiendomsskattekontoret behandle saken og oppheve eller endre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet.

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

§ 5-4 Klage over vedtak fattet av den sakkyndige takstnemnd

Ved klage over vedtak fattet av den sakkyndige takstnemnd, oversender eiendomsskattekontoret sakens dokumenter til underinstansen.

Den sakkyndige takstnemnd kan endre taksten i skatteyers favør dersom den finner begjæringen begrunnet. I motsatt fall oversendes begjæringen til klagenemnda.

§ 5-5 Klagenemndas behandling

Ved klage over taksten skal klagenemnda dra på befaring av eiendommen.

§ 5-6 Klagenemnda utarbeider en protokoll med en kort begrunnelse for vedtaket. Protokollen skal angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt ved klage på taksten. Vedtaket må ta stilling til klagerens anførsler.

§ 5-7 Omgjøring til ugunst for skatteyer

Klagenemnda kan prøve alle sider av saken, og kan omgjøre vedtaket til ugunst for skatteyer, jf. eiendomsskatteoven § 17.

Retten til å rette utskrivninga til ugunst for skatteyer går tapt om retten ikke er benyttet innen 1. mars året etter utskrivningen. Har feilen sammenheng med at eieren har brutt opplysningsplikten eller plikten til å medvirke til befaring, kan utskrivningen rettes innen tre år fra utgangen av skatteåret.

Taksten kan likevel rettes til ugunst for skatteyer med virkning framover i tid.

§ 5-8 Klagen har ikke oppsettende virkning.

## **Kap. VI – Forskjellige bestemmelser**

§ 6-1 Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemdsmedlemmer og besiktigelsesmenn.

Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige som nevnt i § 1-4.

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

§ 6-2 Ved første gangs utskrivning av eiendomsskatt må alminnelig taksering være avsluttet innen utgangen av juni i skatteåret. Deretter skal eiendomsskatten så vidt mulig være utskrevet og skattelisten offentliggjort innen 1. mars i skatteåret. Første året bunnfradrag innføres er fristen 1. april.

§ 6-3 Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste med slik innhold som nevnt i eiendomsskatteoven § 15. Listen skal ligge ute til offentlig gjennomsyn i minst tre uker etter at det er kunngjort at listen er lagt ut. Det kunngjøres i lokalpressen når og hvor utleggelse finner sted. Kunngjøringen skal inneholde opplysninger om fristen for å begjære overtakst og hvem begjæringen skal sendes til.

Samtidig med at eiendomsskattelisten legges ut sendes skatteseddel til skatteyter.

§ 6-4 Eiendomsskatten forfaller til betaling etter de terminer som kommunestyret fastsetter.