

## **EIENDOMSSKATTETAKSTVEDTEKTER FOR RANA KOMMUNE**

Takstvedtekter for sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd gjeldende fra 01.01.20.

### **1 SAKKYNDIG NEMND OG FELLES SAKKYNDIG KLAGENEMND**

#### **1.1 Sakkyndig nemnd**

Til å foreta taksering av alle eiendomsskattepliktige eiendommer i kommunen oppnevner kommunestyret en eller flere sakkyndige nemnder som fastsetter taksten på grunnlag av forslag fra innleide taksatorer, jf. eiendomsskatteloven (esktl.) §§ 8 A-2 og 8 A-3. Taksten av kraftanlegg fastsettes ikke av kommunen, jf. skatteloven § 18-1 (2) a. Når kommunestyret vedtar å bruke formuesgrunnlag for verdsettelse av boliger, vil nemndas fastsetting av takst ikke omfatte disse eiendommene, jf. esktl. § 8 C-1.

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

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

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

#### **1.2 Felles sakkyndig klagenemnd**

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

Den sakkyndige klagenemnd skal bestå av tre medlemmer, hvorav en leder, en nestleder og ett medlem. Klagenemndas medlemmer skal ha personlige varamedlemmer.

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

Lederen i sakkyndig klagenemnd har til oppgave å planlegge og lede klagebehandlingen, herunder å sørge for en forsvarlig fremdrift i saksbehandlingen. Dersom nemndlederen har forfall, overtar nestlederen nemndleders oppgaver.

#### **1.3 Valgbarhet, oppnevning av nye nemndsmedlemmer og fratredelse**

Medlemmene i sakkyndig nemnd og felles 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. § 21<sup>1</sup>.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

Kommunestyret kan ved behov oppnevne flere sakkyndige nemnder som får ansvar for hvert sitt geografiske område i kommunen. Det skal bare være én sakkyndig klagenemnd.

#### **1.4 Habilitet**

Reglene om habilitet i forvaltningsloven (fvl.) § 6 gjelder for de sakkyndige nemndene, jf. esktl. § 29. Nemnda avgjør selv om et medlem er inhabilt uten at medlemmet deltar.

#### **1.5 Møteplikt**

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

## **2 EIENDOMSSKATTEKONTORET**

### **2.1 Eiendomsskattekontoret**

Eiendomsskattekontoret er lagt til økonomiavdelinga i rådmannens stab.

### **2.2 Eiendomsskattekontorets oppgaver**

Eiendomsskattekontorets oppgave er å skrive ut eiendomsskatten på grunnlag av takstvedtak fra sakkyndig nemnd og i henhold til kommunestyrets vedtatte satser.

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

Dersom kommunestyret vedtar kontorjustering av takstene i stedet for ny alminnelig taksering, jf. esktl. § 8 A-4, skal eiendomsskattekontoret gjøre justeringen innenfor de begrensningene som er gitt i loven.

---

<sup>1</sup> Finansdepartementet har i brev 14. desember 2012 uttalt at eiendomsskatte-loven § 21 ikke hjemler noe forbud mot at varamedlemmer til formannskapet sitter i eiendomsskattetakstnemnder.

### **2.3 Deltakelse på møter i de sakkyndige nemndene**

Eiendomsskattekontoret skal så langt det er ønskelig delta på nemndmøter for å legge til rette for nemndas arbeid. Eiendomsskattekontoret sin representant har ikke stemmerett på nemndas møter.

### **2.4 Forberedelse av takseringsarbeidet**

Eiendomsskattekontoret lager ei liste over eiendommene i kommunen. Lista skal også ha med eiendommer som skal eller kan fritas for eiendomsskatt, jf. esktl. §§ 5 og 7. Det bør utarbeides ei egen liste over verk og bruk som fra og med 1. januar 2019 anses næringseiendommer der verdien av produksjonsutstyret som skal fases ut i henhold til overgangsregelene i esktl. §§ 3 og 4. Videre bør det utarbeides ei egen liste over eiendommer som er omfattet av esktl. § 3 c (kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglene 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 nødvendige for utskrivning av eiendomsskatt, 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 Kjøp av tjenester fra taksatorer og andre sakkyndige til de sakkyndige nemndene**

Eiendomsskattekontoret engasjerer taksator skal foreta befaringer og avgi veiledende uttalelser og takster til sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd. Taksatorenes habilitet skal vurderes.

Ved taksering av spesialiserte næringseiendommer bør det kjøpes tjenester fra taksatorer med nødvendig kompetanse.

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

Taksatorene og andre sakkyndige kan delta i nemndenes arbeid så langt nemnda bestemmer.

## **3 TAKSERINGSARBEIDET**

### **3.1 Oppgaver som tilligger leder av sakkyndige nemnder**

Det påligger leder i de sakkyndige nemndene, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge og 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 og sakkyndig klagenemnd informerer nemndleder og eiendomsskattekontoret om nemndas oppgaver, de aktuelle lovbestemmelsene og kommunens skattetakstvedtekter. Til det første møtet innkalles også alle varamedlemmene.

Har kommunestyret fordelt oppgavene på flere sakkyndige nemnder, bør det konstituerende møtet være et fellesmøte.

### **3.3 Møteprotokoll fra møter i nemndene**

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

Protokollen skal gjengi alle vedtak. Den 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 prinsipp for takseringsarbeidet**

Taksatorene og sakkyndig nemnd skal verdsette de skattepliktige eiendommene etter reglene i esktl. § 8 A-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 prinsippet om forbud mot usaklig forskjellsbehandling. På dette grunnlaget skal taksator og sakkyndig nemnd utøve sitt skjønn etter beste evne. Det kan ikke gjøres andre fradrag eller reduksjoner i taksten enn loven hjemler.

Alle takster avrundes til nærmeste hele 1000 kroner.

Dersom en grunneiendom og bebyggelsen på den samme eiendommen har forskjellig eier, skal grunnen og bygningene normalt takseres hver for seg.

### **3.5 Vedtak av retningslinjer og sjablonger - verdsettelsesprinsipper**

Før den alminnelige takseringen begynner, bør nemnda eller nemndene i fellesskap drøfte alminnelige retningslinjer for taksering slik at den gjøres på en ensartet måte. Ved behov kan det gjøres prøvetaksering.

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 næringseiendom skal verdsettelsen skje etter esktl. § 8 A-2.

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

Sakkyndig nemnd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi taksatorene informasjon og veiledning om praktisering av de alminnelige retningslinjene. Prøvetaksering bør finne sted med så vel nemnda som besiktigelsesmennene til stede for å sikre likeartet praksis.

### **3.6 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, men dette bør avklares med skattyter.

I forbindelse med befaringsen utarbeider taksatorene forslag til takst.

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

Eieren (skattyter) skal varsles om at takst skal holdes 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. § 8 A-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). Se også punkt 2.5.

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 fristoversittelsen er unnskyldelig på grunn av sykdom, alderdom eller annen grunn.

### **3.7      Fotografering**

Eiendomsskattekontoret, sakkyndig taksator 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 taksator (se punkt 3.6), blant annet ta stilling til

- hvilke eiendommer som er skattepliktige innenfor det virkeområde kommunestyret 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 om protokoll.

### **3.9      Taushetsplikt**

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

Medlemmene i sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd 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 de alminnelige takseringene i kommunen kan kommunestyret vedta at omtaksering skal foretas etter de retningslinjer og vilkår som fremgår av esktl. § 8 A-3 (2).

Kommunen dekker kostnadene ved takseringen.

### **4.2      Omtaksering av enkelteiendommer**

Det følger av esktl. § 8 A-3 (5) at omtaksering av en eiendom skal skje i tiden mellom de alminnelige takseringene 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.

Det følger av esktl. § 8 A-3 (6) annen setning at skattyter som krever omtaksering etter § 8 A-3 (5) selv må dekke utgiftene ved takseringen, og etter tredje setning at 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.

#### **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, jf. esktl. § 8 A-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. De sakkyndige nemndene avgjør om vilkårene for å kreve særskilt taksering 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 gjennomfører kommunestyrets vedtak om kontorjustering etter bestemmelsene i esktl. § 8 A-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. § 8 A-3 (3).

Klage over taksten må leveres 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.

Klage over taksten kan fremsettes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivningen av eiendomsskatten, forutsatt at det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere, jf. esktl. § 19 (1) tredje setning.

Sakkyndig nemnd/sakkyndig klagenemnd kan ta en klage fra skattyteren til behandling selv om klagefristen er oversittet når vedkommende eller hans fullmektig ikke kan lastes for fristoversittelsen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller det av særlige grunner er rimelig

at klagen blir prøvd, jf. fvl. § 31. Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre. Tilsvarende kan en klage fra formannskapet tas til følge etter klagefristen dersom formannskapet klager til skattyterens gunst.

Eiendomsskattekontoret eller den sakkyndige nemnda kan i særlige tilfeller innvilge utsatt klagefrist i enkelttilfeller dersom det anmodes om det.

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

Hvis kommunestyret bestemmer at formuesgrunnlaget legges til grunn for eiendomsskatt på bolig, vil det samme gjelde for klage over eiendomsskattegrunnlaget for boligen.

## **5.2 Behandling av klage på takstvedtak**

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

Sakkyndig nemnd kan endre et påklaget vedtak dersom den finner grunn til det. Det nye vedtaket skal forelegges skattyter med ny klagefrist. En eventuell ny klage forelegges direkte sakkyndig klagenemnd. Dersom sakkyndig nemnd ikke gir klager medhold, oversendes saka uten opphold til sakkyndig klagenemnd.

Dersom sakkyndig klagenemnd anser det for nødvendig, kan det innhentes uttalelser fra taksatorer eller andre 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. Se punkt 5.6 om begrunnelse av vedtaket.

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

## **5.3 Omgjøring**

Vedtaket i sakkyndig klagenemnd er endelig og kan ikke påklages<sup>2</sup>.

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.

Hvis sakkyndig klagenemnd avviser en anmodning om omgjøring, er ikke avvisningsvedtaket et nytt enkeltvedtak og gir dermed ikke grunnlag for ny søksmålsfrist.

---

<sup>2</sup> Dette gjelder også dersom klage fremsettes i forbindelse med utskrivningen i senere år, jf. esktl. § 19.



#### **5.4 Klage på utskrivningen - klagefrist og oversittelse av klagefrist**

Klage på utskrivningen må leveres 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 eller hans fullmektig ikke kan lastes for fristoversittelsen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd, jf. fvl. § 31.

Eiendomsskattekontoret eller sakkyndig klagenemnd kan etter anmodning i særlige enkelttilfeller innvilge utsatt klagefrist.

#### **5.5 Behandling av klage på 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.

#### **5.6 Protokoll fra den sakkyndige klagenemnda**

Den sakkyndige klagenemnda skal føre protokoll fra møtene i nemnda.

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.

### **6 FORSKJELLIGE BESTEMMELSER**

#### **6.1 Godtgjørelser**

Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndmedlemmene.

Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til de engasjerte sakkyndige.

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetalingen av godtgjørelsen.

#### **6.2 Frist for utskrivning av eiendomsskatt**

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

### **6.3 Eiendomsskattelistedene**

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

Samtidig med at eiendomsskattelistedene 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 fastsatt, selv om det er klaget over utskrivningen eller utskrivningsgrunnlaget, eller de står til prøving for en klageinstans eller domstolene, jf. esktl. § 25 (3).