

# Saksprotokoll

---

**Utvalg:** Kommunestyret  
**Møtedato:** 02.02.2010  
**Sak:** 1/10  
**Arkivkode:** 232

---

**Resultat:** Innstilling vedtatt

**Arkivsak:** 09/1485 - 8

**Tittel:** **SAKSPROTOKOLL: EIENDOMSSKATT**

## Behandling:

Forslag fra FRP v/Allan Johansen:

”1. Rana kommune arbeider inn en reduksjon i eiendomsskatten for boliger og næringseiendom i økonomiplanen.

2. Eiendomsskatten for boliger og næringseiendom fjernes innen en 8-års periode.”

Forslaget falt med 8 (FRP, KRF) mot 29 stemmer

Formannskapetets innstilling ble vedtatt mot 15 (H, FRP, KRF, ML) stemmer (22-15)

## Vedtak:

1. I perioden 2010 – 2011 gjennomføres alminnelig omtaksering av alle eiendomsskatteobjekter i Rana kommune. Det være seg ”verker og bruk”, næringseiendommer og boligeiendommer (i vedtatt e-skatteområde).
2. Eiendomsskattevedtekter datert 1. januar 2010 skal gjelde.
3. Takseringsregler datert 1. januar 2010 skal gjelde.
4. Det utnevnes en ”sakkyndig takstnemnd” på 3 medlemmer og med 3 varamedlemmer til erstatning for de nemnder som er nevnt under pkt. 3.46.4 og 3.46.5 i nemndstruktur for Rana kommune. Jfr forslag til eiendomsskattevedtekt av 01. januar 2010.
5. Det utnevnes en ”sakkyndig ankenemnd” på 3 medlemmer og med 3 varamedlemmer til erstatning for de nemnder som er nevnt under pkt. 3.46.2 og 3.46.3 i nemndstruktur for Rana kommune. Jfr forslag til eiendomsskattevedtekt av 01. januar 2010.

Rett utskrift:

Nina Andersen  
Sekretær

# **RANA KOMMUNE**

Arkivnr.: 09/1485 - 6

Saksbehandler: Frank Handå

Arkiv: 232

## **SAK: EIENDOMSSKATT**

Evt. vedleggsliste finnes på slutten av saksframlegget.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

1. I perioden 2010 – 2011 gjennomføres alminnelig omtaksering av alle eiendomsskatteobjekter i Rana kommune. Det være seg ”verker og bruk” , næringseiendommer og boligeiendommer (i vedtatt e-skatteområde).
2. Eiendomsskattevedtekter datert 1. januar 2010 skal gjelde.
3. Takseringsregler datert 1.januar 2010 skal gjelde.
4. Det utnevnes en ”sakkyndig takstnemnd” på 3 medlemmer og med 3 varamedlemmer til erstatning for de nemnder som er nevnt under pkt. 3.46.4 og 3.46.5 i nemndstruktur for Rana kommune. Jfr forslag til eiendomsskattevedtekt av 01. januar 2010.
5. Det utnevnes en ”sakkyndig ankenemnd” på 3 medlemmer og med 3 varamedlemmer til erstatning for de nemnder som er nevnt under pkt. 3.46.2 og 3.46.3 i nemndstruktur for Rana kommune. Jfr forslag til eiendomsskattevedtekt av 01. januar 2010.

Rådmannen i Rana,

## Saksutredning:

### Bakgrunn

Eiendomsskatt er en for kommunen frivillig skatt som må vedtas årlig i kommunestyret i smmenheng med budsjettet.

Eiendomsskatt ble innført i Rana kommune i 1964.

Regler for utskriving av eiendomsskatt i Rana, ble sist vedtatt av Rana kommunestyre 15. des. 1987, hvor det bl.a. heter: ” *Med heimel i §§ 2 og 3 i Lov om eigedomsskatt til kommunane vedtas å skrive ut eiendomsskatt innenfor de områder i kommunen som er utbygd på byvis – inntil videre, slik de er beskrevet i Rana kommunestyres vedtak den 24. sept. 1974 (F-sak 602/74) – og på verker og bruk også utenfor dette område*”.

Samlet ble det i 2008 innbetalt kr. 64 880 000,- i eiendomsskatt til Rana kommune. Dette beløpet fordeler seg slik:

Verker og bruk:	kr.	kr.48.771.109,-
Næringseiendom	kr.	kr. 7.686.634,-
Boliger	kr.	kr. 8.422.136,-

Inntektene fra eiendomsskatt er ikke øremerket til noe bestemt formål og bidrar i sin helhet til å styrke kommunens finanser, dvs de bidrar til å styrke nivået på kommunens tjenesteproduksjon.

Grensene for utskriving av eiendomsskatt er etter hvert bestemt sammenfallende med grenser for tett-/spred- koding i GAB i den hensikt å få sammenfallende grenser med eksisterende eiendomsgrenser i området. For boliger og næringseiendom skrives det i Mo og omegn ut eiendomsskatt tom. Munklia i vest, tom. Hauknes i sør, tom. Granåsen (i Brennåsen) i øst og tom. Selfors i nord. I tillegg skrives det ut eiendomsskatt på Storforshoi (tettbebyggelsen). Det er også vedtatt at fortetting og utvidelse av bebyggelse i disse områdene skal medføre automatisk justering av grensene for E-skattområdet. For verker og bruk er det eiendomsskatt i hele kommunen.

Det ble sist foretatt massiv omtaksering av boligeiendommer i 1996, gjort gjeldende fra 1. juli 1996. Neste omtaksering kunne etter loven foretas i 2006.

Dagens praksis mht innkreving av eiendomsskatt i Rana kommune er beheftet med svakheter i forhold til gjeldende lover/regelverk og dette kan i sin ytterste konsekvens medføre at Fylkesmannen inntil forholdene blir brakt i orden opphever kommunens myndighet til å kreve inn denne skatten (kfr. Bergen kommune). Svakheterne kan beskrives slik:

Verker og bruk: Takstene for kraftanleggene (som utarbeides av staten) er formelt tilfredsstillende men har man først innført eiendomsskatt for verker og bruk kan kommunen ikke unnlate å skrive ut skatt på objekter som Finansdepartementet helt klart har definert som skattepliktige. Dette gjelder kabelanlegg, høg – og lavspentlinjer, teleinstallasjoner, fjernvarme ol. Takstene for skatteobjekter utenom kraftanleggene er heller ikke tidsmessig harmonert. Følgen er at for to like skatteobjekter kan det ene ha takst fra 1985 mens det andre har takst fra 1995. Utskrevet skatt blir dermed forskjellig og dette bryter med likhetsprinsippet.

Næringseiendom: Takstene er fastsatt ut fra omsetningsverdi på takseringstidspunktet og er ikke tidsmessig harmonert med den følge at for to like skatteobjekter kan det ene ha takst fra 1985 mens det andre har takst fra 1995. Utskrevet skatt blir dermed forskjellig og dette bryter med likhetsprinsippet.

Boligeiendom: Takstene er basert på sjablonberegning med utgangspunkt i en lik pris pr. m2. Dette innebærer at eiendommer med samme areal men med helt forskjellig markedspris vil få lik eiendomsskatt. Dette er ikke korrekt sett i forhold til at e-skattelovens intensjon er at omsetningsverdi skal legges til grunn og da kommer ikke minst beliggenhet inn i vurderingen.

De ovennevnte svakhetene vil bli rettet opp ved å foreta nytaksering av alle skatteobjekter.

Ved taksering er det viktig at man baserer seg på markedspris / objektiv verdi fordi man da kan finne referanser i markedet og opplysninger fra meklere. Dog med den begrensning at takseringen ikke kan bli for detaljert, dvs område/strøk-pris blir lagt til grunn og med den forutsetning at taksten skal være konservativ (ikke for høy). Den endelige eiendomsskattetaksten vil under enhver omstendighet bli avgjort av eiendomsskattenemnd evt. sakkyndig nemnd (se organisering) eller ved klage hos overtakstnemnd.

### **Unntak fra skatteplikten.**

#### ***Eiendommer som skal fritas, jf. eiendomsskatteloven § 5.***

Enkelte eiendommer er unntatt fra eiendomsskatt. Det gjelder for det første statseiendom som blir brukt til nærmere angitte allmenntilgjort formål eller av statsmakten, forsvaret og til samferdsel på nærmere angitt vis. Unntaket gjelder bare eiendommer som staten eier direkte, og ikke eiendom eid gjennom selvstendige rettssubjekter. Dette innebærer at selvstendige rettssubjekter som er statlig eid, f.eks. aksjeselskaper, bare kan få skattefritak etter § 7, dvs. når kommunen selv vedtar at slike eiendommer skal ha fritak. Dersom statseiendom kan bli eller blir benyttet til privat virksomhet i næringsøyemed eller til bolig eller til fritidsformål, gjelder ikke unntaket.

Departementet har gitt nærmere regler om avgrensning av eiendomsskatt på statlige eiendommer i forskrift av 18.11.1992, nr. 850 (se vedlegg).

Etter § 5 bokstav b) er eiendommer tilhørende jernbane til bruk for allmennheten unntatt fra eiendomsskatt så langt og så lenge eiendommene benyttes i virksomheten. Unntaket gjelder også private jernbaner, såfremt de gir et transporttilbud til allmennheten.

Videre er **kirker** fritatt, herunder eiendom som tilhører andre trossamfunn enn statskirken dersom eiendommen benyttes til gudstjeneste og tilsvarende arrangementer. I bygg der kun deler av bygget benyttes til gudstjeneste/relegionsutøvelse skal det beregnes eiendomsskatt for de deler av bygget som benyttes til andre formål. Annen eiendom som tilhører trossamfunn er derimot ikke generelt fritatt for eiendomsskatt.

Eiendommer som kommunen selv eier direkte, er fritatt for eiendomsskatt når eiendommen ligger i egen kommune. Fritaket gjelder uavhengig av utnyttelse av eiendommen. Eiendom som andre kommuner eier i utskrivingskommunen, er ikke generelt fritatt. Eiendommer som fylkeskommunen eier, er heller ikke fritatt for eiendomsskatt. Kommunestyret kan allikevel frita fylkeskommunale eiendommer som skoler, sykehus o.l. etter eiendomsskatteloven § 7, se pkt. 4.2.

Etter § 5 bokstav e) er ambassade- og konsulateiendommer fritatt for eiendomsskatt når den annen stat fritar norske eiendommer for tilsvarende skatter.

Etter § 5 bokstav f) og g) er eiendommer som statens lufthavnselskap og helseforetak eier fritatt for eiendomsskatt i det omfang de tjener allmenntilgjort formål.

Etter § 5 bokstav h) skal eiendom som blir drevet som gårdsbruk eller skogbruk unntas<sup>i</sup>.

Med eiendom som blir drevet som gårdsbruk eller skogbruk menes eiendom som blir holdt i hevd ved en driftsmåte som er i samsvar med det som er vanlig jord- og skogbruksdrift i området, jf

---

<sup>i</sup> Bestemmelsen ble tilføyd ved lov av 16. juni 2006 nr 25. Tidligere kunne gårds- og skogbrukseiendommer fritas etter eiendomsskatteloven § 7.

Innst. O. nr. 53 (1974-1975). Våningshus med passende tomt omfattes ikke av unntaket og skal takseres og ilegges eiendomsskatt når eiendommen ligger innenfor E-skattområdet..

### **Organisering**

Byskatteloven § 4 inneholder regler om hvordan takseringsarbeidet skal organiseres.

Det skal oppnevnes en takstnemnd som fastsetter eiendomstakstene og en overtakstnemnd som skal behandle klager på taksering. Det er i loven åpnet for to mulige nemndsstrukturer.

#### 1. Ordinær skattetakstnemnd. Byskatteloven § 4 første ledd

Kommunestyret skal oppnevne takstmenn (takstnemnd) og en overtakstnemnd. Nemnd etter § 4 første ledd skal fysisk gjennomføre takseringen. Dette inkluderer både vurdering av grunnlaget for takseringen og befaringer av skatteobjektene. Kommunestyret kan gjennom lokale vedtekter bestemme at det skal oppnevnes et utvalg av sakkyndige som skal bistå nemnda ved taksering av verker og bruk. Nemnda kan også innhente uttalelser fra fagkyndige når det gjelder verdier av de enkelte bestanddeler av disse spesielle objektene men disse fagkyndige har ikke anledning til å fremme forslag om skatteverdi.(skattetakst)

#### 2. Sakkyndig nemnd. Byskatteloven § 4 andre ledd.

Som et alternativ til ordinær takstnemnd kan kommunestyret oppnevne en sakkyndig nemnd til å fastsette eiendomsskattetaksten på grunnlag av forslag fra ansatte besiktigelsesmenn. Den sakkyndige nemnda ansetter besiktigelsesmenn ut fra hvilken kompetanse som kreves for å takser de enkelte skatteobjektene og det er besiktigelsesmennene befarer skatteobjektene og fremmer forslag til skatteverdi (skattetakst)

Den sakkyndige nemnda vedtar den enkelte takst og klage over takst avgjøres da av en tilsvarende sakkyndig overtakstnemnd.

Dagens ordning: Skattetakster for boligeiendommer blir i dag fastsatt av ordinær takstnemnd og takster for verker og bruk blir i dag fastsatt av en spesiell skattenemnd for eiendomsskatt ut fra prinsippene for sakkyndig nemnd. Det er egne overtakstnemnder for hver av nemndene.

Eiendomsskatteloven fastslår at det enten skal være ordinær takstnemnd eller sakkyndig nemnd.

For at takseringsordningen til Rana kommune skal bli i tråd med regelverket må kommunestyret beslutte om det skal benyttes ordinær takstnemnd eller sakkyndig nemnd.

For Rana kommune anbefales det at sakkyndig nemnd benyttes. Dette både ut fra det komplekse næringslivet som eksisterer i kommunen og det store antallet med ordinære skatteobjekter som finnes innenfor skatteområdet. Ved en omtaksering vil det være en urimelig belastning for en ordinær takstnemnd å gjennomføre takseringen med bakgrunn i at nemnda selv må befare alle skatteobjektene. Ved bruk av sakkyndig nemnd vil nemnda selv bestemme hvor mange sakkyndige som skal benyttes i takseringsarbeidet og nemnda kan ta inn særskilt kompetanse for omtaksering av verker og bruk.

### **Område for innkreving av eiendomsskatt.**

Ordningen gjelder for boliger og næringseiendom der kommunen skriver ut eiendomsskatt, dvs i områder "helt eller delvis utbygd på byvis." I denne sammenheng foreslås ingen endringer men det kan nevnes at hvis kommunestyret ønsker å ta inn for eksempel 10 mill. kr. fra boliger i eiendomsskatt så vil denne utgiften nå bli påført i underkant av 5000 eiendommer, altså i gjennomsnitt kr. 2000,- pr boligeiendom. Innførte man eiendomsskatt i hele kommunen ville de 10 mill. kr bli fordelt på ca. 8500 eiendommer altså i gjennomsnitt kr. 1200,- pr bolig.

## **Teknologi**

Kommunen har kjøpt inn en IT-løsning "Komtek" som skal benyttes til å administrere alle kommunale avgifter, feieavgift, vannavgift, kloakkavgift osv. Systemet kommuniserer med Matrikkel/GAB og har modul for eiendomsskatt som vil være til stor hjelp både ved administrasjon av ordningen, ved taksering og ved simulering av konsekvens av alternative løsninger.

## **Opplæring**

Det må påregnes full opplæring både av takstnemnder, administrasjon og ev. innleid personale for gjennomføring av takster.

## **Kostnader**

Kostnadene med omtaksering innenfor nåværende skatteområde vil antakelig ligge i området 3 – 5 mill. kroner. Beløpet kan synes høyt men er en konsekvens av at kommunen hittil har brukt helt ubetydelige beløp på ordningen og at alle skatteobjekter derfor må takseres på nytt. Sett på bakgrunn er det kanskje ikke så galt allikevel. Kostnadene må taes med i den neste økonomiplan.

## **Kommunestyrets årlige vedtak**

Kommunestyret skal årlig vedta skattesatser og evt. bunnfradrag. Kommunestyret kan differensiere skattesatsene slik at den for "verker og bruk" kan være f.eks 7 ‰ mens den for eiendom ellers kan være 2 ‰. (Eksempel: En bolig som får en skattetakst på 1,5 mill kroner vil hvis skattesatsen er 2 ‰ og bunnfradraget er 0,4 mill kr. få utskrevet omtrent samme e-skatt som med den gjeldende takstordning og en skattesats på 7‰).

## **Vurdering:**

Inntektene fra e-skatt utgjorde for 2008 ca. 65 mill kroner og er et betydelig bidrag til finansiering av kommunens tjenesteproduksjon. Måten ordningen forvaltes i Rana må imidlertid moderniseres slik at man er på trygg grunn i forhold til legalitetsprinsippet og likhetsprinsippet. I den sammenheng er det nødvendig å foreta ny taksering av alle skatteobjekter innenfor de vedtatte skatteområdene. Dette vil, mens det står på, bli en stor jobb men vil for ettertid kun vil kreve et ganske enkelt vedlikehold.

Videre så må man ha et effektivt apparat for gjennomføring av takster. Vi foreslår derfor at kommunen innfører en ordning med sakkyndig takstnemnd som verdsetter eiendomer på grunnlag av forslag fra engasjerte besiktigelsesmenn (dette kan være ansatte i kommunen eller personer som er engasjert for oppdraget). En slik ordning vil være svært kostnadsbesparende i forhold til om en oppnevnt takstnemnd skulle befare all skatteobjektene. Løsningen med sakkyndig takstnemnd og sakkyndig ankenemnd er lagt inn i forslag til vedtak pkt. 4 og 5.

Det er også viktig å ha takseringsregler der man tar utgangspunkt i markedspris/objektiv verdi slik at kjente omsetningsverdier kan legges til grunn for takseringa.

Mo, 08.01.2010

Frank Handå

## Vedlegg:

# EIENDOMSSKATTEVEDTEKTER FOR RANA – 1.januar 2010

## KAP. I – SAKKYNDIG TAKSTNEMND

§ 1-1 I medhold av byskatteloven §§ 4 og 5 jf eiendomsskatteloven § 33 velger kommunestyret én sakkyndig nemnd og en sakkyndig ankenemnd til å verdsette eiendommer i Rana kommune på bakgrunn av forslag fra engasjerte besiktigelsesmenn.

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

Den sakkyndige ankenemnd skal bestå av tre medlemmer<sup>ii</sup> (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges tre varamedlemmer.

Kommunestyret velger leder og nestleder for hver sakkyndig nemnd og ankenemnd.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

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

Valgbare og pliktige til å motta valg som medlem av sakkyndig nemnd eller ankenemnd, er de som er pliktige til å motta valg til kommunestyret.

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.

Nemnda treffer selv avgjørelse om hvorvidt et medlem er inhabil.

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

---

<sup>ii</sup> Kommunestyret kan fastsette at den sakkyndige ankenemnd skal ha flere enn tre medlemmer, men dette er ikke et krav etter loven.

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

§ 1-4 Sakkyndige.<sup>iv</sup>

Nemndene 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 Økonomiavdelinga fungerer som eiendomsskattekontor. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for den sakkyndige nemnd og ankenemnd.

§ 2-2 Eiendomsskattekontoret utarbeider en liste over eiendommer som den sakkyndige nemnd inviteres til å vurdere. Listen skal også inneholde eiendommer som skal unntas eller kan fritas for eiendomsskatt, jf eiendomsskatteoven §§ 5 og 7. Det bør etableres en egen liste over verk 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.

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

## **KAP. III - GJENNOMFØRING AV TAKSERINGEN**

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

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

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

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

Den sakkyndige nemnd 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 nemnd.

---

<sup>iv</sup> Når taksering skjer ved sakkyndig nemnd 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.



- § 3-3 Den sakkyndige nemnd 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 nemnda som besiktigelsesmennene til stede for å sikre likeartet praksis.
- § 3-4 Eiendommens eier bør varsles om at takst skal holdes. Eiendomsskattekontoret fastsetter frist 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. Ved taksering av antatte verk og bruk bør takstforslaget også inneholde de opplysninger som er nødvendige for at den sakkyndige nemnd skal kunne ta stilling til om eiendommen kvalifiserer som verk og bruk og hvilke maskiner og tilbehør som skal medtas i taksten.

- § 3-6 Den sakkyndige nemnda 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 skattytere.

Besiktigelsesmennene deltar ikke i den sakkyndige nemnds fastsettelse av taksten.

- § 3-7 Takstprotokollen må inneholde opplysninger om når takst er avholdt, hvilken eiendom det gjelder, og takstsummen. Videre bør den kort angi hva som inngår i taksten og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt. Alternativt kan disse opplysninger gis ved en henvisning til besiktigelsesmannens takstforslag. Takstprotokollen skal undertegnes ved avslutningen av hvert møte.

#### **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 nemnd 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.

Skattyter orienteres om taksten ved melding om vedtak.

## **KAP. V - OVERTAKST<sup>v</sup>**

- § 5-1 Overtakst kan begjæres av vedkommende skattyter eller formannskapet.
- § 5-2 Begjæring om overtakst må fremsettes innen tre uker fra utleggelse av skattelisten det året alminnelig omtaksering finner sted eller fra melding av vedtak ved omtaksering/særskilt taksering etter byskatteloven § 4, 3. og 4. ledd.
- § 5-3 Ved fristoversittelse kan fristutsettelse innvilges når skattyter ikke kan bebreides for fristoversittelsen eller det er av særlig stor betydning å få behandlet begjæringen.
- § 5-4 Begjæring om overtakst sendes eiendomsskattekontoret. Så snart som mulig etter at klagefristen er ute oversender eiendomsskattekontoret samtlige begjæringer til den sakkyndige nemnd.
- § 5-5 Den sakkyndige nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner begjæringen begrunnet. I motsatt fall oversendes begjæringen til den sakkyndige ankenemnd.
- § 5-6 Den sakkyndige ankenemnd avholder overtakst etter forutgående besiktigelse.
- § 5-7 Den sakkyndige ankenemnd kan prøve alle sider av saken og kan endre taksten til skattyters ugunst.
- § 5-8 Den sakkyndige ankenemnd utarbeider en overtakstprotokoll med en kort begrunnelse for overtaksten. Protokollen skal angi hvilket faktum og rettsanvendelse overtaksten bygger på og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt. Overtakstprotokollen må ta stilling til klagerens anførsler.
- § 5-9 Begjæring om overtakst har ikke oppsettende virkning.

## **KAP. VI - FORSKJELLIGE BESTEMMELSER**

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

Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige som nevnt i § 1-3.

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

---

<sup>v</sup> Med begjæring om overtakst menes en klage over verdsettelsen av eiendommen for eiendomsskatteformål.

§ 6-2 Ved første gangs utskriving 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.

Overgangsregel: For skatteåret 2007 er fristen for utskriving av eiendomsskatt 1. juni 2007 for kommuner som skal skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen.

§ 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 skattyter.

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

# TAKSERINGSREGLER FOR EIENDOMSSKATT I RANA

1. januar 2010

## TAKSERINGSPRINSIPPER, næringseiendommer:

Takstnemnda benytter følgende prinsipper som grunnlag ved taksering av næringseiendommer i Rana kommune:

1. Arealberegning:

Arealer registrert i MATRIKKEL-registeret ligger til grunn for arbeidet. Bruksarealet (BRA) er utregnet etter Norsk Standard 3940

2. Eiendomsverdi:

Som utgangspunkt for taksering av næringseiendommer benyttes markedspris

3. Produksjonsmidler:

Disse skal også verdisettes og inngå i beregning av eiendomsskattetaksten.

4. Tomteverdi:

Som utgangspunkt for fastsettelse av tomteverdien legges følgende kriterier til grunn:

- geografisk beliggenhet
- hensiktsmessighet i forhold til virksomheten som skal utøves
- bebygd eller ubebygd grunn

5. Skjønnsfaktor:

Nemnda skal, i tillegg til matematisk utregning, bruke skjønn ved taksering. Det kan vurderes ulike forhold som alder, generell tilstand, beliggenhet m.m. som kan ha innvirkning på markedsverdien av den enkelte eiendommen.

6. Hjelpemidler ved taksering:

Eiendommen skal i alle tilfeller besiktiges.

Det benyttes besiktigelses skjemaer og takseringsskjemaer fra det dataprogrammet kommunen benytter til utskrivning av kommunale avgifter.

Nemnda kan innkalle andre sakkyndige når næringseiendommer med tilhørende produksjonsmidler skal takseres. Disse sakkyndige deltar ikke i selve takseringen.

## TAKSERINGSPRINSIPPER, boligeiendommer:

Takstnemnda benytter følgende prinsipper som grunnlag ved taksering av boliger og eiendommer i Rana kommune:

1. Arealberegning:

Arealer registrert i MATRIKKEL-registeret ligger til grunn for arbeidet.

Bruksarealet (BRA) er utregnet etter MATRIKKEL-instruks (som forholder seg til Norsk Standard 3940).

2. Boligverdi:

Som utgangspunkt for taksering av boliger benyttes markedspris

3. Tomteverdi:

Som utgangspunkt for fastsettelse av tomteverdien legges følgende kriterier til grunn:

- geografisk beliggenhet
- hensiktsmessighet i forhold til virksomheten som skal utøves
- bebygd eller ubebygd grunn

Tomtegrunn utover 1000 m<sup>2</sup> pr. boligenhet beskattes ikke.

4. Skjønnsfaktor:

Nemnda skal, i tillegg til matematisk utregning, bruke skjønn ved taksering. Det kan vurderes ulike forhold som alder, generell tilstand, beliggenhet m.m. som kan ha innvirkning på markedsverdien av den enkelte boligen.

5. Hjelpemidler ved taksering:

Eiendommen skal i alle tilfeller besiktiges.

Det benyttes besiktigelseskjemaer og takseringsskjemaer fra det dataprogrammet kommunen benytter til utskrivning av eiendomsskatt.