

Eiendomsskattevedtekter
for
Kvæfjord kommune

KAP I – SAKKYNDIG NEMND

§ 1-1 I medhold av eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) velger kommunestyret en sakkyndig nemnd til å verdsette eiendommer i Kvæfjord kommune på bakgrunn av forslag fra tilsatte befaringsmenn.

Til å behandle klager *over utskrivningen av eiendomsskatt* velger kommunestyret i medhold av eiendomsskatteloven § 20 en egen klagenemnd.

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

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

Kommunestyret velger leder og nestleder for sakkyndig nemnd og klagenemnd.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

§ 1-2 Valgbarhet, inhabilitet og møteplikt.

Valgbare og pliktige til å motta valg som medlem og varamedlem av sakkyndig nemnd og klagenemnd, er de som er pliktige til å motta valg til kommunestyret. Medlem av formannskapet *skal* ikke være med i sakkyndig nemnd eller klagenemnd, jf eiendomsskatteloven § 21.

Et medlem er inhabilt til å delta i *behandlingen av saken* når medlemmet

- a) selv er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen,
- b) er i slekt eller 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, fostermor eller 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, *bank*, stiftelse eller offentlig innretning som er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen,
- f) *er medlem av formannskapet.*

Likedan er et medlem inhabilt 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 inhabilt.

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

§ 1-4 *Befaringsmenn/sakkyndige.*¹

Eiendomsskattekontoret engasjerer *befaringsmenn* i samråd med den sakkyndige nemnd. *Nemndene kan be eiendomsskattekontoret engasjere sakkyndig hjelp til å avgi veiledende uttalelser på det bygningstekniske, industrielle, maskintekniske, juridiske eller andre områder, når dette anses nødvendig.*

Befaringsmenn inngir kun forslag til takster og har ikke stemmerett.

¹ Når taksering skjer ved sakkyndig nemnd kan det oppnevnes befaringsmenn 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.

KAP. II – FORBEREDELSE AV TAKSERINGEN

- § 2-1 Økonomikontoret fungerer som eiendomsskattekontor. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for den sakkyndige nemnd og klagenemnd.
- § 2-2 Eiendomsskattekontoret utarbeider en liste over **antatt skattepliktige** eiendommer som den sakkyndige nemnd 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. Administrasjonssjefen **bestemmer om** eiendommer som er fritatt etter § 7 skal takseres. **Det bør utarbeides en egen liste over antatte verk og bruk og næringseiendommer.**
- § 2-3 Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom. Eiendomsskattekontoret kan **pålegge** eieren å utlevere opplysninger av betydning for taksten (jf. eiendomsskatteloven § 31).
- § 2-4 **Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger benyttes ved utskrivning av eiendomsskatt på denne kategori eiendommer i henhold til kommunestyrets vedtak i k-sak 50/13 punkt 3. Formuesgrunnlagene må benyttes slik de fremkommer fra Skatteetaten og i henhold til reglene i eiendomsskatteloven § 8 C-1. Boliger uten formuesgrunnlag, herunder våningshus, får fastsatt takst av sakkyndig nemnd på samme måte som øvrige skattepliktige eiendommer.**

KAP. III – GJENNOMFØRING AV TAKSERINGEN

- § 3-1 Det påligger lederen av den sakkyndige nemnd, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge å lede arbeidet med takseringen. Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med leder av den sakkyndige nemnd og befaringen i samråd med **befaringsmennene.**
- § 3-2 Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter den sakkyndige nemnd **hvilke** alminnelige retningslinjer **skal legges til grunn ved** takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen.
- Den sakkyndige nemnd kan vedta sjablonger til bruk i takseringen. Sjablongene skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommens omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommenes innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien. Den sakkyndige nemnd **skal** foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen.
- For boligeiendommer med formuesgrunnlag skal formuesgrunnlagene brukes ved utskrivningen når dette er bestemt av kommunestyret.**
- Det skal føres protokoll over forhandlingene i den sakkyndige nemnd.
- § 3-3 Den sakkyndige nemnd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi **befaringsmennene** informasjon og veiledning om praktiseringen av **nemndas retningslinjer for takseringen.** Prøvetaksering bør finne sted med så vel nemnda som **befaringsmennene** til stede for sikre likeartet praksis.

§ 3-4 Eiendommens *eier varsles* om at eiendommen skal takseres. Varsel kan gis ved å be skattyter gi eller stadfeste opplysninger om eiendommen *innen 4 uker*, se vedtekens § 2-3. Eiendomsskattekontoret fastsetter *normalfrist* for varsel om taksering.

§ 3-5 Eiendommene, *med unntak av boligeiendommer med formuesgrunnlag*, skal i alle tilfelle befares av *befaringsmann*.

Sakkyndig nemnd tar stilling til om eiendommene også skal fotograferes, jf eiendomsskatteoven § 31 (5). Ved taksering av verk og bruk samt *næringseiendommer* bør fotografering alltid skje.

I forbindelse med befaringen utarbeider *befaringsmennene* forslag til takst. Forslag til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen. Forslaget bør også nevne 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 sakkyndige nemnd skal kunne ta stilling til om eiendommen kvalifiserer som verk og bruk.

Hvis maskiner og tilbehør foreslås medtatt i taksten i medhold av eiendomsskatteoven § 4 annet ledd, *skal* takstforslaget redegjøre for hvorfor vilkårene for dette er oppfylt.

§ 3-6 Sakkyndig nemnd fastsetter i møte takstene på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av *befaringsmennene*.

Sakkyndig 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 eiendomsskatteoven § 4 tredje og fjerde punkt. Dette gjelder også hvilke eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteoven § 5 (obligatoriske fritak).

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

Befaringsmennene deltar ikke i den sakkyndige nemnds fastsettelse av takstene, men kan møte i nemnda for å presentere sine takstforslag.

§ 3-7 *Det skal gis en kort begrunnelse for taksten som ikke kan være kortere enn at det blir mulig for skattyter 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 som ligger til grunn, og hvilke sjablongverdier 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 av enkelte eiendommer foretas etter de retningslinjer og vilkår som framgår av eiendomsskatteoven § 8 A-3, femte og sjette ledd. *Dette gjelder ikke boligeiendommer som årlig får ny takst basert på Skatteetatens formuesgrunnlag.*

Fristen for å begjære omtaksering *etter sjette ledd* er 1. november i året forut for skatteåret.

Sakkyndig 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.

For klage gjelder kapittel V.

KAP V – KLAGE

§ 5-1 Skattyter kan klage på taksten og/eller utskrivningen innen *seks* uker fra det seneste tidspunktet av utsendelse av skatteseddel og kunngjøringen av at eiendomsskattelisten er lagt ut. Klage over takster **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 oversittet klagefristen kan klagen tas under behandling **såframt**

- a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller 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 (**utskrivingsvedtak**) 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 sakkyndig nemnd.

Ved klage over vedtak (**takstvedtak**) fattet av sakkyndig nemnd, oversender eiendomsskattekontoret sakens dokumenter til sakkyndig nemnd (underinstansen).

Sakkyndig nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner **klagen** begrunnet. I motsatt fall oversendes **klagen** til klagenemnda.

§ 5-5 Klagenemndas behandling.

Ved klage over taksten skal klagenemnda dra på befaring av eiendommen. **Unntaksvís kan klagenemnda benytte befaringsmann til befaringen. Befaringen skal i slike tilfeller dokumenteres med bilder av eiendommen.**

§ 5-6 Klagenemnda utarbeider **en** protokoll med en kort begrunnelse for **klagevedtaket**. 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 gunst for skattyter.**

Når klagen tas til følge, skal utskrivningen rettes til skattyters gunst uten ugrunnet opphold.

§ 5-8 Omgjøring til ugunst for skattyter.

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

Retten til å rette utskrivninga til ugunst for skattyter 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 skattyter med virkning framover i tid.

For boliger med formuesgrunnlag skal klage over verdsettelsen rettes til Skatteetaten. Eier har en utvidet klagefrist (klageadgang) det første året eiendomsskatt skrives ut etter denne ordningen, jf. ligningsloven § 9-2 nr 4 siste punktum. Når eier får medhold i klage ved ligningen, må eiendomsskatten rettes tilsvarende, jf. eiendomsskatteloven § 17 fjerde ledd.

§ 5-9 Klage har ikke oppsettende virkning.

KAP. VI – FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

§ 6-1 Kommunestyret/**formannskapet** fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer og **befaringsmenn**. Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige som nevnt i vedtektenes § 1-4. Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

§ 6-2 Ved første gangs utskrivning av eiendomsskatt må alminnelig taksering og utskrivning av skatten være avsluttet innen utgangen av juni i skatteåret. Påfølgende år skal eiendomsskatten være utskrevet og skattemlisten offentliggjort innen 1. mars i skatteåret. Første året bunnfradrag innføres er fristen innen 1. april i skatteåret.

§ 6-3 Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste med slik innhold som nevnt i eiendomsskatteloven § 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 **og på internett** når og hvor utleggelse finner sted. Kunngjøringen skal inneholde opplysninger om fristen for å **klage** (6 uker), og hvem **klagen** skal sendes til.

Hvert år, samtidig med at eiendomsskatten legges ut, sendes skatteseddel til skattyter.

§ 6-4 Eiendomsskatten forfaller til betaling etter de terminer (minimum 2) som kommunestyret fastsetter.