

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
89/2023	Kommunestyret	14.12.2023

Saksbehandler: Slava Korneev

Hjemmel: Lov om eideomsskat til kommunane (eideomsskatelova)

Valg av sakkyndige takstnemnder for valgperioden 2023-2027

Saksopplysninger

Rødøy kommune har den 26.09.2018, k-sak 53/2018 vedtatt reviderte eiendomsskattetakstvedtekter. I vedtektene er det fastsatt at kommunestyret skal velge sakkyndig takstnemnd og sakkyndig klagenemnd til å verdsette alle eiendomsskattepliktige eiendommer i Rødøy kommune i henhold til eiendomsskatteoven § 8 A-3, 4. ledd.

Kommunestyret oppnevner en **sakkyndig nemnd** som fastsetter taksten på grunnlag av forslag fra engasjerte besiktigelsesmenn, jf. eiendomsskatteoven (esktl.) §§ 8 A-2 og 8 A-3. Den sakkyndige nemnd fastsetter taksten etter skjønn og kan ikke instrueres av eiendomsskattekontoret, kommunestyret eller formannskapet i kommunen. Den sakkyndige nemnda skal ha tre medlemmer hvorav en leder, en nestleder og ett medlem. I tillegg velges tre personlige varamedlemmer.

Nemndlederen har til oppgave å planlegge og å lede takseringsarbeidet, samt å sørge for at fremdriften i takseringen går etter planen.

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. Eiendomsskattekontor er lagt til Økonomiavdelingen i kommunen.

Den sakkyndige klagenemnd skal bestå av fem medlemmer, hvorav en leder, en nestleder og tre medlemmer. Den sakkyndige klagenemndas medlemmer skal ha personlige varamedlemmer.

Vurderinger

Medlemmene i sakkyndig nemnd og 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. Sentrale tjenestemenn er utelukket fra valg etter kommuneloven § 7-3 jf. §7-2. Kommunelovens § 7-2 tredje ledd bokstav c krever skriftlig samtykke fra kandidatene til å stille til valg. 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.

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).

Kommunedirektørens innstilling:

Som medlemmer og personlig varamedlemmer til sakkyndig nemnd, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3, fjerde ledd, for valgperioden 2023-2027 velges:

Leder		Varamedlem	
Nestleder		Varamedlem	
Medlem		Varamedlem	

Som medlemmer og personlig varamedlemmer til felles sakkyndig klagenemnd, jf. eiendomsskatteloven § 20, for valgperioden 2023-2027 velges:

Leder		Varamedlem	
Nestleder		Varamedlem	
Medlem		Varamedlem	
Medlem		Varamedlem	
Medlem		Varamedlem	

Rødøy kommune, 07.12.2023

Harald Einar Erichsen
Kommunedirektør

Ragnhild Aakre Seljevoll
Kontorsjef



Slava Korneev
Spesialkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg:

- 1 Utdrag fra lov om eidegdomsskat til kommunane (eidegdomsskatelova)
- 2 Eiendomsskattetakstvedtekter sakkyndig nemnd for Rødøy kommune, vedtatt 26.09.2018

Bærekraftsmål

 <p>8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p>	<p>Å skape økonomisk vekst og nye arbeidsplasser gjennom anstendig arbeid er en forutsetning for bærekraftig utvikling. Anstendig arbeid er i FNs bærekraftsmål beskrevet som: arbeid som er produktivt, arbeid som gir en rettferdig inntekt, sikkerhet på arbeidsplassen og sosial beskyttelse til familier.</p>
 <p>9 INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR</p>	<p>Infrastruktur er den underliggende strukturen som må være på plass for at et samfunn skal fungere. Infrastruktur er en forutsetning for økning i vekst og produktivitet, og for forbedringer i utdannings- og helsetilbud. Teknologi og innovasjon anses som drivere til å løse miljømessige utfordringer.</p>

Utdrag fra lov om eigedomsskatt til kommunane (eigedomsskattelova)

LOV-1975-06-06-29

§ 8 A-1.Verkeområdet

- (1) Eigedomsskatten skal reknast ut etter verdet som eigedomen vert sett til etter reglane i §§ 8 A-2 til 8 A-4.
- (2) For anlegg for produksjon av elektrisk kraft skal eigedomsskatten reknast ut etter verdet som eigedomen vert sett til etter reglane i § 8 B flg.
- (3) Første ledd gjeld ikkje bustader som vert verdsette etter reglane i § 8 C.

§ 8 A-2.Verdet

- (1) Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7. Verdet av nærings eigedom skal setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.
- (2) Verdet av vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum skal setjast til teknisk verde, eller avkastningsverde når det gir best uttrykk for verdet.

§ 8 A-3.Verdsetjing

- (1) Eigedomen skal verdsetjast ved takst.
- (2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.
- (3) Formannskapet eller skattytar kan krevje overtakst.
- (4) Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn.
- (5) Omtaksering av ein eigedom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:
 - a. eigedomen er delt,
 - b. bygningar på eigedomen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller
 - d. det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedomen.
- (6) Dersom verdet til ein eigedom er vesentleg forandra i høve til andre eigedomar, kan formannskapet så vel som skattytar krevje særskild taksering i tida mellom dei allmenne takseringane. Skattytar som krev omtaksering etter dette og førre ledd, må sjølv dekkje kostnadene med takseringa. Krav om omtaksering må vere stilt innan 1. november i året før skatteåret.

§ 8 A-4.Kontorjustering

(1) I staden for ny allmenn taksering kan kommunestyret gjere vedtak om auke av det verdet (taksten) som eigedomen blei sett til ved den siste allmenne takseringa for utskriving av eigedomsskatt. Kommunestyret kan dessutan gjere vedtak om at det skal gjerast eit tilsvarande tillegg for dei eigedomane som er verdsett særskild før eit tidspunkt som kommunestyret fastset.

(2) Auken kan skje stegvis over fleire år, men må ikkje vere meir enn 10 prosent av det opphavlege skattegrunnlaget for kvart år etter 10-årsfristen for den siste allmenne takseringa, likevel slik at skatteåret 1983 vert rekna som første året for slikt tillegg. Fristreglane i § 8 A-3 andre ledd gjeld ikkje for kontorjustering.

§ 19.

Skattytaren kan klage på den utskrivne eigedomsskatten. Klaga må gjevast inn skriftleg til eigedomsskattekontoret innan seks veker frå det seinaste tidspunktet av den dagen det vart kunngjort at eigedomsskattelista var utlagd eller dagen skattesetelen vart sendt i samsvar med § 14. Klage over verdet kan bli fremja kvart år i samband med den årlege utskrivinga av eigedomsskatt, dersom det ikkje er klaga på same grunnlag tidlegare år.

For anlegg for produksjon av elektrisk kraft og bustader som vert verdsette etter § 8 C, kan klaga ikkje gjelda det verdet som er sett på eigedomen ved fastsetjinga av formues- og inntektsskatt, jf. skatteforvaltningsloven § 13-2 fjerde ledd.

Er eigedomen bortleigd og skal leigaren svara eigedomsskatten, har leigaren likevel høve til å klaga over det verdet som ligg til grunn for eigedomsskatten. Klaga må vera sett fram for skattekontoret, innan fristen som er nemnd i første leden. Avgjerd i klagesaka får verknad også for formueslikninga åt eigaren.

§ 20.

Klage vert avgjort av ei nemnd som kommunestyret vel, dersom ikkje kommunen tar klagen til følge. Kommunestyret kan anten opprette ei eiga nemnd til å ta seg av oppgåvene eller leggje oppgåvene til ei anna kommunal nemnd.

§ 21.

Medlem i formannskapet kan ikkje vere med i eigedomsskattenemnder.

EIENDOMSSKATTETAKSTVEDTEKTER FOR RØDØY KOMMUNE

Takstvedtekter for sakkyndig¹ nemnd og sakkyndig klagenemnd gjeldende fra [27.09.2018]

1 SAKKYNDIG NEMND OG FELLES SAKKYNDIG KLAGENEMND

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

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 fellesskap. Dersom det er uenighet om et særskilt spørsmål, kan nemnda avgjøre uenigheten ved avstemning.

Nemndlederen har 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 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 fem² medlemmer, hvorav en leder, en nestleder og tre medlemmer. Den sakkyndige klagenemndas medlemmer skal ha personlige varamedlemmer.

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

Den sakkyndige klagenemndlederen har til oppgave å planlegge og å lede klagebehandlingen, samt å sørge for en forsvarlig fremdrift i saksbehandlingen. Dersom den sakkyndige klagenemndlederen har forfall, overtar nestlederen i den sakkyndige klagenemnda nemndleders oppgaver.

¹ Disse skattevedtektene er til bruk for kommuner hvor eiendomsskattetakseringen skjer av en sakkyndig nemnd etter forslag fra såkalte besiktigelsesmenn, jf. esktl. § 8 A-3 (4). Dette alternativet er særlig aktuelt for større kommuner som har mange eiendommer som skal takseres.

² Kommunestyret kan fastsette at den sakkyndige klagenemnda skal ha flere enn tre medlemmer, men det er ikke krav om det etter loven.

1.3 Valgbarhet, oppnevning av nye nemndsmedlemmer og fratredelse

Medlemmene i sakkyndig nemnd og 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. § 21³.

Valgperioden følger kommunevalgperioden, dog slik at halvparten av medlemmene og varamedlemmene i sakkyndig nemnd og sakkyndig klagenemnd trer ut og erstattes hvert annet år. Samtidig oppnevnes ledere og nestledere for den neste toårsperioden.

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 Inhabilitet

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 varamedlemmet. Når et medlem ikke møter, har varamedlemmet møteplikt.

2 EIENDOMSSKATTEKONTORET

2.1 Eiendomsskattekontoret

Eiendomsskattekontor er lagt til Økonomiavdelingen i kommunen.

2.2 Eiendomsskattekontorets oppgaver

Eiendomsskattekontorets oppgave er å skrive ut eiendomsskatten på grunnlag av takstene fra de(n) sakkyndige nemnden(e) og kommunestyrets vedtatte satser.

Eiendomsskattekontoret skal videre fungere som 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 de sakkyndige nemndene.

³ Finansdepartementet har i brev 14. desember 2012 uttalt at eiendomsskatteloven § 21 ikke hjemler noe forbud mot at varamedlemmer til formannskapet sitter i eiendomsskattetakstnemnder.

Dersom kommunestyret i stedet for ny alminnelig taksering har vedtatt kontorjustering etter bestemmelsene i esktl. § 8 A-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 nemndmøter for å legge til rette for å 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, kraftnett 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 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 sakkyndig klagenemnd

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

Ved taksering av [Sett inn det som er aktuelt for kommunen: oppdrettsanlegg, vindkraftverk, kraftnett, anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum og større og mer kompleks næringsseiendom] 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 sakkyndig klagenemnd informerer nemndleder og eiendomsskattekontoret om nemndas oppgaver, de relevante lovbestemmelser og kommunens skattetakstvedtekter. Til det første møtet innkalles også alle varamedlemmene.

Er det flere sakkyndige nemnder i kommunen, kan det konstituerende møtet avholdes i fellesskap.

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. § 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 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 ulik 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 nemnda eller nemndene i fellesskap 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 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 frem 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).

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 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 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 befarings ved taksering etter esktl. § 8 A-3, jf. esktl. § 31 (2). Eiendomsskattekontoret kan sette frist for eiers og brukers medvirkning til at befarings 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/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 skattepliktige 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 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 forestår og 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 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.

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 (sktfvl.) kapittel 13, jf. esktl. § 19 (2), jf. sktfvl. § 13-2 (4).

[For kommuner som har besluttet å benytte formuesgrunnlag for verdsettelse av boliger, jf. esktl. § 8 C-1, foreslås følgende tillegg:

Det samme gjelder ved klage over formuesgrunnlag for boliger som verdsettes etter esktl. § 8 C-1.]

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 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 befarung. 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.

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

5.3 Omgjøring

Den sakkyndige klagenemndas vedtak er endelig og kan ikke påklages⁴.

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.

For det tilfelle at den sakkyndige klagenemnd finner å avvise en omgjøringsanmodning, bør det presiseres at vedtaket om avvising 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/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 i særlige tilfeller innvilge utsatt klagefrist i enkelttilfeller dersom det anmodes om det.

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 den sakkyndige klagenemnda.

5.6 Protokoll fra den sakkyndige klagenemnda

Den sakkyndige klagenemnda skal føre protokoll fra møtene i klagenemnda.

⁴ Dette gjelder også dersom klage fremsettes i forbindelse med utskrivningen i senere år, jf. esktl. § 19.

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 Godtgjørelse til de sakkyndige nemndene og de sakkyndige klagenemndene

Kommunestyret/formannskapet 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 skattelistingene offentliggjort innen 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 Eiendomsskattelistingene

Eiendomsskattelistingen 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 eiendomsskattelistingen 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 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 (3).