

EIENDOMSSKATTETAKSTVEDTEKTER FOR SØRFOLD KOMMUNE

Takstvedtekter gjeldende fra 1.1.2025.

1 SAKKYNDIG NEMND OG KLAGENEMND

1.1 Sakkyndige nemnd

Til å foreta taksering av alle eiendomsskattepliktige eiendommer i kommunen i medhold av eiendomsskatteloven (esktl.) § 8A-1, jf. §§ 8A-2 og § 8A-3, oppnevner kommunestyret en eller flere sakkyndige nemnder som fastsetter taksten på grunnlag av forslag fra engasjerte besiktigelsesmenn.

Den sakkyndige nemnda skal ha tre faste medlemmer, hvorav en leder, en nestleder og ett medlem, i tillegg til 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 Klagenemnd

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

Klagenemnda skal bestå av fem faste medlemmer, hvorav en leder, en nestleder og tre medlemmer, i tillegg til varamedlemmer.

Klagenemnda fatter sine beslutninger i fellesskap. Uenighet avgjøres ved avstemning. Ved stemmelikhet har klagenemndslederen dobbeltstemme.

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

1.3 Valgbarhet, oppnevning av nye nemndsmedlemmer og fratredelse

Sakkyndig nemnd og klagenemndas medlemmer og varamedlemmer oppnevnes av kommunestyret etter reglene i kommuneloven kap. 7, jf. kommuneloven § 5-1 (2) bokstav k. Reglene om valgbarhet og plikt til å motta valg følger av kommuneloven §§ 7-2 og 7-3, jf. § 7-

2 (1) bokstav i. Faste medlemmer av formannskapet kan ikke være medlemmer av sakkyndig nemnd eller klagenemnda, jf. esktl. § 21¹.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

1.4 Inhabilitet

Reglene om habilitet i forvaltningsloven (fvl.) § 6 gjelder for nemndene, jf. esktl. § 29. Nemnda avgjør selv om et medlem er inhabilt uten at medlemmet deltar, jf. fvl. § 8 (2) og (3).

1.5 Møteplikt

Medlemmene i sakkyndig nemnd og klagenemnda 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

Eiendomsskattekontoret er lagt til Økonomiavdelingen.

2.2 Eiendomsskattekontorets oppgaver

Eiendomsskattekontorets oppgave er å skrive ut eiendomsskatten på grunnlag av sakkyndig nemnds takster og kommunestyrets vedtatte satser.

Eiendomsskattekontoret skal videre fungere som sekretariat for sakkyndig nemnd og for klagenemnda. Det påligger kontoret å legge til rette for sakkyndig nemnds arbeid, herunder å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for nemndene.

Dersom kommunestyret i stedet for ny alminnelig taksering har vedtatt kontorjustering etter bestemmelsene i esktl. § 8 A-4, skal eiendomsskattekontoret forestå justeringen.

2.3 Deltakelse på møter i sakkyndig nemnd

Eiendomsskattekontoret skal så langt det er ønskelig delta på nemndmøter for å legge til rette for og å bistå nemndene i deres arbeid. Eiendomsskattekontoret har ikke stemmerett på møtene, skal ikke delta i selve takseringsarbeidet og kan ikke instruere nemnda.

¹ Finansdepartementet har i brev 14. desember 2012 uttalt at eiendomsskatteloven § 21 ikke hjemler noe forbud mot at varamedlemmer til formannskapet sitter i eiendomsskattetakstnemnder.

2.4 Forberedelse av takseringsarbeidet

Eiendomsskattekontoret utarbeider liste over eiendommene i kommunen. Listene skal også inneholde eiendommer som skal eller kan fritas for eiendomsskatt, jf. esktl. §§ 5 og 7.

2.5 Innhenting av opplysninger fra skattyter og/eller brukere av eiendommen

Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom. Opplysninger kan innhentes fra offentlige tilgjengelige kilder og eiendomsskattekontoret kan pålegge eieren (skattyter) å gi opplysninger av betydning for taksten eller utskrivningen av skatten, jf. esktl. § 31.

Eiendomsskattekontoret kan sette frist for å gi opplysninger, jf. esktl. § 31 (3). Fristen skal ikke være kortere enn fire uker.

Ved brudd på plikten til å gi opplysninger kan eiendomsskattekontoret pålegge eieren (skattyteren) 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 rimelig grunn. Vedtak om avgift skal varsels før avgiften ilegges.

2.6 Engasjement av besiktigelsesmenn og andre sakkyndige for sakkyndig nemnd og for klagenemnda

Eiendomsskattekontoret engasjerer besiktigelsesmenn som skal foreta befaringer og avgi takstforslag til sakkyndig nemnd og klagenemnda.

Ved taksering av oppdrettsanlegg, kraftnett og større og mer kompleks næringseiendom bør det engasjeres sakkyndig taksator med særskilt kompetanse på den type eiendom som det er aktuelt å taksere.

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

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 klagenemnda informerer nemndleder og eiendomsskattekontoret om nemndas oppgaver, de relevante lovbestemmelser og kommunens skattetakstvedtekter. Til det første møtet innkalles også alle varamedlemmene.

3.3 Møteprotokoll fra møter i nemndene

Det skal føres protokoll fra alle møter i nemndene.

Protokollen skal inneholde opplysninger om:

- a) tid og sted for møtet
- b) hvem som møtte, og hvem som var fraværende
- c) hvilke saker som ble behandlet
- d) hvilke vedtak som ble truffet
- e) eventuelle avstemningsresultat

Protokollen skal i tillegg 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.

Sakkyndig nemnds protokoll eller oversendingsbrevet skal i tillegg opplyse om klageretten, jf. eiendomsskatteloven § 19, og eventuelt vilkår for søksmål, jf. forvaltningsloven § 27 b eller søksmålsfristen, jf. eiendomsskatteloven § 23, jf. skatteforvaltningsloven § 15-4.

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. 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. Det kan ikke gis bindende forhåndsuttalelser om hvordan fremtidige vedtak om eiendomsskatt vil bli eller inngås avtaler med skatteyttere om hvordan nemndene skal utøve sitt skjønn.

Alle takster avrundes til nærmeste hele 1000 kroner.

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.

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).

3.6 Befaring og forslag til takst

Alle eiendommer må befares av de engasjerte besiktigelsesmennene, med mindre annet er avtalt med skattyter eller åpenbart formålsløst. Det følger av langvarig praksis at det normalt ikke er befaring ved taksering av kraftlinjer, men dette bør avklares med skattyter.

Innbyggerne i kommunen bør varsles om at det skal foregå befaringer med sikte på eiendomsskattetaksering, hvem som foretar befaringen og i hvilket tidsrom. Det bør også opplyses om at det kan bli tatt bilder av eiendommene under befaringen.

I den grad det er behov for befaring innendørs eller på områder som ikke er åpen for allmennheten, skal eiendomsskattekontoret avtale befaring med eieren eller brukeren av eiendommen. Eiendomsskattekontoret kan ved behov sette frist for eiers og brukers medvirkning til at befaring kan la seg gjennomføre, jf. esktl. § 31 (2) og (3). Se også punkt 2.5.

I forbindelse med befaringen utarbeider besiktigelsesmennene forslag til takst. Forslaget til takst bør inneholde nødvendige faktiske opplysninger om eiendommen, hvilket prinsipp som er anvendt for verdsettelsen og informasjon om hva som er grunnlag for besiktigelsesmannens skjønnsutøvelse.

Ved brudd på plikten til å medvirke til befaring 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. Vedtak om avgift skal varsels før avgiften ilegges.

3.7 Fotografering

Eiendomsskattekontoret, sakkyndig taksator og nemndenes 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 blant annet ta stilling til

- hvilke eiendommer som er skattepliktige innenfor det virkeområdet 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 (4) og som kan verdsettes særskilt etter esktl. § 8 B-1 (1) nytt andre og tredje punktum.
- hvilke eiendommer som er unntatt fra eiendomsskatt, jf. esktl. § 5.

Vedtaket skal begrunnes i tråd med eiendomsskattelovens krav, se punkt 3.3 over om møteprotokoll.

3.9 Taushetsplikt

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

Taushetsplikten omfatter normalt også fotografier som er tatt på steder som ikke er åpne for allmennheten.

Medlemmene i sakkyndig nemnd, i klagenemnda, eiendomsskattekontoret og engasjerte sakkyndige skal i forbindelse med tiltredelsen eller engasjementet 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. Sakkyndig nemnd avgjør om vilkårene for å kreve omtaksering er tilstede.

4.3 Formannskapetets og skattytters 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. Sakkyndig nemnd 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/klagenemnda 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.

En klage fra formannskapet kan tas til følge etter klagefristen dersom formannskapet klager til skattyterens gunst.

Eiendomsskattekontoret eller sakkyndig nemnd 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 kapittel 13, jf. esktl. § 19 (2), jf. sktfvl. § 13-2 (4).

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.

Sakkyndig nemnd kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. Dersom sakkyndig nemnd ikke gir klager medhold, oversendes sakens dokumenter uten opphold til klagenemnda.

Dersom klagenemnda anser det for nødvendig, kan det innhentes en ny takst eller andre sakkyndig utredninger.

Klagenemnda 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

Klagenemndas vedtak er endelig og kan ikke påklages.²

Skattyteren kan anmode klagenemnda om å omgjøre sitt eget vedtak. Klagenemnda 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 klagenemnda avviser en omgjøringsanmodning, bør det presiseres at vedtaket om avvisning 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/klagenemnda 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.

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

Eiendomsskattekontoret 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 til eierens gunst dersom det finner klagen begrunnet.

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

5.6 Protokoll fra klagenemnda

Klagenemnda skal føre protokoll fra møtene i klagenemnda.

I protokollen skal begrunnelsen for at vedtaket er opprettholdt eller endret fremgå. Protokollen skal angi hvilket faktum og hvilken rettsanvendelse klagenemnda bygger på, og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt for de enkelte eiendommer.

I protokollen må det tas stilling til eierens eller formannskapetets klagegrunner.

Klagenemndas protokoll eller oversendingsbrevet skal opplyse om søksmålsfristen, jf. eiendomsskatteloven § 23, jf. skatteforvaltningsloven § 15-4.

6 FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

6.1 Godtgjørelse til nemndene og sakkyndige

Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndmedlemmene.

Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige.

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetalingen av godtgjørelsen.

6.2 Frist for utskrivning av eiendomsskatt

Eiendomsskatten skal være utskrevet og skattelistene offentliggjort før 1. mars i skatteåret med mindre loven åpner for unntak.

6.3 Eiendomsskattelistene

Eiendomsskattelisten skal ligge ute til offentlig gjennomsyn i minst seks uker etter at det er kunngjort at listen er lagt ut. I kunngjøringen skal det opplyses om fristen for klage og hvem klagen skal sendes til.

Samtidig med at eiendomsskattelisten 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).

6.6 Forholdet til andre regler

Saksbehandlingen i saker om eiendomsskatt reguleres av reglene i eiendomsskatteloven, kommuneloven og i forvaltningsloven. Reguleringen i disse vedtektene er følgelig ikke uttømmende.

Vedtatt av kommunestyret 17.12.2024.