



ARENDALE KOMMUNE

EIENDOMSSKATTEVEDTEKTER

KAP. I – SAKKYNDIG NEMND / SAKKYNDIG ANKENEMND

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

Til å behandle klager velger bystyret i medhold av eiendomsskatteloven § 20 å legge oppgavene med klagebehandlingen til Sakkyndig ankenemnd (en allerede eksisterende nemnd). (Vedtatt av bystyret i møte den 20.06.2013.)

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

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

Bystyret velger leder og nestleder for Sakkyndig nemnd og Sakkyndig ankenemnd.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

§ 1-2 Valgbarhet, inhabilitet og møteplikt

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

Vedr. habilitet, gjelder Forvaltningslovens § 6.

Nemnda treffer selv avgjørelse om hvorvidt et medlem er inhabil, jfr. Forvaltningslovens § 8.

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

§ 1-4 Befaringsmenn/sakkyndige.

Eiendomsskattekontoret engasjerer befaringsmenn i samråd med Sakkyndig nemnd. Når det anses nødvendig kan nemndene be eiendomsskattekontoret tilkalle personer med særskilt takseringsfaglig kompetanse til å avgi veiledende uttalelser på det bygningstekniske, industrielle, maskintekniske, juridiske eller andre områder.

Befaringsmenn inngir kun forslag til takster og har ingen stemmerett.

KAP. II – FORBEREDELSE AV TAKSERINGEN

§ 2-1 Eiendomsskattekontoret er organisert i Geodatanettverket. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for Sakkyndig nemnd og Sakkyndig ankenemnd.

§ 2-2 Eiendomsskattekontoret utarbeider en liste over eiendommer som Sakkyndig 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. Rådmannen bestemmer om eiendommer som er fritatt etter § 7 skal takseres.

Det 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 (jf. eiendomsskatteloven § 31).

KAP. III - GJENNOMFØRING AV TAKSERINGEN

§ 3-1 Det påligger eiendomsskattekontoret, i samarbeid med leder av Sakkyndig nemnd, å planlegge og lede arbeidet med takseringen.

Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med den sakkyndige nemnd.

Eiendomsskattekontorets leder, samt aktuelle i eiendomsskattkontorets administrasjon, stiller til alle møter.

Eiendomsskattekontorets leder er sekretær for takstnemnda.

Eiendomsskattekontoret forbereder arbeidet med takstene i samråd med Sakkyndig nemnd, og besiktigelsen i samråd med befaringsmennene.

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

Sakkyndig nemnd skal/kan foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen. Det kan innhentes annen sakkyndig hjelp til å vurdere prisnivået.

Sakkyndig 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 innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien. Det kan innhentes annen sakkyndig hjelp til å vurdere jabolonene.

Sakkyndig nemnd vedtar de alminnelige retningslinjene for taksering.

Sakkyndig nemnd kan i etterkant vedta mindre endringer/presiseringer i de alminnelige retningslinjene, såfremt disse ikke innvirker på den enkelte takst.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i Sakkyndig nemnd.

§ 3-3 Sakkyndig nemnd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi befaringsmennene informasjon og veiledning om praktiseringen av de alminnelige retningslinjene. Prøvetaksering bør finne sted med så vel nemnda som befaringsmennene til stede for å sikre likeartet praksis.

§ 3-4 Eiendommens eier bør varsles om at eiendommen skal takseres. Varsel kan gis ved å be skattyter gi eller stadfeste opplysninger om eiendommen innen 4 uker, se vedtektene § 2-3.

Eiendomsskattekontoret fastsetter normalfrist for varsel om taksering.

§ 3-5 Eiendommene skal i alle tilfelle befares av en befaringsmann.

Sakkyndig nemnd tar stilling til om eiendommene også skal fotograferes (jf. eiendomsskatteoven § 31 (5)). Ved taksering av verk og bruk 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, bør 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 er bolig-, fritids-, eller næringseiendom, eller skal beskattes som verk og bruk, og da hvilket tilbehør og ting som skal inngå i taksten, jf. eiendomsskatteoven § 4 tredje og fjerde punkt, og dessuten hvilke eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt etter eiendoms-skatteoven § 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 Takstprotokollen skal inneholde opplysninger om når takst er avholdt, hvilken eiendom det gjelder, og takstsummen. Takstprotokollen skal dateres og undertegnes.

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 og hvilke sjablonverdier 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 enkelteiendommer foretas etter de retningslinjer og vilkår som fremgår av eiendomsskatteloven § 8 A-3, femte og sjette ledd.

Fristen for å begjære omtaksering 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 skatteseddell og kunngjøringen av at eiendomsskattelisten er lagt ut.

Klage over takster som er fastsatt av Sakkyndig nemnd, 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 såfremt

- a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for 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 som er fattet av eiendomsskattekontoret i første instans (f.eks. 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 Sakkyndig ankenemnd.

§ 5-4 Klage over vedtak fattet av Sakkyndig nemnd

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

Sakkyndig nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner begjæringen begrunnet. I motsatt fall oversendes begjæringen til Sakkyndig ankenemnd.

§ 5-5 Sakkyndig ankenemnds behandling

Ved klage over taksten skal Sakkyndig ankenemnd dra på befaring av eiendommen.

§ 5-6 Sakkyndig ankenemnd utarbeider en protokoll med en kort begrunnelse for vedtaket. 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 ugunst for skattyter

Sakkyndig ankenemnd 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.

§ 5-8 Klage har ikke oppsettende virkning.

KAP. VI - FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

§ 6-1 Bystyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer.

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

§ 6-2 Eiendomsskatten skal være utskrevet og skattelisten offentliggjort innen 1. mars i skattåret. Første året bunnfradrag innføres er fristen innen 1. april.

§ 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 når og hvor utleggelse finner sted. Kunngjøringen skal inneholde opplysninger om fristen for å begjære overtakst (6 uker) og hvem begjæringen skal sendes til.

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

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

-oOo-

Disse vedtektene er vedtatt av Arendal bystyre i møte den 29.08.2013.