

# Skattetakstvedtekter for eiendomsskatt i Porsgrunn kommune

VEDTATT AV BYSTYRET SAK

**Skattetakstvedtekter for sakkyndig takstnemnd og klagenemnd for eiendomsskatt gjeldende fra og med 1. januar 2022**

## **1 SAKKYNDIG NEMND OG KLAGENEMND**

### **1.1 Sakkyndig nemnd**

Til å foreta taksering av alle eiendomsskattepliktige eiendommer i kommunen i medhold av eiendomsskatteloven § 8 A-1, jf. §§ 8 A-2 og § 8 A-3, oppnevner bystyret en sakkyndig nemnd 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. Uenighet avgjøres ved avstemning.

### **1.2 Klagenemnd**

Bystyret oppnevner en klagenemnd til å behandle klager over sakkyndig nemnds takstvedtak, klager over eiendomsskattekontorets utskrivingsvedtak og klager over andre enkeltvedtak som gjelder eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven §§ 19 og 20.

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

Klagenemnda fatter sine beslutninger i fellesskap. Uenighet avgjøres ved avstemning.

### **1.3 Valgbarhet, oppnevning av nye nemndsmedlemmer og fratredelse**

Medlemmene og varamedlemmene i sakkyndig nemnd og klagenemnda oppnevnes av bystyret etter reglene i kommuneloven kapittel 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. Faste medlemmer av formannskapet kan ikke være medlemmer av sakkyndig nemnd eller klagenemnda, jf. eiendomsskatteloven § 21.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

Kommunestyret kan ved behov oppnevne flere sakkyndige nemnder som får ansvar for hvert sitt saklige eller geografiske område i kommunen. Det skal bare være én klagenemnd.

## **1.4 Inhabilitet**

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

## **1.5 Møteplikt**

Medlemmene i sakkyndig nemnd og i klagenemnda har plikt til å møte i alle møter, med mindre vedkommende har gyldig forfall, jf. kommuneloven § 8-1.

Ved forfall skal medlemmet snarest mulig varsle eiendomsskattekontoret, som innkaller varamedlemmet så langt som mulig i den nummerorden de er valgt, jf. kommuneloven § 7-10. Når et medlem ikke møter, har varamedlemmet møteplikt.

## **2 EIENDOMSSKATTEKONTORETS OPPGAVER FOR NEMNDENE**

### **2.1 Eiendomsskattekontoret**

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

### **2.2 Deltakelse på møter i nemndene**

Eiendomsskattekontoret skal så langt det er ønskelig delta på nemndsmøter 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.

### **2.3 Forberedelse av takseringsarbeidet**

Eiendomsskattekontoret utarbeider lister over eiendommene i kommunen som skal takseres av nemndene. Listene skal også inneholde eiendommer som skal eller kan fritas for eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven §§ 5 og 7.

### **2.4 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 (skattyteren) å gi opplysninger av betydning for taksten eller utskrivningen av skatten, jf. eiendomsskatteloven § 31.

Eiendomsskattekontoret kan sette frist for å gi opplysninger, jf. eiendomsskatteloven § 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. eiendomsskatteloven § 31 (4).

## **2.5 Engasjement av besiktigelsesmenn og andre sakkyndige for nemndene**

Eiendomsskattekontoret utfører befaringer og avgir veiledende uttalelser og forslag til takster til sakkyndig nemnd og klagenemnda. 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 behov engasjerer eiendomsskattekontoret besiktigelsesmenn som skal foreta befaringer og avgi takstforslag til sakkyndig nemnd og klagenemnda.

Nemndene kan også be eiendomsskattekontoret om å tilkalle annen sakkyndig hjelp når det er nødvendig, eksempelvis til økonomiske eller juridiske spørsmål.

Besiktigelsesmennene og andre 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. Dersom nemndlederen har forfall, overtar nestlederen i nemnda nemndleders oppgaver.

Nemndleder innkaller til møtene, jf. kommuneloven § 11-3. 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 Møteprotokoll fra møter i nemndene**

Det skal føres protokoll fra alle møter i sakkyndig nemnd og klagenemnda, jf. kommuneloven § 11-4.

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
- f) om møtet holdes for lukkede dører på grunn av lovbestemt taushetsplikt

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.

I klagenemndas protokoll skal i tillegg 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.

### **3.3 Generelle prinsipper for takseringsarbeidet**

Besiktigelsesmennene og nemndene skal verdsette de skattepliktige eiendommene etter reglene i eiendomsskatteloven § 8 A-2, slik bestemmelsen er tolket i rettspraksis.

Sakkyndige nemnd og klagenemnda 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 nemndene skal utøve sitt skjønn etter beste evne. Alle eiendommer som ikke er unntatt fra eiendomsskatteplikt skal verdsettes og like tilfeller skal behandles likt.

Alle takster avrundes til nærmeste hele 1000 kroner.

### **3.4 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 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. eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1).

Verk og bruk skal i tråd med overgangsbestemmelsen fastsatt i LOV-2017-12-19-118 heretter anses som næringseiendommer, men slik at det fra skatteåret 2019 til og med skatteåret 2024 skrives ut eiendomsskatt på et særskilt fastsatt grunnlag.

### **3.5 Befaring**

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.

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

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. eiendomsskatteloven § 31 (2) og (3). Se også punkt 2.4.

Ved brudd på plikten til å medvirke til befaring kan eiendomsskattekontoret pålegge eieren (skattyter) en forsinkelsesavgift, jf. eiendomsskatteloven § 31 (4).

### **3.6      Fotografering**

Eiendomsskattekontoret, sakkyndig taksator/besiktigelsesmann og den sakkyndige nemndas/klagenemndas medlemmer har rett til å ta fotografi av eiendommen til bruk for takseringen, jf. eiendomsskatteloven § 31 (5).

### **3.7      Fastsettelse av takst**

I forbindelse med takseringen skal sakkyndig nemnd, etter forslag til takst fra besiktigelsesmennene, blant annet ta stilling til følgende:

- Hvilke eiendommer som er skattepliktige innenfor det virkeområde kommunestyre har definert, jf. eiendomsskatteloven § 3.
- Hva som inngår i taksten som en del av eiendommen, jf. eiendomsskatteloven § 4 (2).
- Hvilke eiendommer som er unntatt fra eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven § 5. Sakkyndig nemnd skal ikke takserer eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven §§ 5 eller 7, jf. Prop. 1 LS (2012–2013) kapittel 9.

Vedtaket skal begrunnes i tråd med eiendomsskattelovens krav, se punkt 3.2 over om møteprotokoll.

### **3.8      Prinsipper for klagebehandlingen**

#### **3.8.1      Klagefrist**

Overtakst kan begjæres av vedkommende skattyter eller formannskapet, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3). Klage 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. eiendomsskatteloven § 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. forvaltningsloven § 31.

Klage over formuesgrunnlag for boliger som verdsettes etter eiendomsskatteloven § 8 C-1, skal rettes til Skatteetaten eller sendes som endringsmelding til Skatteetaten i tråd med etatens gjeldende retningslinjer, jf. eiendomsskatteloven § 19 (2), jf. skatteforvaltningsloven § 13-2 (4).

### **3.8.2 Behandling av klage**

Eiendomsskattekontoret skal først sende klage over takseringen til sakkyndig nemnd (underinstans), 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 klagenemnda.

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

Dersom klagenemnda anser det nødvendig, kan det innhentes et nytt takstforslag eller andre sakkyndig utredninger. Klagenemnda er ansvarlig for at de undersøkelser klagen gir grunn til utføres og at saken er så godt opplyst som mulig, jf. forvaltningsloven § 33 (5).

Klagenemnda avholder sin overtakst etter forutgående befarings. Saksfremstillingen skal redegjøre for de faktiske, rettslige og skjønnsmessige sidene av klagesaken. Klagenemnd kan prøve alle sider av taksten, og kan også endre taksten til skattyters ugunst. Se punkt 3.2 om møteprotokoll begrunnelse av vedtaket.

Dersom klagen ikke forberedes uten ugrunnet opphold, skal sekretariatet gi klageren et foreløpig svar, jf. forvaltningsloven § 11 a.

### **3.8.3 Omgjøring**

Klagenemndas vedtak er endelig og kan ikke påklages. Skattyter 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.

## **4 FORSKJELLIGE BESTEMMELSER**

### **4.1 Taushetsplikt**

Medlemmene i sakkyndig nemnd, klagenemnda, eiendomsskattekontoret, besiktigelsesmenn og engasjerte sakkyndige har taushetsplikt om informasjon de får gjennom sine verv, jf. eiendomsskatteloven § 29 (2), jf. skatteforvaltningsloven § 3-1, og skal

i forbindelse med tiltredelsen eller engasjementet avgi skriftlig erklæring om taushetsplikten.

Etter kommuneloven § 11-5 (2) skal det vedtas lukking av møtet når det foreligger lovbestemt taushetsplikt, jf. offentleglova § 13, jf. eiendomsskatteloven § 29 (2), jf. skatteforvaltningsloven § 3-1 (1).

#### **4.2 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. eiendomsskatteloven § 25 (3).

#### **4.3 Forholde til andre regler**

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