



Hábmera suohkan
Hamarøy kommune

Eiendomsskattevedtekter



Vedtatt av Kommunestyret møte 10.06.2020 sak 61/20

Innhold

Kap. 1 - Sakkyndig nemnd	3
§ 1-1 Sammensetning og valg av takstnemnder	3
§ 1-2 Valgbarhet, inhabilitet og møteplikt	3
§ 1-3 Besiktigere og sakkyndige	3
Kap. 2 – Forberedelse av takseringen	4
§ 2-1 Eiendomsskattekontoret	4
§ 2-2 Forberede lister.....	4
§ 2-3 Innhente opplysninger.....	4
Kap. 3 – Gjennomføring av takseringen	4
§ 3-1 Planlegging og ledelse.....	4
§ 3-2 Retningslinjer	4
§ 3-3 Informasjon til besiktigere	5
§ 3-4 Varsel til eier	5
§ 3-5 Krav om befarng	5
§ 3-6 Fastsetting av takster.....	5
§ 3-7 Begrunnelse for taksten	5
Kap. 4 - Omtaksering og særskilt taksering	5
§ 4-1 Omtaksering og særskilt taksering.....	5
Kap. 5 – Klage.....	6
§ 5-1 Klage på taksten	6
§ 5-2 Utløp av klagefrist	6
§ 5-3 Klage over vedtak fattet av eiendomsskattekontoret	6
§ 5-4 Klage over vedtak fattet av den sakkyndige nemnd	6
§ 5-5 Klagenemndas behandling	6
§ 5-6 Protokoll.....	6
§ 5-7 Omgjøring.....	6
§ 5-8 Klage har ikke oppsettende virkning.	7
Kap. 6 – Forskjellige bestemmelser	7
§ 6-1 Godtgjørelse	7
§ 6-2 Alminnelig taksering og utskriving av eiendomsskatt	7
§ 6-3 Eiendomsskattelite	7
§ 6-4 Betalingsterminer.....	7

Kap. 1 - Sakkyndig nemnd

§ 1-1 Sammensetning og valg av takstnemnder

I medhold av eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) velger kommunestyret en sakkyndig nemnd til å verdsette eiendommer i Hábmera suohkan Hamarøy kommune. Verdsetting av eiendommene foretas på bakgrunn av grunnlagsdata fra engasjerte besiktere.

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 fem medlemmer (leder, nestleder og 3 medlemmer). I tillegg velges samme antall varamedlemmer.

Kommunestyret velger leder og nestleder for hver nemnd. Valgperioden følger kommunevalgperioden.

§ 1-2 Valgbarhet, inhabilitet og møteplikt

Valgbare og pliktige til å motta valg som medlem og varamedlem av sakkyndig nemnd og klagenemnda er de som er pliktige til å motta valg til kommunestyret.

Medlem av formannskapet skal ikke være med i den sakkyndige nemnd eller klagenemnd, jf. eiendomsskatteloven § 21.

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

- a) selv er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen,
- b) er i slekt eller i 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 eller fostermor eller er 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, Sparebank, 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.

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

§ 1-3 Besiktere og sakkyndige

Eiendomsskattekontoret engasjerer besiktere i samråd med den sakkyndige nemnd.

Nemndene kan be eiendomsskattekontoret engasjere sakkyndig hjelp til å avgi veiledende uttalelser på det bygningstekniske, industrielle, juridiske eller andre områder når dette anses nødvendig.

Kap. 2 – Forberedelse av takseringen

§ 2-1 Eiendomsskattekontoret

Økonomisjefen administrerer funksjonen som eiendomsskattekontor.

Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for den sakkyndige nemnd og klagenemnd.

§ 2-2 Forberede lister

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 eiendomsskattelovens §§ 5 og 7. Eiendommer som er fritatt etter § 5 skal ikke takseres. Kommunedirektøren bestemmer om eiendommer som er fritatt etter § 7 skal takseres.

Det utarbeides en egen liste over næringseiendommer og kraftproduksjonsanlegg.

§ 2-3 Innhente opplysninger

Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom.

Eiendomsskattekontoret kan pålegge eieren å utlevere opplysninger av betydning for taksten (jfr. Eiendomsskatteloven § 31).

Kap. 3 – Gjennomføring av takseringen

§ 3-1 Planlegging og ledelse

Det påligger lederen av den sakkyndige nemnd, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge og lede arbeidet med takseringen.

Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med den sakkyndige nemnd og befaringen i samråd med besiktigerne.

§ 3-2 Retningslinjer

Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter den sakkyndige nemnd hvilke alminnelige retningslinjer som skal legges til grunn ved takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen.

Den sakkyndige nemnda kan vedta sjablonger til bruk i takseringen. Sjablongene 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.

Den sakkyndige nemnd skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i den sakkyndige nemnd.

§ 3-3 Informasjon til besiktere

Den sakkyndige nemnd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi besikterne informasjon og veiledning om praktisering av nemndas retningslinjer for takseringen. Prøvetaksering bør finne sted med så vel nemnda som besikterne til stede for å sikre likeartet praksis.

§ 3-4 Varsel til eier

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 vedtektene § 2-3.

Eiendomsskattekontoret informerer og varsler om taksering.

§ 3-5 Krav om befaring

Eiendommene skal i alle tilfelle befares av en besikter. Alle eiendommene skal fotograferes (jfr. eiendomsskattelovens § 31 (5)).

I forbindelse med befaringen nedtegnes observasjoner av forhold som har betydning for fastsettelse av takst. Det benyttes Komtek programvare som verktøy for å utarbeide takstforslag.

For større næringsbygg hvor det ikke kan benyttes sjablonger engasjeres eksterne taksatorer. Disse takstforslagene skal inneholde de opplysninger som er nødvendige for at den sakkyndige nemnd skal kunne ta stilling til takstforslaget.

§ 3-6 Fastsetting av takster

Eiendomsskattekontoret utarbeider takstforslag i Komtek på bakgrunn av opplysninger fra besikterne samt ajourførte opplysninger fra matrikkelen. Den sakkyndige nemnda fastsetter i møte takstene ut fra disse forslagene.

Besikterne deltar ikke i den sakkyndige nemnds fastsettelse av takstene, men kan møte i nemnda dersom det er spesielle forhold som skal gjøres rede for.

§ 3-7 Begrunnelse for taksten

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 sjablongverdier som er brukt. For større næringseiendommer vil det ofte være behov for en grundigere begrunnelse.

Kap. 4 - Omtaksering og særskilt taksering

§ 4-1 Omtaksering og særskilt taksering

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 etter sjette ledd er 1. november året forut for skatteåret.

Den sakkyndige 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.

Kap. 5 – Klage

§ 5-1 Klage på taksten

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 Utløp av klagefrist

Selv om klageren har oversett klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt

- a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversett fristen eller for å ha drøyd med å 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 eks. beregning av skatten, tildeling av bunnfradrag, feil i areal) 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 den sakkyndige nemnd

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

Den sakkyndige nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner klagen begrunnet. I motsatt fall oversendes klagen til sakkyndig nemnd.

§ 5-5 Klagenemndas behandling

Ved klage over taksten skal klagenemnda dra på befaring av eiendommen.

§ 5-6 Protokoll

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

Omgjøring til gunst for skattyter:

Når klagen tas til følge, skal utskrivningen rettes til skattyters gunst innen 3 år fra utgangen av skatteåret.

Omgjøring til ugunst for skattyter:

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

Retten til å rette utskrivningen til gunst 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. 6 – Forskjellige bestemmelser

§ 6-1 Godtgjørelse

Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer. Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til besiktigere og sakkyndige som nevnt i vedtektenes § 1-4

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

§ 6-2 Alminnelig taksering og utskrivning av eiendomsskatt i 1875 Hábméra suohkan Hamarøy kommune skal være avsluttet innen 1. mars 2021. Etterfølgende år skal eiendomsskatten være utskrevet og skattelisten offentliggjort innen 1. mars.

§ 6-3 Eiendomsskatteliste

Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste med slik innhold som nevnt i eiendomsskatteoven § 15. Listen skal ligge ute til offentlig gjennomsyn i tre uker etter at det er kunngjort at listen er lagt ut. Det kunngjøres i lokalpressen og nettside når og hvor utleggelse finner sted. Kunngjøringen skal inneholde opplysninger om fristen for å klage og hvem klagen skal sendes til.

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

§ 6-4 Betalingsterminer

Eiendomsskatten forfaller til betaling etter de terminer (minimum 2) som kommunestyret fastsetter.

