

## EIENDOMSSKATTEVEDTEKTER - SAKKYNDIG NEMND

Vedtatt 03.06.09 av Kristiansand bystyre i by sak 91/09.

### KAP. I – SAKKYNDIG TAKSTNEMND

§ 1-1 I medhold av byskatteloven §§ 4 og 5 jf eiendomsskatteloven § 33 og Finansdepartementets samtykke av 16.1.03 velger bystyret én *sakkyndig nemnd* (takstnemnda) og én *sakkyndig ankenemnd* til å verdsette eiendommer i Kristiansand kommune på bakgrunn av forslag fra engasjerte besiktigelsesmenn.

Den sakkyndige nemnda skal bestå av tre medlemmer (leder, nestleder og et medlem). I tillegg velges tre varamedlemmer.

Den sakkyndige ankenemnd skal bestå av det dobbelte antall medlemmer (leder, nestleder og fire medlemmer).

I tillegg velges varamedlemmer.

Bystyret velger leder og nestleder for hver sakkyndig nemnd og ankenemnd.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

§ 1-2 *Valgbarhet, inhabilitet og møteplikt*: Valgbare og pliktige til å motta valg som medlem av sakkyndig nemnd eller ankenemnd, er de som er pliktige til å motta valg til bystyret.

Et medlem er inhabil til å delta i taksten 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, er eller har vært gift, partner eller forlovet med, eller er fosterfar eller fostermor eller er fosterbarn til eier,
- 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, Likedan er et medlem inhabil når andre særegne omstendigheter foreligger som er egnet til å svekke tilliten til vedkommende medlems upartiskhet.

Nemnden treffer selv avgjørelse om hvorvidt et medlem er inhabil.

§ 1-3 Medlemmer av den sakkyndige nemnd og sakkyndig ankenemnd *plikter å delta i møter* i de respektive nemnder, med mindre det foreligger lovlig forfall.

§ 1-4 *Sakkyndige*: Ved taksering av verker og bruk og andre kompliserte eiendomsforhold kan nemndene be eiendomsskattekontoret tilkalle sakkyndig hjelp til å avgi veiledende uttalelser. Dette kan gjelde bygningstekniske, industrielle, maskintekniske, juridiske eller andre områder når spesialkompetanse anses nødvendig.

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

## KAP. II – OMTAKSERING - FORBEREDELSE AV TAKSERINGEN

§ 2-1 Regnskapstjenesten fungerer som *eiendomsskattekontor*. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for den sakkyndige nemnd og ankenemnd.

§ 2-2 Eiendomsskattekontoret utarbeider en *liste* over eiendommer som den sakkyndige nemnd inviteres til å vurdere. Listen skal også inneholde eiendommer som skal unntas eller kan fritas for eiendomsskatt, jf eiendomsskatteloven §§ 5 og 7. Samtlige eiendommer, også de som skal fritas for eiendomsskatt skal befares. Det etableres en egen liste over verk og bruk.

§ 2-3 Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig *informasjon* om den enkelte eiendom fra Matrikkelen og andre tilgjengelige registre. Eiendomsskattekontoret kan be eieren utlevere opplysninger av betydning for taksten.

§ 2-4 Eiendomsskattekontoret engasjerer nødvendig antall *besiktigelsesmenn* som skal være engasjert så lenge omtakseringen varer. Hver besiktigelsesmann anvises et takstdistrikt eller liste over verk og bruk.

## KAP. III - GJENNOMFØRING AV TAKSERINGEN

§ 3-1 Det påligger lederen av den sakkyndige nemnd, i samarbeid med eiendomsskattekontoret å *planlegge og lede* arbeidet med takseringen. Eiendomsskattekontorets leder innkalles til alle møter i takstnemnden / takstnemndene.

Eiendomsskattekontoret berammer takstene i samråd med den sakkyndige nemnd og besiktigelsen i samråd med besiktigelsesmennene.

§ 3-2 Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter den sakkyndige nemnd *alminnelige retningslinjer* for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen.

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

Den sakkyndige nemnd kan vedta *sjabloner* til bruk i takseringen. Sjablonene skal i tillegg til befaring være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes *omsetningsverdi*, og skal ta høyde for at eiendommenes beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet kan virke inn på verdien.

Det skal føres *protokoll* over forhandlingene i den sakkyndige nemnd.

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

§ 3-4 Eiendommens eier må varsles om at takst skal holdes. Eiendomsskattekontoret fastsetter frist for *varsel*.

§ 3-5 Eiendommene skal i alle tilfelle besiktes av en besiktigelsesmann. I forbindelse med *befaringen* utarbeider besiktigelsesmennene forslag til takst.

*Forslag til takst* bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen. 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 og hvilke maskiner og tilbehør som skal medtas i taksten.

§ 3-6 Den sakkyndige nemnden *fastsetter* i møte *takstene* på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av besiktigelsesmennene.

Den sakkyndige nemnd tar i forbindelse med fastsettelsen av taksten stilling til om den enkelte eiendom inngår i eiendomsskatteområdet eller skal beskattes som verk og bruk, samt hvilket tilbehør og ting som skal inngå i taksten, jf eiendomsskatteloven § 4 tredje og fjerde punkt, og hvilke eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5.

Besiktigelsesmennene deltar ikke i den sakkyndige nemnds fastsettelse av taksten.

§ 3-7 *Takstprotokollen* må inneholde opplysninger om når takst er avholdt, hvilken eiendom det gjelder, og takstsummen. Videre bør den kort angi hva som inngår i taksten og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt. Alternativt kan disse opplysninger gis ved en henvisning til besiktigelsesmannens takstforslag. Takstprotokollen skal undertegnes ved avslutningen av hvert møte.

#### **KAP. IV - OMTAKSERING OG SÆRSKILT TAKSERING – LØPENDE TAKSERING**

§ 4-1 I perioden mellom de alminnelige takseringer skal omtaksering / særskilt taksering foretas etter de retningslinjer og vilkår som fremgår av byskatteloven § 4, 3. og 4. ledd: i 10-årsperioden skal det foretas ny taksering når det er "*oppført bygninger som antas å ha en verdi av minst kr 10.000,-*". En indeksregulering av dette beløpet til kr. 100.000,- synes passende.

Løpende taksering vil også være taksering av nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer, framålinger, tilmålinger, sammenføyninger, bruksendringer mv. Opplysninger om slike prosjekter skal meldes regelmessig til eiendomsskattekontoret av bygningsmyndigheten, oppmålingsmyndigheten og planmyndigheten.

Verdsettelsen skal skje etter samme prinsipper og samme prisnivå som ved forrige alminnelige taksering.

Skattyter orienteres om taksten ved melding om vedtak.

#### **KAP. V - OVERTAKST**

§ 5-1 Overtakst kan begjæres av vedkommende skattyter eller formannskapet.

§ 5-2 *Begjæring om overtakst* må fremsettes *innen tre uker fra utleggelse av skattelisten det året alminnelig omtaksering finner sted* eller fra melding av vedtak ved omtaksering/ særskilt taksering etter byskatteloven § 4, 3. og 4. ledd.

§ 5-3 Ved fristoversittelse kan fristutsettelse innvilges når skattyter ikke kan bebreides for fristoversittelsen eller det er av særlig stor betydning å få behandlet begjæringen.

§ 5-4 Begjæring om overtakst sendes eiendomsskattekontoret. Så snart som mulig etter at klagefristen er ute oversender eiendomsskattekontoret samtlige begjæringer til den sakkyndige nemnd.

§ 5-5 Den sakkyndige nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner begjæringen begrunnet. I motsatt fall oversendes begjæringen til den sakkyndige ankenemnd.

§ 5-6 Den sakkyndige ankenemnd avholder overtakst etter forutgående besiktigelse.

§ 5-7 Den sakkyndige ankenemnd kan prøve alle sider av saken og kan endre taksten til skattyters ugunst.

§ 5-8 Den sakkyndige ankenemnd utarbeider en overtakstprotokoll med en kort begrunnelse for overtaksten. Protokollen skal angi hvilket faktum og rettsanvendelse overtaksten bygger på og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt. Overtakstprotokollen må ta stilling til klagerens anførsler.

§ 5-9 Begjæring om overtakst har ikke oppsettende virkning.

## **KAP. VI - FORSKJELLIGE BESTEMMELSER**

§ 6-1 Bystyret fastsetter *godtgjørelsen* til nemndsmedlemmer og besiktigelsesmenn.

Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige som nevnt i § 1-3.

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

§ 6-2 Ved første gangs utskrivning av eiendomsskatt må alminnelig taksering være avsluttet innen utgangen av juni i skatteåret. Deretter skal *eiendomsskatten så vidt mulig være utskrevet og skattelisten offentliggjort innen 1. mars i skatteåret*. Første året *bunnfradrag* innføres er fristen innen 1. april.

§ 6-3 Eiendomsskattekontoret fører *eiendomsskattelisten* med slik innhold som nevnt i eiendomsskatteoven § 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* og hvem begjæringen skal sendes til.

Samtidig med at eiendomsskattelisten legges ut sendes *skatteseddel* til skattyter.

§ 6-4 Eiendomsskatten forfaller til betaling etter de *terminer* som bystyret fastsetter.