

Eiendomsskattevedtekter for Larvik kommune

KAP. I - SAKKYNDIG NEMND

§ 1-1

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

Klager over utskrivningen av eiendomsskatt behandles av den allerede eksisterende kommunale klagenemnda, Utvalg for klagesaker, jf. eiendomsskatteloven § 20, siste alternativ.

Den sakkyndige nemnd skal bestå av tre medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges tre varamedlemmer. Utvalg for klagesaker består i Larvik av fem medlemmer.

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/Utvalg for klagesaker er de som er pliktige til å motta valg til kommunestyret.

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

Generelt gjelder bestemmelsene i forvaltningsloven § 6 om habilitet.

Nemnda treffer selv avgjørelse om hvorvidt et medlem er inhabilt.

§ 1-3

Medlemmer av den sakkyndige nemnd og klagenemnd/Utvalg for klagesaker 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 den sakkyndige nemnd.

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

Befaringsmenn inngir kun forslag til takster og har ikke stemmerett.

KAP. II - FORBEREDELSE AV TAKSERINGEN

§ 2-1

Eiendomsskattekontorets organisasjonsmessige innpassing gjøres av kommunedirektøren. Eiendomsskattekontoret sørger for alt administrativt og kontormessig arbeid for den sakkyndige nemnd og klagenemnd.

§ 2-2

Eiendomsskattekontoret utarbeider og vedlikeholder en liste over antatt skattepliktige eiendommer som den sakkyndige nemnd inviteres til å vurdere.

Det utarbeides og vedlikeholdes en egen liste over eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven §§ 5 og 7.

Eiendommer som er fritatt etter § 5 skal ikke takseres.

Kommunedirektøren bestemmer om eiendommer som er fritatt etter § 7 skal takseres.

§ 2-3

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

Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger benyttes ved utskrivning av eiendomsskatt på denne kategori eiendommer.

Boliger uten formuesgrunnlag, herunder våningshus og fritidsboliger, får fastsatt takst av sakkyndig nemnd.

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

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.

Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med den sakkyndige nemnd og befaringer i samråd med befaringsmennene.

§ 3-2

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 nemnd 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

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

§ 3-4

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 fastsetter normalfrist for varsel om taksering.

§ 3-5

Eiendommene, med unntak av boligeiendommer med formuesgrunnlag, skal i alle tilfelle befares av en befaringsmann.

Alle eiendommer som takseres bør også fotograferes, jf. eiendomsskatteloven § 31 femte ledd.

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.

§ 3-6

Den sakkyndige nemnda fastsetter i møte takstene på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av befaringsmennene.

Det bør utarbeides særskilt forslag for grunn og bygning hvis de eies av forskjellige skattytere.

Befaringsmennene deltar ikke i den sakkyndige nemnds fastsetteise av takstene, men kan møte i nemnda for å presentere sine takstforslag.

Den sakkyndige nemnd tar i forbindelse med fastsettelsen av takster stilling til hvilke eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5 (obligatoriske fritak).

§ 3-7

Det skal gis en kort begrunnelse for taksten, som ikke kan være kartere enn at det blir mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt. Begrunnelsen skal inneholde prinsippene for verdsetteisen, 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.

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. Dette gjelder ikke boligeiendommer som årlig får ny takst basert på Skatteetatens formuesgrunnlag.

Fristen for å begjære omtaksering etter sjette ledd er 1. november i året forut for skatteåret. Den sakkyndige nemnd tar stilling til om vilkårene for omtaksering/særskilt taksering er oppfylt. Verdsetteisen bør skje etter samme prinsipper og samme prisnivå som ved forrige alminnelige taksering.

Skattyter orienteres om taksten ved melding om vedtak.

KAP. V - KLAGE

§ 5-1

Skattyter kan klage på taksten og/eller utskrivningen innen seks uker fra det seneste tidspunktet for utsendeise 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

Seiv 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 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 (utskrivningsvedtak), som er fattet av eiendomsskattekontoret i første instans (for eksempel beregning av skatten), kan eiendomsskattekontoret behandle saken og oppheve eller endre vedtaket dersom en finner klagen begrunnet.

Hvis eiendomsskattekontoret ikke finner grunn til å gi klager medhold, oversendes sakens dokumenter uten opphold til klagenemnda/Utvalg for klagesaker.

§ 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 klagenemnda/Utvalg for klagesaker.

§ 5-5

Klagenemndas/Utvalg for klagesakers behandling.

Ved klage over taksten skal klagenemnda/utvalg for klagesaker sørge for at saken er så godt opplyst som mulig, herunder dra på befarung av eiendommen når dette ansees nødvendig.

Klagenemnda/Utvalg for klagesaker 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.

§ 5-6

Omgjøring av vedtak.

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/Utvalg for klagesaker kan prøve alle sider av saken, og kan omgjøre vedtaket til ugunst for skattyter, jf. eiendomsskatteloven § 17.

Retten til å rette utskrivningen 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 befarung, kan utskrivningen rettes innen tre år fra utgangen av skatteåret.

Taksten kan likevel rettes til ugunst for skattyter med virkning framover i tid.

For boliger med formuesgrunnlag skal klage over verdsetteisen rettes til Skatteetaten. Eier har en utvidet klagefrist (klageadgang) første gang en bolig verdsettes etter eiendomsskatteloven § 8 C. Fristen for å klage over vedtak som får betydning for eiendomsskatten er da seks uker fra skatteseddelen mottas fra kommunen, jf. skatteforvaltningsloven § 13-4 annet ledd annet punktum. Dersom eier får medhold i klage til Skatteetaten, må eiendomsskatten rettes tilsvarende, jf. esktl. § 17 fjerde ledd.

§ 5-7

Klage har ikke oppsettende virkning.

KAP. VI - FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

§ 6-1

Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer og befaringsmenn.

Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige som nevnt i vedtektenes § 1-4.

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

§ 6-2

Ved første gangs utskriving av eiendomsskatt må alminnelig taksering og utskriving av skatten være avsluttet innen utgangen av juni i skatteåret. Påfølgende år skal eiendomsskatten være utskrevet og skattemisten offentliggjort innen 1. mars i skattåret.

§ 6-3

Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskattemiste 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 utleggeise finner sted. Kunngjøringen skal inneholde opplysninger om fristen for å klage (6 uker) og hvem klagen skal sendes til.

Hvert år, samtidig med at eiendomsskattemisten legges ut, sendes skatteseddel til skattyter. Den første regningen som sendes ut i året kan gjelde som skatteseddel.

§ 6-4

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