

EIENDOMSSKATTEVEDTEKTER FOR MELHUS KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyre i møte 18.06.19, sak 48/19.

KAP. I – SAKKYNDIG TAKSTNEMND

§ 1-1 I medhold av eiendomsskatteloven § 8A-3 pkt 4, utnevner kommunestyret én sakkyndig nemnd og en sakkyndig ankenemnd til å verdsette eiendommer i Melhus kommune på bakgrunn av forslag fra engasjerte besiktigelsesmenn.

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

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

Kommunestyret 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 kommunestyret.

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,
- 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 inhabil 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 inhabil.

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

§ 1-4 Sakkyndige.¹

¹ Når taksering skjer ved sakkyndig nemnd kan det oppnevnes besiktigelsesmenn med sakkyndig kompetanse til å verdsette spesielle typer eiendommer. Hvor det er behov for kompetanse utover dette (for eksempel advokatbistand), kan slike engasjeres iht. § 1-4.

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

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

KAP. II – FORBEREDELSE AV TAKSERINGEN

- § 2-1 Administrasjonen 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.
- § 2-3 Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom. Eiendomsskattekontoret kan be eieren utlevere opplysninger av betydning for taksten.
- § 2-4 Eiendomsskattekontoret engasjerer besiktigelsesmenn i samråd med den sakkyndige takstnemnd. Hver besiktigelsesmann anvises et takstdistrikt.

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 sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd.

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 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 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 nemnda som besiktigelsesmennene til stede for å sikre likeartet praksis.

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

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

Forslag til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen.

§ 3-6 Den sakkyndige nemnda 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 hvilke eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteoven § 5, og hvilke eiendommer som bør få fritak etter eiendomsskatloven § 7.

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

§ 4-1 I perioden mellom de alminnelige takseringer kan omtaksering/særskilt taksering foretas etter de retningslinjer og vilkår som fremgår eiendomsskatteoven § 8 A-3, femte og sjette ledd.

Fristen for å begjære omtaksering er 1. november i året forut for skatteåret.

Den sakkyndige nemnd tar stilling til om vilkårene for omtaksering/særskilt taksering er oppfylt.

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

Skattyter orienteres om taksten ved melding om vedtak.

KAP. V - OVERTAKST²

§ 5-1 Overtakst kan begjæres av vedkommende skatteyter eller formannskapet, jfr eiendomsskatteoven § 8 A-3, tredje ledd.

² Med begjæring om overtakst menes en klage over verdsettelsen av eiendommen for eiendomsskatteformål.

- § 5-2 Begjæring om overtakst må fremsettes innen seks uker fra utleggelse av skattelisten det året alminnelig omtaksering finner sted eller fra melding av vedtak ved omtaksering/ særskilt taksering etter eiendomsskatteloven § 19, og skal være skriftlig.
- § 5-3 Begjæring om overtakst sendes eiendomsskattekontoret. Så snart som mulig etter at klagefristen er ute oversender eiendomsskattekontoret samtlige begjæringer til den sakkyndige nemnd.
- § 5-4 Den sakkyndige nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner begjæringen begrunnet. I motsatt fall oversendes begjæringen til den sakkyndige ankenemnd.
- § 5-5 Den sakkyndige ankenemnd avholder overtakst etter forutgående besiktigelse.
- § 5-6 Den sakkyndige ankenemnd kan prøve alle sider av saken og kan endre taksten til skattyters ugunst.
- § 5-7 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.
- § 5-8 Begjæring om overtakst har ikke oppsettende virkning.

KAP. VI - FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

- § 6-1 Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer og besiktigelsesmenn.
- Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige som nevnt i § 1-4.
- Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.
- § 6-2 Eiendomsskatten skal så langt råd er, skrives ut før 1. mars i skatteåret, jfr eiendomsskatteloven § 14.
- § 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 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 kommunestyret fastsetter.