

# Torsken kommune

## Eiendomsskatt

**REGLER FOR  
EIENDOMSSKATTEVEDTEKTER**

**VEDTATT - 23.10.07**

**REVIDERT - 06.03.08, 17.06.08, 26.01.10, 12.09.17**

**VEDTATT PS 35/18 - 11.09.18**

# KAP. I: Klagenemnd

- § 1-1 I medhold av eiendomsskatteloven § 20 skal klager avgjøres av ei nemd som kommunestyret velger, dersom kommunen ikke tar klagen til følge. Kommunestyret kan enten opprette en egen nemd til å ta seg av disse oppgavene eller velge å legge oppgavene til en annen nemd i kommunen. Kommunestyret må fatte vedtak om hvilket organ som skal være klagenemd for eiendomsskattesaker.  
Det skal velges 3 personer med personlig vara til klagenemda.  
Valgperioden følger kommunevalgperioden.
- § 1-2 Valgbarhet, inhabilitet og møteplikt.  
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 søsknen,
  - 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.
- Liketadan 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 klagenemnda plikter å stille til alle møter i de respektive nemnder, med mindre det foreligger lovlig forfall.
- § 1-4 Sakkyndige. Nemnda kan be eiendomsskattekontoret tilkalle sakkyndig hjelp til å avgjøre 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 Økonomiavdelingen fungerer som eiendomsskattekontor. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for takstnemnda og klagenemda.
- § 2-2 Eiendomsskattekontoret utarbeider en liste over eiendommer som takstnemnda inviteres til å vurdere. Listen skal også inneholde eiendommer som skal unntas eller kan fritas for eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven §§ 5 og 7. Det etableres en egen liste over næringseiendommer, kraftverk, vindkraftverk og kraftnett.
- § 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 takstnemnda. Hver besiktigelsesmann anvises et takstdistrikt eller liste over næringseiendommer, kraftverk, vindkraftverk og kraftnett.

## KAP. III: GJENNOMFØRING AV TAKSERINGEN

- § 3-1 Det påligger lederen av takstnemnda, i samarbeid med eiendomsskattekontoret å planlegge og lede arbeidet med takseringen. Eiendomsskattekontorets leder innkalles til alle møter i takstnemnda.  
Eiendomsskattekontoret berammer takstene i samråd med den takstnemnda og besiktigelsen i samråd med besiktigelsesmennene.
- § 3-2 Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter den takstnemnda de alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen.  
Takstnemnda skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen.  
Takstnemnda kan benytte vedtatte 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 takstnemnda.
- § 3-3 Takstnemnda 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, og sender ut 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. Ved taksering av antatte verk og bruk bør takst forslaget også inneholde de opplysninger som er nødvendige for at takstnemnda skal kunne ta stilling til om eiendommen kvalifiserer som næringseiendom, kraftverk, vindkraftverk og/eller kraftnett.
- § 3-6      Takstnemnda fastsetter i møte takstene på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av besiktigelsesmennene.
- Takstnemnda tar i forbindelse med fastsettelsen av taksten stilling til om den enkelte eiendom inngår i eiendomsskatteområdet eller skal beskattes som næringseiendommer, kraftverk, vindkraftverk og kraftnett jf. eiendomsskatteloven § 4 tredje og fjerde punkt, og hvilke eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5.
- Det bør utarbeides særskilt forslag for grunn og bygning hvis de eies av forskjellige skattytere.
- Besiktigelsesmennene deltar ikke i takstnemndas 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 besiktigelsmannens takst forslag. 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 av byskattelovens § 4, 3. og 4. ledd.
- Fristen for å begjære omtaksering er 1. november i året forut for skatteåret.
- Takstnemnda i samråd med eiendomsskattekontoret 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. 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 takstnemnda.
- § 5-5 Takstnemnda kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner begjæringen begrunnet. I motsatt fall oversenderes begjæringen til klagenevnda.
- § 5-6 Takstnemnda avholder overtakst etter forutgående besiktigelse.
- § 5-7 Takstnemnda kan prøve alle sider av saken og kan endre taksten til skattyters uginst.
- § 5-8 Takstnemnda 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 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 Ved første gangs utskriving 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 1. april.
- § 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 sammen med de andre kommunale avgiftene.

## KAP. VII: OVERGANGSREGLER KNYTTET TIL NÆRINGSEIENDOMMER

- § 7-1      Overgangsregel til eiendomsskatteloven §§ 3 og 4:

Kommuner som i skatteåret 2018 skrev ut eiendomsskatt på verk og bruk som framover blir regnet som næringseiendom kan fra og med skatteåret 2019 til og med skatteåret 2024 skrive ut eiendomsskatt på ett særskilt fastsett grunnlag. Det særskilte grunnlaget skal baseres på differansen mellom eiendomsskattegrunnlaget i 2018 og 2019 som er forårsaket av at produksjonsutstyr og -installasjoner ikke skal regnes med i grunnlaget. Dette særskilte grunnlaget skal i 2019 være lik seks syvdeler av differansen, og reduseres med en syvdedel hvert påfølgende år. Skattesatsen ved slik avtrappa utskriving kan ikke være høyere enn den som ble brukt for de samme eiendommene for skatteåret 2018.