

Ullensaker kommune

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt



Vedtatt av sakkyndig skattetakstnemnd 14.06.2021



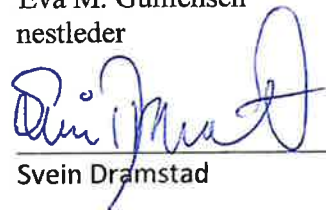
Arne Arnesen
leder



Eva M. Gullichsen
nestleder



Tron E. Hovin



Svein Dramstad



Berit Adriansen

Innholdsfortegnelse

BAKGRUNN OG HJEMMEL FOR REGLEMENTET.....	3
1. HVA DOKUMENTET OMFATTER.....	4
2. YTRE RAMMEBETINGELSER.....	5
2.1 JURIDISKE RAMMER.....	5
2.2. POLITISKE RAMMER I ULLENSAKER KOMMUNE- VEDTAK I KOMMUNESTYRET	5
2.3 TEKNOLOGISKE RAMMER	5
3. SAKKYNDIG NEMNDS HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN.....	5
3.1. HOVEDRETNINGSLINJER.....	5
3.2. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES	6
3.3. GRUPPERING AV EIENDOMMER	6
4. TAKSERINGSMETODE.....	6
4.1 FAKTA OM EIENDOMMEN	6
4.2 VURDERING AV EIENDOMMEN	7
4.3 RUTINER FOR ENDRINGER GJENNOM 10ÅRS-PERIODEN	9
5. RETNINGSLINJER FOR ENKELTTAKSERINGER.....	9
5.1 KVALIFISERT SJABLONGTAKSERING	9
5.2 METODIKK FOR VERDSETTING AV NÆRINGSEIENDOMMER.....	9
5.3 METODIKK FOR TAKSERING AV KOMBINERTE EIENDOMMER (NÆRING/BOLIG) OG MASSEUTTAK	10
5.4 DOKUMENTASJON AV FAKTA FEIL	10
5.5 DET ER EIENDOMMEN SOM OBJEKT SOM SKAL TAKSERES.	10
5.6 PRIVATRETTLIGE AVTALER OG HEFTELSER SKAL IKKE VEKTLGEGGES VED TAKSERING	10
6. RETNINGSLINJER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBSITTERNE	11
6.1 ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON MED SKATTEYTTERE	11
6.2 KRAV TIL KUNNSKAP I ADMINISTRASJONEN.....	11
7. RUTINE FOR BEHANDLING AV KLAGER.....	11
7.1 OFFENTLIG ETTERSYN OG UTSENDELSE AV SKATTESEDDER.....	11
7.2 KLAGEADGANG OG FRISTER	12
7.3 KLAGE OVER VEDTAK FATTET AV DEN SAKKYNDIGE NEMND.....	12
7.4 KLAGENEMNDAS BEHANDLING.....	13
7.5 OMGJØRING TIL GUNST FOR SKATTYTER.....	13
7.6 OMGJØRING TIL UGUNST FOR SKATTYTER	13
7.7 SKATTEBETALINGSLOVENS REGLER FOR SØKSMÅL.....	13
7.8 FORMELLE KRAV VED BEHANDLING AV KLAGER	13

Bakgrunn og hjemmel for reglementet.

Ullensaker kommunestyre vedtok 15.12.2020 følgende i sak 124/20:

Det innføres eiendomsskatt på næringsseiendommer i kommunen fra og med skatteåret 2021 i medhold av eiendomsskatteloven (esktl) §§ 2 og 3.

For eiendomsskatteåret 2021 skal det skrives ut eiendomsskatt på næringsseiendom, kraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum, jf. esktl. § 3 bokstav d).

Innen 30.06.2021 skal Ullensaker kommune ha skrevet ut eiendomsskatt i henhold til vurderinger og takster. 2021 er første år med eiendomsskatt.

Påfølgende år er fristen 1. mars i skatteåret. Innen fristen må det legges ut en skatteliste til offentlig gjennomsyn og sendes en skatteseddel til skattyter.

Formål

Dette dokumentet trekker opp rammer og retningslinjer for besiktigelse og enkelttakseringer i Ullensaker kommune. Dokumentet er utarbeidet av administrasjonen etter innspill fra Verditakst 981469917 og er et resultat av en prosess og behandling i sakkyndig skattenemnd.

Utgangspunktet for taksering av eiendommene er det en eiendom skal kunne selges for i markedet ved vanlig salg, dvs markedsverdi

Det er formulert slik i i Eiendomsskattelovens § 8A-2:

«Verdet av eiegen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»

Nemda fastsetter med dette retningslinjer for fremgangsmåten ved taksering av næringsseiendom i Ullensaker kommune.

Gjennomføring av taksering.

Taksering skjer ved en utvendig befaringsmann med kommunens befaringsmenn/takstmann.

Da vurderes blant annet eiendommens beliggenhet, utvendige standard og areal.

Befaringer / takseringer vil foregå kun utvendig på de aktuelle byggene / eiendommene.

Det er derfor ikke nødvendig at eier er til stede. Verditakst 981469917 vil legge fram innstillinger til takster for sakkyndig nemnd eiendomsskatt, som vedtar disse.

Takstene som vedtas blir gjeldende som skattegrunnlag i 10 år.

1. Hva dokumentet omfatter

Dette dokumentet tar stilling til:

Metode

Valg av vurdering og takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

Eiendommer som skal takseres er som følger:

- Næringseiendommer
- El-anlegg/nettanlegg
- Ubebygde næringstomter

Ytre rammebetingelser

Det foreligger ytre rammebetingelser som takstnemnda må forholde seg til.

Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet
- De politiske rammene kommunestyret i Ullensaker kommune har trukket opp

Overordnede rammer satt av sakkyndig nemnd

Gjennom dette dokumentet trekker sakkyndig nemnd opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering.

Slike rammer er:

- Gruppering av eiendommer
- Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablongverdier)
- Dersom rammene avvikes ved enkelttakseringer, må dette begrunnes særskilt når takstforslaget legges fram for den sakkyndige nemnda.

Retningslinjer for bruk av såkalt 'sjablongtaksering' og kommentarer ved besiktigelse av enkelte eiendommer

Dokumentet trekker opp retningslinjer for vurderinger av den enkelte eiendom. Dersom disse retningslinjene fravikes, skal dette begrunnes særskilt.

Kvalitetssikring

En viktig del av arbeidet er å hindre systemfeil eller enkeltfeil i takseringsarbeidet. Gjennom innholdet i dette dokumentet tar sakkyndig nemnd stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk behandling i sakkyndig nemnd

Dokumentet skisserer opplegg for behandling av forslag til enkelttakster i takstnemnd.

Behandling av klager på takst

Vedtatte takster kan påklages. Eventuell klage kan være forårsaket av feil i takstgrunnlaget eller uenighet i de vurderingene som er lagt til grunn. Dokumentet skisserer rutiner for feilhåndtering og behandling av klager på skatt.

2. Ytre rammebetingelser

2.1 Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet og andre juridiske miljøer og rettsavgjørelser, trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Området er komplekst.

Veiledere og kompetanse fra KS Eiendomsskatteforum benyttes til avklaringer og ved utarbeidelse av beste praksis.

2.2. Politiske rammer i Ullensaker kommune- vedtak i kommunestyret

Kommunestyrets vedtak påvirker takseringsarbeidet. Det gjelder:

Skattesone

Alle næringseiendommer skal takseres med unntak av eiendommer som skal ha fritak etter § 5 i ESKL.

Vedtekter

Ullensaker kommune har i kommunestyremøte vedtatt rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendomsskatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen skal benytte besiktigelsesmedarbeidere og takstmenn som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

Skattesats

Kommunestyret tar hvert år stilling til skattesats for eiendomsskatt. Eiendomsskattelova § 11 gir rammer for minimum og maksimum skattesats. Det kan om ønskelig benyttes desimaler, f.eks 2,1 promille.

I innføringsåret for eiendomsskatt skal promillesatsen være 1,0.

2.3 Teknologiske rammer

Kommunen benytter KomTek Eiendomsskattemodul. KomTek Besiktiger (feltverktøyet) et IT-verktøy for håndtering av eiendomsskatt som tar utgangspunkt i matrikkelen og som kan overføre data til faktureringsystemet kommunen benytter. Det er tatt utgangspunkt i eiendomsgrupperingene i Matrikkelen.

3. Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

3.1. Hovedretningslinjer:

Sakkyndig nemnd i Ullensaker kommune legger til grunn følgende tre retningslinjer for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell** (likebehandling). Rammedokumentet trekker opp prinsipper som en må være tro mot i forslaget til enkelttakster.

- **Aksept** «grovkornethet». Besiktigelsen vil for næringseiendommer er en utvendig besiktigelse som nødvendigvis gir noe grovkornete vurderinger.
- **Vær varsom**. Utvendig besiktigelse gir oss et «grovkornet» beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Eventuelle forhold som påvirker verdien av den enkelte eiendom skal komme eiendomsbesitter til gode.

3.2. Eiendommene som skal takseres

Alle faste næringseiendommer i Ullensaker kommune skal besiktes/takseres. Ubebygde tomter takseres særskilt.

3.3. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelen, dvs. bygningenes funksjon. Sakkyndig nemnd i Ullensaker kommune ønsker å gruppere ordinære eiendommer slik (spesifikasjoner fra Komtek):

Lager
Verksted
Forretning o a
Kjøpesenter
Kontor
Bygg for overnatting
Parkering
Råtomt næring
Opparbeidet tomt næring

4. Takseringsmetode

Kommunen har valgt å takserer etter en metode som bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen basert på utvendig besiktigelse.

4.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m² når denne finnes i Matrikkelen

Det er bruksareal, BRA, som skal legges til grunn ved takseringen. Bruksareal kan kun måles eksakt inne i bygningen (innvendige mål uten yttervegg, med andre ord ytterveggen skal ikke arealmessig medtas i BRA)

Tomtestørrelse benyttes ikke direkte som et verdiparameter ved taksering av bebygde eiendommer, men inngår i takstprisen pr m² som settes.

For bygninger som ikke har Matrikkelareal måles bygget i GIS kartportal.

Ettersom BRA dermed ikke kan fastslås med 100% sikkerhet, legger sakkyndig takstnemnd til grunn et ca-areal som fremkommer ved at man for eiendommer som har bygg uten opplyst Matrikkelareal måles arealet i GIS-kartportal (i etterkant av befaringen) og trekker fra areal for antatt veggtykkelse.

Ubebygde næringstomter takseres til sjablongverdi pr kvm for hhv råtomt og opparbeidet tomt.

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen som er et offisielt register over grunneiendommer, adresser og bygninger.

Sjablongverdier for de ulike bygningstyper og tomter, se punkt 4.2 nedenfor.

4.2 Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom generelle vurderinger som trekkes opp i dette dokumentet og spesielle vurderinger som gjøres ved besiktigelse.

Indre og ytre faktorer

Gjennom besiktigelsen vurderer takstmannen om det er:

- Lokale forhold **rundt** eiendommen som innvirker på takstverdien (Ytre Faktor).
- Forhold **på** eiendommen som innvirker på takstverdien (Indre Faktor).

Nedenfor følger eksempler på de mest aktuelle korreksjonsfaktorene (indre og ytre faktorer) for noen av eiendomsgruppene. Oversikten er ikke uttømmende.

Kontor

Indre faktor	Ytre faktor
Tilstand og vedlikehold	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt
Standard og kvalitet	Nærhet til parkering
Parkering kjeller/tomt	Beliggenhet
Spesielle forhold (eks.vis signalbygg)	

Lager/industri

Indre faktor	Ytre faktor
Tilstand og vedlikehold	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt
Standard og kvalitet	Nærhet til hovedfartsåre
Takhøyde	Eksposering
Manøvreringsmulighet/parkering	Beliggenhet
Spesielle forhold	

Hotell

Indre faktor	Ytre faktor
Tilstand og vedlikehold	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt
Standard og kvalitet	Nærhet til parkering
Parkering kjeller/tomt	Beliggenhet
Spesielle forhold (eks.vis konferanselokaler, spa osv)	

Handel

Indre faktor	Ytre faktor
Tilstand og vedlikehold	Nærhet til kommunikasjonsknutepunkt
Standard og kvalitet	Parkering
Parkering kjeller/tomt	Eksponering
Restaurant/bevertning	Beliggenhet
Spesielle forhold	

Vurderingene som gjøres ved befaring skal følge rammer og retningslinjer sakkyndig takstnemnd har trukket opp.

Sonekart

I tillegg skal takstmannen hensynta hvilken sone eiendommen i henhold til vedtatt sonekart er beliggende i. Nemda har ut fra en samlet helhetsvurdering kommet frem til følgende sonefaktorer:

Sone	Sone	Justeringsfaktor
Terminalbyggét på flyplassen	1	3,00
Sentralt område ved flyplassen på Gardermoen ⁽¹⁾	2	1,50
Gardermoen næringspark og område vest for flyplassen ⁽¹⁾	3	1,25
Jessheim	4	1,10
Kløfta	5	1,00
Resten av kommunen	6	0,80

(1) Navn på sonene endret i møte i sakkyndig takstnemnd 28.06.2022 for mer presis omtale av sonene.

Sonene fremgår av kart vedlagt.

Sjablongverdier

Eiendommens verdi fastsettes ut fra vedtatt sjablongverdi pr kvm BTA. Sjablongverdi for de ulike eiendomstyper er som følger:

Type næringsbygg	Sjablongverdi
Lager	10 000
Verksted	10 000
Forretning o.a.	20 000
Kjøpesenter	20 000
Kontor	17 000
Bygg for overnatting	25 000
Parkering	8 000
Råtomt næring	750
Opparbeidet tomt næring	1 500

Eiendommens verdi fastsettes ut fra ovenstående som følger:

*Sjablongtakst = eiendommens BTA * pris pr kvm/eiendomstype * sonefaktor.*

I tillegg vil eventuelt indre/ytre faktorer påvirke verdien. Dersom disse faktorene tilsier en korleksjon, skal de dokumenteres med bilde og kommentar.

4.3 Rutiner for endringer gjennom 10års-perioden

Det vil gjennom 10års-perioden skje løpende endringer i eiendomsmassen som er gjenstand for beskatning. Dette kan eksempelvis være nye næringsbygg, bruksendringer på eksisterende bygningsmasse og nye tomtearealer som reguleres til næringsformål.

Eiendomsskattekontoret må sørge for at interne rutiner fanger opp de årlige endringene, slik at disse gjenspeiles i skattelisten som skal legges ut senest 1. mars hvert år. Rutinene må involvere kommunens byggesaks- og reguleringsavdeling. Melding om endringer må sendes fra disse til eiendomsskattekontoret senest tidlig i januar hvert år, for å sikre at taksering og nye vedtak i sakkyndig nemnd kan skje i god tid før 1. mars.

Detaljerte rutiner utarbeides av eiendomsskattekontoret i samråd med involverte avdelinger, og godkjennes av sakkyndig nemnd. Rutinene skal legges inn i/vedlikeholdes i kommunens kvalitetssystem.

5. Retningslinjer for enkelttakseringer

5.1 Kvalifisert sjablongtaksering

Begrunnelsen for taksten dokumenteres og begrunnes ved fastsettelse av Indre Faktor, Ytre Faktor og SoneFaktor.

Ved utarbeidelse av sjablongverdiene for taksering kalibreres disse mot innhentede omsetningspriser for næringseiendommer i Ullensaker kommune.

5.2 Metodikk for verdsetting av næringseiendommer

Næringsbygg vil være bygg med næringsvirksomhet utenom der formål er utleie til bolig.

- Eiendommens objektive omsetningsverdi skal legges til grunn. Med objektiv omsetningsverdi menes den verdi som eiendommen kan oppnå ved et normalt salg uavhengig av eiers bruk av eiendommen, jf. ESKL § 8
- Tomter med bygg skal takseres med utgangspunkt i takstverdiene for bygget, men det brukes indre/ytre faktor til å justere verdien der hvor man finner dette nødvendig for ta høyde for tomteverdien.
- Næringseiendommer med bygg under oppføring takseres til tomteverdi inntil ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
- Beboede boligeiendommer beliggende i områder regulert til næring takseres ikke.

5.3 Metodikk for taksering av kombinerte eiendommer (næring/bolig) og masseuttak

Kombinert næring/bolig

For eiendommer hvor bygningsmassen er delt mellom næring og bolig, takseres næringsarealene slik som næringseiendommer for øvrig; dvs sjablongtaksering. Eventuelle boligarealer i en kombinert eiendom (næring/bolig) takseres ikke.

Masseuttak – avkastningsverdi

I anlegg som har en høyere avkastningsverdi enn teknisk verdi fordi anlegget utnytter en naturforekomst, er det etablert praksis for at verdsettelsen skal skje etter avkastningsverdi. Et typisk eksempel på dette er et grustak. Dette kommer til uttrykk i Finansdepartementets brev av 11. mars 1999 (Utv.1999 side 982):

«Departementet antar at en beregning av lønnsomheten kan brukes som hjelpemiddel for å komme frem til den objektive verdi også på andre verk og bruk enn kraftverk. På denne bakgrunn legger departementet til grunn at i den grad en drivverdig naturforekomst vil påvirke den aktuelle eiendoms omsetningsverdi, bør denne hensyntas ved den taksering som skal skje i medhold av eiendomsskatteloven § 33, jf. byskatteloven § 5.»

5.4 Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besiktinger oppdager avvik i eiendomsfakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal besiktinger rapportere dette til Ullensaker kommune slik at administrasjonen kan korrigere eventuelle feil.

5.5 Det er eiendommen som objekt som skal takseres.

Det legges ikke verdimestet vekt på eiendommens evt. utbyggingspotensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår pr 1. januar i skatteåret, som takseres. Bygninger som ikke er ferdigstilt pr 1. januar hvert år medtas ikke i skattegrunnlaget før ferdigstilling har funnet sted. Mao disse blir taksert i skatteperioden når disse er ferdigstilt. Takstverdien blir eksempelvis for et nybygg oppført i 2025 til en tenkt 2021-verdi. Dette for å ivareta likhetsprinsippet i ESKL.

5.6 Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes.

6. Retningslinjer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Sakkyndig nemnd vedtar skatten som skal legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterne får informasjon om hvordan takseringen gjennomføres og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen. Nedenfor følger strategi og konkrete tiltak når det gjelder kommunikasjon.

6.1 Åpen og proaktiv kommunikasjon med skatteyttere

- Det legges opp til fullt innsyn for eiendomsbesitter når det gjelder grunnlaget for eiendommens verdifastsettelse og faktagrunnlag. Dette skjer i forbindelse med melding om skatt og takst/offentlig ettersyn.
- Ved offentlig ettersyn får alle se takstverdier for alle typer eiendommer.
- Ullensaker kommune informerer om problemstillinger som erfaringsmessig er av interesse for eiendomsbesitterne.
- Ullensaker kommune krever skriftlige henvendelser med dokumentasjon fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om faktafeil.
- Ullensaker kommune utarbeider et eget opplegg for kommunikasjon i forbindelse med utlegging av takster til offentlig ettersyn.

6.2 Krav til kunnskap i administrasjonen

Ansatte som skal kommunisere med skatteyttere bør opplæres slik at de kan informere blant annet om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Fremdriftsplan og frister
- Klagemuligheter
- Rammer som sakkyndig nemnd trekker opp, herunder
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eiendommer
 - Metode for arealberegning
 - Sjablonger som benyttes
 - Metode for vurdering av eiendommene

7. Rutine for behandling av klager

7.1 Offentlig ettersyn og utsendelse av skatteseddel

Offentlig ettersyn gir skatteytterne innsyn i alle takster.

Behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.

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

Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste med slikt 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. Eiendomsskattelisten vil bli lagt ut på kommunens nettside.

Kunngjøringen skal inneholde opplysninger om fristen for å klage (6 uker) og hvem klagen skal sendes til.

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

7.2 Klageadgang og frister

Skattyter kan klage på taksten og/eller utskrivningen på vedtak fattet av sakkyndig nemnd 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.

Selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Klager har ikke oppsettende virkning på innbetaling av utskrevet skatt.

Ved siden av den enkelte eiendomsbesitter har også formannskapet klageadgang på takster fastsatt av sakkyndig nemnd.

7.3 Klage over vedtak fattet av den sakkyndige nemnd

Klager på takst eller feil ved taksering skal først behandles av sakkyndig nemnd. Ved klage over vedtak (takstvedtak) fattet av den sakkyndige nemnd, oversender eiendomsskattekontoret sakens dokumenter til sakkyndig nemnd for ny behandling.

Den sakkyndige nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner klagen begrunnet. Dersom sakkyndig nemnd fastholder sitt opprinnelige vedtak og ikke imøtekommer klagen, sendes taksten til klagenemnda med en begrunnelse fra sakkyndig nemnd. Ved endring av takst fra sakkyndig nemnd får eiendomsbesitter nye tre ukers klagefrist på ny takst.

Spesielt for saker der det påvises feil i faktagrunnlaget, gis administrasjonen rett til å korrigere og gi svar til klager på vegne av sakkyndig nemnd om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Slike saker refereres i sakkyndig nemnd. Klager får nå ny frist for å klage på korrigert takst.

7.4 Klagenemndas behandling

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

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.

Vedtaket i klagenemnd kan ikke påklages til andre kommunale organer.

7.5 Omgjøring til gunst for skattyter

Når klagen tas til følge, skal utskrivningen rettes til skattyters gunst så snart som mulig.

7.6 Omgjøring til ugunst for skattyter

Klagenemnda kan prøve alle sider av saken, og kan omgjøre vedtaket også til ugunst for skattyter, jf eiendomsskatteloven § 17.

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

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

7.7 Skattebetalingslovens regler for søksmål

Når alle klagemuligheter i kommunen er prøvet, må den som er misfornøyd med eiendomsskatteutskrivningen gå til vanlig søksmål mot kommunen. Kommunen blir part i saken. Hjemmel er Skattebetalingsloven kapittel 17. Både skattyter og kommunen kan gå til søksmål for å få endret eiendomsskatteutskrivningen. I henhold til Skatteforvaltningslovens § 15-4 er fristen 6 måneder etter at siste vedtak/endringsvedtak ble sendt skatteyter. Søksmål fra kommunen mot skatteutskrivningen skal i slike spesielle saker rettes mot leder av klagenemnda. Skatteyter må da varsles.

7.8 Formelle krav ved behandling av klager

Administrative rutiner for klagebehandling:

- Journalføring i saksbehandlingssystemet av alle skriftlige klager og henvendelser om feil med påfølgende saksbehandling
- Kategorisering av henvendelsene
- Journalføring og utsending av varsel om endring av vedtak