

# EIENDOMSSKATTEVEDTEKTER FOR SØGNE KOMMUNE

Fastsatt av Søgne kommunestyre 19.06.2008. Endret (§14B) av kommunestyret 07.05.09 i sak K-30/09

## KAP. I LOVHJEMMEL

### § 1. Vedtektene

Vedtektene er gitt i medhold av byskatteloven §§ 4 og 5, jfr eiendomsskatteloven § 33 og Finansdepartementets samtykke av 22.02.07.

## KAP. II SKATTETAKSTNEMNDER

### § 2. Sammensetning og valg av sakkyndige nemder

Til å foreta verdsettelse av faste eiendommer i forbindelse med eiendomsskatten i Søgne kommune i henhold til bestemmelsene i lov om eiendomsskatt og retningslinjer gitt av Søgne kommunestyre, velger kommunestyret en sakkyndig nemd og en sakkyndig ankenemd.

Den sakkyndige nemda skal bestå av tre medlemmer (leder, nestleder og et medlem) og den sakkyndige ankenemda skal bestå av tre medlemmer (leder, nestleder og et medlem).

Det velges personlige varamenn for alle. Kommunestyret utpeker leder og nestleder for hver nemnd. Funksjonstiden følger kommunestyreperioden. Ved lederens forfall rykker nestleder opp som leder.

Hvis et medlem fratrer for godt, utpeker kommunestyret en av varamedlemmene til å tre inn som fast medlem for resten av perioden.

Rådmannen gis fullmakt til å fastsette godtgjørelsen til medlemmene av den sakkyndige nemda og den sakkyndige ankenemda.

### § 3. Valgbarhet og ugildhet

Valgbare og pliktige til å motta valg til medlem av sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd er de som er pliktige til å motta valg til kommunestyret. Formannskapets medlemmer kan imidlertid ikke velges. Kommunestyrets medlemmer kan unnslå seg for valg.

Et medlem er inhabil til å delta i taksten når vedkommende:

1. Selv er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen.
2. Er i slekt eller svogerskap med en som er nevnt i nr. 1 i rett opp- eller nedstigende linje som nær som søsken.
3. Er eller har vært gift / samboer med eller forlovet med eller er fosterfar eller fostermor til en eier.

4. Er verge for en person som nevnt under nr. 1.
5. Er styrer eller medlem av styret for et selskap, forening, sparebank, stiftelse eller offentlig innretning som er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen.
6. Likedan er vedkommende inhabil når andre særegne omstendigheter foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans / hennes upartiskhet.

Nemndene treffer selv avgjørelsen om hvorvidt et medlem er inhabil.

Medlemmene av den sakkyndige nemd og sakkyndige ankenemd plikter å stille til alle møter i de respektive nemdene med mindre det foreligger lovlig forfall.

#### **§ 4. Sakkyndige for nemndene**

Nemdene kan, når dette ansees nødvendig, tilkalle sakkyndig hjelp til å avgi veiledende uttalelser når de skal takserer eiendommer, bedriftseiendommer med tilhørende maskiner og lignende.

Likeledes kan en eller flere jordbrukskyndige tilkalles ved avgjørelsen av spørsmål om hvorvidt en eiendom kommer inn under bestemmelsene for gårdsbruk.

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

### **KAP. III SKATTETAKSTEN**

#### **§ 5. Konferanser om retningslinjer før alminnelig taksering mv.**

Den sakkyndige nemda og den sakkyndige ankenemda trer sammen før den alminnelige taksering påbegynnes (som i utgangspunktet skjer hvert 10. år i henhold til § 4 i byskatteloven) til felles drøftelse og fastsettelse av alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen. Slike møter holdes også ellers når det finnes påkrevet.

Møtebok fra disse møter føres av rådmannen eller den han bemyndiger. Vedtak treffes med alminnelig flertall, og er av rettleidende art.

#### **§ 6. Takseringsorinsipp og taksering**

Verdsettelse gjøres etter bestemmelsene i skatteloven for byene av 1 8.august 1911 nr. 9 jfr. 33 i eiendomsskatteloven, og de til enhver tid gjeldende verdsettelsesregler gitt av kommunestyret.

Etter behandling i sakkyndig nemd behandler kommunestyret:

- Om det skal skje en omtaksering (alminnelig omtaksering eller omtaksering pga særlige forhold)
- Vurdering om kontormessig oppjustering i henhold til "lov om mellombels tillegg til lov av 06.juni 1975 nr. 29 om egedomsskatt til kommunane"
- Grunnvilkårene ved eiendomsskattelegging -eiendomsskatteområdene
- Vedtekter og endringer av vedtektene

Søgne kommunestyre fastsetter årlig, i henhold til § 10 i eiendomsskatteloven, skattesats i prosent av verdsatt omsetningsverdi og andre regler som skal gjelde for utskrivningen av eiendomsskatt. Sakkyndig nemd foretar taksering i verdsettelse av skatteobjektet. En hver eiendoms- eller innretnings skattegrunnlag kommer frem ved verdsettelse. Som utgangspunkt for taksten på eiendommer som ikke kommer inn under begrepet verk og bruk og fritidseiendommer, benyttes sjablontaksering som ivaretar størrelse på bygning, tomt, alder og beliggenhet. Sjablonen skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommens omsetningsverdi. Bygninger og grunntakseres hver for seg.

Industrieiendom verdsettes særskilt i hvert enkelt tilfelle.

Ved taksering av verk og bruk skal eiendommen besiktiges. Ved besiktigelsen skal det om mulig foreligge opplysninger om

- eiendommens areal og etasjeantall
- oppgave over innhold og bruk
- for bedriftseiendommer lister over større maskiner og lignende

Lederen skal påse at det oppnås enhet i verdsettelsene. Formannskapet kan, for å oppnå slik enhetlig verdsettelse, kunne foranledige at det blir avholdt prøvetakster over enkelte eiendommer og ta initiativ til at det blir sammenkalt til fellesmøte i nemndene til rådslagning etter prøvetaksten. Til fellesmøtene og prøvetakster kan også varamedlemmene innkalles.

### **§ 7. Forberedelse av taksten, varsel**

Det påligger lederen for sakkyndig nemd å planlegge og lede arbeidet og beramme verdsettelse basert på de retningslinjer og vedtak som blir fattet av sakkyndig nemd og kommunestyret i Søgne.

Det påligger lederen å sørge for at hvert av medlemmene får et ajourført avtrykk av bestemmelsene i byskattelovens første kapittel om eiendomsskatt, ett eksemplar av lov om eiendomsskatt og ett eksemplar av vedtektene.

Hjemmelshaver(e) skal ha varsel om ny eller endret takst med opplysning om klageadgang. Alminnelig taksering skal kunngjøres på forhånd i pressen.

Rådmannen eller den han bemyndiger, utfører alt administrativt og kontormessig arbeid for takstnemndene. Herunder forestår rådmannen eller den han bemyndiger protokolleringer etter de retningslinjer som blir vedtatt på det i § 5 omhandlende felles drøftingsmøte.

Dokumentasjon vedrørende verdsettelse av eiendommer mv oppbevares i kommunens arkivsystem.

Er et nemdmedlem ved lovlig forfall forhindret fra å møte, skal rådmannen varsles snarest. Rådmannen eller den han bemyndiger, innkaller varamedlem.

### **§ 8. Besiktigelse og protokollering**

Den eiendom som skal takseres skal besiktiges. Den sakkyndige nemd er i samarbeid med rådmannen eller den han bemyndiger ansvarlig for å gi besiktigelsesmennene/-kvinnene informasjon og veiledning om praktiseringen av de alminnelige retningslinjene.

I forbindelse med besiktigelsen utarbeider besiktigerne et forslag til takst. Forslag til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen. Ved taksering av antatte verker og bruk bør takstforslaget også inneholde de opplysninger som er nødvendige for at den sakkyndige nemd skal kunne ta stilling til om eiendommen kvalifiserer som verk og bruk og hvilke maskiner og tilbehør som skal medtas i taksten.

Eieren eller hans fullmektig er forpliktet til å gi sakkyndig nemd opplysninger om eiendommen og alle forhold som er av betydning for taksten.

Den sakkyndige nemd fastsetter i møte takstene på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av besiktigerne. Det skal utarbeides særskilt forslag for grunn og bygning hvis de eies av forskjellige skatteyttere. Hver nemnd fører forhandlingsprotokoll og takstprotokoll.

Når sakkyndig nemd har gjort seg opp en begrunnet mening om eiendommens verdiforhold, herunder om den enkelte eiendom inngår i eiendomsskatteområdet, eller skal beskattes som verk og bruk samt hvilke tilbehør og ting som skal inngå i taksten (jfr eiendomsskatteoven § 4, 3. og 4. punkt og hvilke eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt ellet eiendomsskatteoven § 5, avgis takst på dertil fastsatt skjema (utvalgets protokoll). Særlige omstendigheter som antas å ha betydning for eiendommens verdi, bl.a. servitutter og annet, bør anføres. Protokollen skal underskrives av alle medlemmer ved avslutningen av hvert møte.

Skjemaene for takstprotokoll fastsettes av rådmannen etter samråd med leder av sakkyndig nemd. Takstprotokollen bør innrettes slik at det kan tas gjenparter / utskrifter til nødvendige underretninger. Den må inneholde opplysninger om når takst er avholdt, hvilken eiendom det gjelder og takstsum. Videre bør

den kort angi hva som inngår i taksten og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt. Alternativt kan disse opplysningene gis ved henvisning til besiktigernes takstforslag. Gjenpart / utskrift sendes skattyter og skatteoppkrever.

### **§ 9. Utleggelse og kunngjøring**

Rådmannen eller den han bemyndiger 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.

Ved endring av verdsettelsen i perioden mellom to alminnelige verdsettelser sendes gjenpart av takstprotokollen til eieren med angivelse av at krav om overtakst må være innkommet innen 3 uker fra utsendelsen av verdsettelsesdokumentet.

### **§ 10. Begjæring om overtakst**

Overtakst kan begjæres av vedkommende skattyter eller av formannskapet innen 3 uker fra utleggelse av skattetakstlisten eller innen 3 uker fra vedkommende skattyter er varslet om vedtak ved omtaksering / særskilt taksering etter byskatteloven § 4, 3. og 4. ledd. Lederen av sakkyndig nemd kan avvise klager som er for sent innkommet. Ved fristoversittelse kan imidlertid fristutsettelse innvilges når skatteyter ikke kan bebreides for fristoversittelsen eller når det er av særlig stor betydning å få behandlet begjæringen.

Den sakkyndige nemd kan endre taksten i skatteyters favør dersom den finner begjæringen tilstrekkelig begrunnet. I motsatt fall oversendes begjæringen den sakkyndige ankenemd.

Den sakkyndige ankenemd avholder takst etter forutgående besiktigelse. Ankenemden kan prøve alle sider av saken, herunder endre taksten til skatteyters ugunst.

### **§ 11. Sakkyndig ankenemd**

Overskattetaksten utføres av samtlige medlemmer av sakkyndig ankenemd, eventuelt med varamedlem , og ledes av lederen. Reglene i §§ 5-8 for sakkyndig nemd får tilsvarende anvendelse så langt de passer.

Hvis sakkyndig nemd har tilkalt sakkyndige etter bestemmelsen i vedtektene § 4, kan sakkyndig ankenemd tilkalle en eller flere sakkyndige som ikke tidligere har bistått med undertaksten.

Når samtlige overtakster er avsluttet, utlegges protokollen til offentlig ettersyn i 3 uker på samme sted som skattetakstene har vært utlagt. Utleggelsen kunngjøres i pressen.

Sakkyndig ankenemd fører særskilte protokoller, innrettet på samme måte som sakkyndig nemds protokoller.

## **KAP. V NY VERDSETTELSE**

### **§ 12. Særskilt verdsettelse**

Når det i tiden mellom to alminnelige verdsettelser har foregått deling av en eiendom, når de på eiendommen stående bygninger er nedrevet eller ødelagt ved brann eller lignende, eller når det er oppført nye bygninger på eiendommen, eller bygningens areal er endret på eiendommen, skal det skje delvis ny verdsettelse jfr. byskattelovens § 4, 3. og 4. ledd.

Når verdien av en eiendom ved intrådte forandringer antas å være vesentlig økt eller redusert i forhold til andre eiendommer, kan formannskapet så vel som den skattepliktige, forlange særskilt verdsettelse avholdt i tiden mellom to alminnelige verdsettelser.

Krav om omtaksering må sendes innen 1. november til sakkyndig nemd som tar stilling til om vilkårene for omtaksering / særskilt taksering er oppfylt.

Ved ny verdsettelse som nevnt foran kommer reglene i vedtektene om skattetakst og overskattetakst til tilsvarende anvendelse. Ved ny verdsettelse sendes gjenpart av protokoll til eieren med angivelse av at eventuelt krav om overtakst må være innkommet innen 3 uker fra utsendelsen av dokumentet.

## **KAP. VI EIENDOMSSKATTEN**

### **§ 13. Område for beskatning**

Eiendomsskatten skrives ut i hele kommune, jfr lov om eiendomsskatt av 06. juni 1975 § 1.

Kommunestyrets vedtak om utskriving av eiendomsskatt kan ikke påklages. Det er heller ikke klagerett over satsen ved utskrivning av eiendomsskatt.

Sakkyndig nemd fastsetter hvilke eiendommer som kommer inn under begrepet "verk og bruk". Tvist om lovforståelse påklages til Søgne formannskap etter at sakkyndig nemd har uttalt seg.

### **§ 14 Fritak for beskatning**

Fritak etter eiendomsskatteloven § 5 følger direkte av lovteksten og sentrale vedtekter og avgjøres administrativt. Tvist om lovforståelse kan påklages til Søgne formannskap etter at sakkyndig nemd har uttalt seg.

Fritak etter vedtektene § 14 bokstavene a og bokstav b delegeres fra kommunestyret og avgjøres av formannskapet. Tvist om lovforståelse kan påklages til kommunestyret etter at formannskapet har uttalt seg.

Fritak etter vedtektene § 14 bokstav c avgjøres administrativt. Tvist om lovforståelse kan påklages til formannskap etter at sakkyndig nemd har uttalt seg.

Ettergivelse / nedsettelse på billighetsgrunnlag avgjøres av skatteutvalget etter søknad.

Søgne kommunestyre velger å fritta for eiendomsskatt med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7 følgende type eiendommer:

- a) Eiendommer tilhørende stiftelser, institusjoner, menigheter og trossamfunn, kulturelle og humanitære organisasjoner etc. som har til formål å være til gagn for kommune eller stat, kan etter søknad på fastsatt blankett innvilges fritak for eiendomsskatt. Tilsvarende vil gjelde for eiendommer tilhørende private daghjem, private barnehager, private behandlingshjem og tilsvarende anlegg eller institusjoner som drives av private organisasjoner ("non-profit"-organisasjoner).

Fritaket etter bokstav a gjelder ikke for eiendommer eller deler av eiendommer som bortleies til boligformål eller næringsvirksomhet som ikke er en del av vedkommende organisasjons virksomhet.

For eiendommer som delvis nyttes til slik virksomhet holdes det partiell takst.

- b) Eiendommer som nyttes til
- offentlig vei
  - annen kommunikasjon / tekniske anlegg dvs eiendommer som nyttes til flyplass, offentlige kaianlegg, offentlig kommunikasjonstekniske anlegg el. Lignende
  - friareal / idrettsanlegg dvs eiendommer som nyttes til offentlig campingplass, offentlig badeplass, opparbeidet park eller idrettsanlegg.
- c) Felles (ikke utskiftet) utmark, med påstående bygninger.

## **§ 15. Utskrivningen av eiendomsskatten**

Forandringer i eiendomsskatten som følge av forandret takstverdi på en eiendom etter avholdt taksering , gjennomføres ved utligningen av eiendomsskatt for det nærmeste påfølgende skatteår etter at samtlige takster er avhjemlet.

Etter avholdt omtaksering av en eiendom inntreer forandringen i eiendomsskatten fra det nærmeste påfølgende skatteår etter at taksten for vedkommende eiendom er avhjemlet.

Alminnelig taksering må være avsluttet innen 1. desember for å kunne legges til grunn for utligning for det nærmeste påfølgende året.

For omtaksering som forlanges av den skattepliktige må begjæring være satt frem innen 1. november for å få virkning for det etterfølgende skatteåret.

For omtaksering som forlanges av kommunen må takst være avhjemlet innen 31. desember for å ha virkning som ovenfor nevnt.

Hvis taksten endres ved overtakst, blir skatten i tilfelle å omberegne.

Rådmannen eller den han bemyndiger, utregner eiendomsskatten og utskriver skattelister. Til bruk her skal han holde en ajourført liste (protokoll) over samtlige eiendommer, deres takster og eiere.

Eiendomsskattelisten skal inneholde alle takserte eiendommer enten de er skattepliktige eller ikke, oppført i nummerrekkefølge etter matrikkelen eller i nummerrekkefølge (husnummer) etter regler gitt med hjemmel i deling - og plan / bygningslov. Som tillegg til listen skrives liste over skattefrie eiendommer.

Det påligger arealenheten / bygningsadministrasjonen i kommunen etter hvert å innberette til eiendomsskattekontoret alle oppmålinger, matrikuleringer og oppdelinger av eiendommer. Likeledes plikter den ved utgangen av hvert kvartal å innberette til eiendomsskattekontoret alle avsluttede anmeldte byggearbeider til en antatt verdi av minst kr 10.000,- og om nedrivning av eldre bygninger.

Økonomienheten i kommunen besørger utsendelsen. Skjema for lister, skattesedler m.m. fastsettes av rådmannen.

Eiendomsskatten forfaller til betaling i det antall terminer som Søgne kommunestyre til enhver tid bestemmer, men likevel med minst 2 termin pr. år. Eiendomsskatten innbetales til Søgne kommune.

Selv om klage er sendt, skal eiendomsskatten innbetales innen forfall. Bli klagen tatt til følge, skal tilgodehavende bli utbetalt med renter i henhold til gjeldende rentefastsettelse, evt. bli godskrevet ved neste termin.

## **KAP. VII FORSKJELLIGE BESTEMMELSER**

### **§ 16. Omkostninger og godtgjørelse til takstmennene**

Rådmannen bestemmer den godtgjørelse som skal tilstås medlemmene av sakkyndig nemd og - ankenemd og de sakkyndige til engasjert bistand som nevnt i § 4.

Når begjæring om ny verdsettelse etter § 12 2. setning, fremsettes av den skattepliktige, skal omkostningene ved verdsettelsen svares av ham selv.