
KOMMUNEREVISJONSDISTRIKT 2
MØRE OG ROMSDAL

Forvaltningsrevisjonsrapport

Innføring av eiendomsskatt

i

Gjemnes kommune

10. november 2015

Kommunerevisjonsdistrikt 2 Møre og Romsdal er interkommunalt selskap etter kommuneloven § 27. Eiere er kommunene Aukra, Eide, Fræna, Gjemnes, Molde, Nesset, Rauma, Sunndal og Vestnes. Selskapet utfører regnskapsrevisjon, forvaltningsrevisjon og selskapskontroll for eierkommunene og har i dag seks revisorer. Selskapet har hovedkontor i Molde.

Innholdsliste

INNHOOLDLISTE.....	3
1. INNLEDNING	4
1.1 BAKGRUNN.....	4
1.2 PROBLEMSTILLINGER OG REVISJONSKRITERIER	4
1.3 AVGRENSING AV UNDERSØKELSEN.....	5
1.4 METODE	5
1.5 HØRING	6
1.6 EIENDOMSSKATT	6
1.7 KORT OM INNFØRING AV EIENDOMSSKATT I GJEMNES KOMMUNE	9
2 ANSVAR OG OPPGAVER VED INNFØRING AV EIENDOMSSKATT.....	11
2.1 PROBLEMSTILLING OG REVISJONSKRITERIER	11
2.2 FAKTA	12
2.2.1 Eiendomsskattekontoret i Gjemnes kommune	12
2.2.2 Sakkyndig takstnemnd	13
2.2.3 Sakkyndig ankenemnd	15
2.2.4 Takstgrupper for besiktigelse og oppmåling	16
2.2.5 Opplæring av eiendomsskattekontor, nemnder og takstgrupper.....	17
2.3 KOMMUNEREVISJONENS VURDERING	18
3 BEFARING, TAKSTFASTSETTELSE OG BEREGNING AV EIENDOMSSKATT	19
3.1 PROBLEMSTILLING OG REVISJONSKRITERIER	19
3.2 FAKTA	21
3.3 KOMMUNEREVISJONENS VURDERING	24
4 INFORMASJON OG KLAGEBEHANDLING.....	24
4.1 PROBLEMSTILLING OG REVISJONSKRITERIER	24
4.2 FAKTA	26
4.2.1 Informasjon om eiendomsskatt.....	26
4.2.2 Kommunikasjon med eiendomsbesitterene	26
4.2.3 Behandling av klager på takst og klager på andre feil.....	27
4.3 KOMMUNEREVISJONENS VURDERING	29
5 NOEN SÆRSKILTE FORHOLD.....	30
5.1 PROBLEMSTILLING OG REVISJONSKRITERIER	30
5.2 FAKTA OG REVISJONENS VURDERING	31
5.2.1 Helt eller delvis fritak av eiendommer for eiendomsskatt	31
5.2.2 Bortfall av vedtatt generell reduksjonsfaktor på 20 %	32
5.2.3 Omtaksering av verker og bruk – kontormessig oppjustering av takst.....	34
5.2.4 Markedstilpasset justering av takstgrunnlaget – høsten 2012	36
6 SAMLEDE VURDERINGER OG ANBEFALINGER	38
VEDLEGG 1: EIENDOMSSKATTEVEDTEKTER FOR GJEMNES KOMMUNE.....	41
VEDLEGG 2: INNFØRING AV EIENDOMSSKATT I GJEMNES KOMMUNE.....	45
VEDLEGG 3: INFORMASJONSSKRIV OM INNFØRING AV EIENDOMSSKATT.....	50
VEDLEGG 4: SJEKKLISTE FOR UTSKRIVING AV EIENDOMSSKATT (KS)	51

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Kommunens revisor har som en av sine oppgaver å utføre forvaltningsrevisjon, jf. kommuneloven § 78 nr. 2 og forskrift om revisjon §§ 6 til 8. Forvaltningsrevisjon innebærer å gjennomføre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets vedtak og forutsetninger, jf. kommuneloven § 77 nr. 4.

Gjemnes kommune har vedtatt overordnet plan for forvaltningsrevisjon for 2012 til 2015, jf. sak 26/2012 i kommunestyret og sak 5/2012 i kontrollutvalget. Kontrollutvalget har i møte 24.4.2013 vedtatt at det skal gjennomføres et forvaltningsrevisjonsprosjekt om «*Innføring av eiendomsskatt i Gjemnes kommune*». Kontrollutvalget har bestemt at undersøkelsen skal omfatte kommunens saksbehandling knyttet til verdisettingsprinsipper, gjennomføring av besiktigelser, takstfastsettelse, samt saksbehandling ved klager. Prosjektet gjennomføres av Kommunerevisjonsdistrikt 2 Møre og Romsdal.

Prosjekt inngår ikke i Plan for forvaltningsrevisjon 2012 til 2015, men ble valgt av kontrollutvalget på bakgrunn av den oppmerksomhet saken hadde fått i media og henvendelser fra publikum. Prosjektet gjennomføres i 2015 fordi kontrollutvalget i 2013 og 2014 prioriterte andre prosjekt.

Prosjektplan utarbeidet av kommunerevisjonen ble behandlet av kontrollutvalget i møte 17.6.2015 i sak 20/2015. Utvalget støttet de problemstillingene som var skissert i planen, men ga uttrykk for at det også er ønskelig at revisjonen vurderer om aktuelle nemder har etterfulgt de vedtekter som Gjemnes kommune har vedtatt.

1.2 Problemstillinger og revisjonskriterier

Revisjonskriterier er de krav og forventninger som funnene i undersøkelsen blir vurdert mot.

Kommunerevisjonsdistrikt 2 Møre og Romsdal har basert på kontrollutvalgets bestilling skissert tre tema med tilhørende revisjonskriterier.

Problemstilling 1 (kapittel 2)

- Hvordan var ansvar og oppgaver ved innføring av eiendomsskatt ivaretatt?

Revisjonen vil vurdere om Gjemnes kommune har klarlagt og gitt hensiktsmessig ansvar, oppgaver og opplæring til aktuelle nemnder.

Problemstilling 2 (kapittel 3)

- Var saksbehandling knyttet til takstfastsettelse og beregning av eiendomsskatt tilfredsstillende?

Revisjonen vil vurdere om Gjemnes kommune gjennomførte besiktigelser av eiendommer på en forsvarlig måte og om taksering av eiendommer ble gjennomført iht vedtatte kriterier.

Problemstilling 3 (kapittel 4)

- Ble informasjon og klagebehandling ivaretatt på en tilfredsstillende måte?

Revisjonen vil vurdere om Gjemnes kommune informerte innbyggere og den enkelte eiendomsbesitter generelt og spesielt om eiendomsskatt, og om klager ble behandlet iht. bestemmelser for dette.

Ved gjennomføring av forvaltningsrevisjonsprosjektet kom det opp spørsmål om noen enkeltområder ble håndtert på en god nok måte. Kommunerevisjonen har valgt å omtale disse enkeltområdene i kapittel 5; Noen særskilte forhold. Dette er gjort for å sikre en bedre og mer leservennlig rapport ved at revisjonen redegjør for fakta og knytter vurderinger til hvert av disse områdene. De områdene som behandles er: 1) Helt eller delvis fritak av eiendommer for eiendomsskatt 2) Bortfall av vedtatt generell reduksjonsfaktor på 20 % 3) Omtaksering av verker og bruk – kontormessig oppjustering av takst 4) Markedstilpasset justering av takstgrunnlaget - høsten 2012.

Revisjonskriterier er de krav, normer og/ eller standarder som forvaltningsrevisjonsobjektet skal revideres/ vurderes i forhold til. Revisjonskriteriene i prosjektet «innføring av eiendomsskatt» følger av eiendomsskatteloven og vedtak i Gjemnes kommune om innføring av eiendomsskatt. Revisjonskriteriene blir nærmere beskrevet under de enkelte kapitlene.

1.3 Avgrensing av undersøkelsen

Undersøkelsen avgrenses mot kommunens arbeid med eiendomsskatt på næringseiendommer, og verker og bruk. Disse områdene blir til en viss grad omtalt, men blir i liten grad vurdert mot revisjonskriterier.

Revisjonen undersøker ikke om de enkelte vedtakene om eiendomsskatt (enkeltvedtak) som er truffet er riktige. Revisjonen vurderer imidlertid om kommunen har system som sikrer at vedtak fattes i tråd med krav i lov. I dette ligg at det ikke er vurdert om bruk av skjønn eller om bruken av sjablon gir rett resultat i det enkelte tilfellet.

1.4 Metode

Forvaltningsrevisjoner skal baseres på NKRFs standard for forvaltningsrevisjon (RSK 001)

Metodisk er det benyttet dokumentgransking og intervjuer. Oversikt over dokumenter som er gjennomgått som del av prosjektet følger som vedlegg.

Revisjonen har som del av forvaltningsrevisjonsprosjektet intervjuet:

- Ansatte i administrasjonen (rådmann, økonomisjef og ansatte på eiendomskattekontoret)
- Sakkyndig nemnd (leder og nestleder ved innføring av eiendomsskatt, og etterfølgende leder)
- Sakkyndig klagenemnd (leder ved innføring av eiendomsskatt, og nåværende leder)

Revisjonen har hatt tilgang på alle vedtak om eiendomsskatt truffet av sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd inkludert underlagsdokumentasjon.

1.5 Høring

Et foreløpig utkast til rapport har vært forelagt Gjemnes kommune ved rådmann, og gjennomgått i høringsmøte 3.11.2015. I etterkant av møte ble justert utkast sendt på høring til rådmann. Kommune hadde ingen kommentarer til justert utkast.

1.6 Eiendomsskatt

Eiendomsskatteloven regulerer kommunenes adgang til å skrive ut eiendomsskatt. Eiendomsskatten er en kommunal skatt. Kommunestyret avgjør om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen jf. eiendomsskatteloven § 2. Myndighet som er lagt til kommunestyret kan ikke delegeres. For vedtaket gjelder reglene om lovlighetskontroll etter mindretallsklage i kommuneloven § 59. Eiendomsskattekontoret skriver ut eiendomsskatten i henhold til kommunestyrets vedtak.

Kommunestyrets vedtak om utskriving av eiendomsskatt må minst inneholde:

- Hjemmel for utskriving av eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven §§ 2 og 3.
- Hvilket utskrivningsalternativ som skal gjelde, jf. eiendomsskatteloven § 3.
- Dersom det ikke skal skrives ut eiendomsskatt i hele kommunen skal eiendomsskatteområdet angis og det skal avklares hvordan eiendomsskatteområdet skal avgrenses, jf. eiendomsskatteloven § 3.
- Eiendommer som eventuelt skal være fritatt helt eller delvis for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7.
- Størrelsen på et eventuelt bunnfradrag, jf. eiendomsskatteloven § 11.
- Eiendomsskattesats, jf. eiendomsskatteloven §§ 11 og 13.
- Antall terminer for innbetaling av eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven § 25.
- Oppnevning av medlemmer til takstnemnd og klagenemnd med varamedlemmer, samt ledere og nestledere, jf. eiendomsskatteloven §§ 8 A-3 (2) og 20.

Geografisk virkeområde

Eiendomsskatt kan iht. eiendomsskatteloven § 3 skrives ut:

- a) På all eiendom i hele kommunen
- b) På all eiendom innenfor områder som er helt eller delvis utbygd på byvis eller der slik utbygging er i gang
- c) På alle verk og bruk
- d) På alle verk og bruk og annen næringseiendom
- e) I områder som er helt eller delvis utbygd på byvis samt på alle verk og bruk
- f) I områder som er helt eller delvis utbygd på byvis samt på alle verk og bruk og annen næringseiendom
- g) På alle eiendommer i hele kommunen med unntak av verk og bruk og annen næringseiendom

Skatteobjektene

Eiendomsskatten er en objektskatt i motsetning til formues- og inntektsskatt, som er subjektskatter. Objekt for eiendomsskatt er all fast eiendom i hele kommunen eller innenfor eiendomsskatteområdet, samt «verk og bruk» og øvrige næringseiendommer. Til fast eiendom regnes både grunn og bebyggelse, og både bebygd og ubebygd eiendom. Løsøre faller som hovedregel utenfor, men kan inngå som en integrert del av «verk og bruk», jf. § 4 annet ledd, fjerde punktum.

Det er forholdene pr. 1. januar i skatteåret som skal legges til grunn. Med skatteåret menes det år skatten utskrives for, jf. eiendomsskatteloven § 1 annet ledd. Fordi eiendomsskatten er en objektskatt, er det uten betydning for skatteplikten om eiendommen eies av en fysisk eller juridisk person, eller om den brukes av eieren selv eller andre. Enkelte unntak er gjort i eiendomsskatteloven §§ 5 og 7.

Unntak fra skatteplikt

Enkelte eiendommer er unntatt fra eiendomsskatt. Eiendomsskatteloven § 5 har bestemmelser om eiendommer som skal fritas fra eiendomsskatt. Det gjelder statseiendom som blir brukt til nærmere angitte allmenntilgangelige formål eller av statsmakten, forsvaret og til samferdsel på nærmere angitt vis etter § 5 bokstav a).

Etter eiendomsskatteloven § 7 kan kommunestyret helt eller delvis frita visse eiendommer fra eiendomsskatten. Det gjelder eiendom eid av stiftelser eller institusjoner hvis formål er av nytte for kommunen, fylket eller staten (bokstav a). Videre kan bygninger med historisk verdi fritas (bokstav b). Boliger kan fritas, men bare inntil de første 20 år etter ferdigstillingen (bokstav c). Vedrørende sistnevnte kan kommunestyret delegerer myndighet til å gi fritak i enkeltsaker til formannskapet eller et særskilt fast utvalg.

Fastsettelse av eiendomsskattegrunnlag

Eiendomsskatten skal regnes ut etter verdien som eiendommen blir satt i etter reglene i §§ 8 A-2 til 8 A-4. Reglene omhandler omsetningsverdien, takstnivået og prinsippene for verdifastsettelse. Reglene i kapittel 8 A trådte i kraft 1.1.2013, men bestemmelsen tilsvarer tidligere lov 18. august 1911 nr. 9 (byskatteloven).

Eiendommen skal verdsettes ved takst jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3. For å gjennomføre dette arbeidet oppnevnes takstnemnd eller sakkyndig nemnd som fastsetter eiendomsskattetaksten på grunnlag av forslag fra besiktigelsesmenn. Det stilles krav til nemndsmedlemmenes habilitet. I 3. ledd er det bestemmelse om at kommunestyret som alternativ til dette kan utnevne en sakkyndig nemnd som fastsetter takst på grunnlag av forslag fra ansatte takstmenn.

Fra skatteåret 2014 kan kommunen innenfor visse rammer velge å bruke grunnlagene for ligningsverdi av bolig ved utskriving av eiendomsskatt istedenfor å takserer boligeiendommer, jf. Prop. 1 LS (2012-2013) kapittel 8. Bestemmelsen er tatt inn i eiendomsskatteloven § 8 C.

Kommunene administrerer selv eiendomsskatten. Loven forutsetter at kommunen har et eget organ for å forestå det administrative arbeidet med eiendomsskatt. Eiendomsskattekontoret skriver ut eiendomsskatten og fungerer også som sekretariat for sakkyndig nemnd og klagenemnda. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for takstnemnda/ sakkyndig nemnd og klagenemnda.

Takstnemnda/ sakkyndig nemnd kan knytte til seg sakkyndig bistand, dvs. personer med særskilt juridisk eller takseringsfaglig kompetanse. Samme sakkyndige kan benyttes både av takstnemnda og klagenemnd.

Fastsettelse av promillesats

Promillesatsen har en lovbestemt ramme med 2 promille som laveste og 7 promille som maksimal sats for illeggelse av kommunal eiendomsskatt. Eiendomsskatten beregnes ut fra

vedtatt takst og forfaller normalt til betaling to eller fire ganger pr. år. Det er kommunestyret som vedtar promillesatsen. Dette gjøres en gang pr. år i forbindelse med vedtak om budsjett.

Det kan ikke klages på skattesatsen da denne er vedtatt i kommunestyret. Utliknet eiendomsskatt forfaller til betaling selv om det er innlevert klage.

Fastsettelse av grunnlag for eiendomsskatt

Utgangspunktet for taksering av eiendommene finnes i eiendomsskatteloven § 8 A-2 (tidligere i nå opphevet byskattelovens § 5) der det fremgår at taksten skal gjenspeile omsetningsverdien på eiendommen. Grunnlaget for takstene er opplysninger i kommunens eiendomsregister (GAB), eiendommens alder og utvendige standard (indre faktor) og beliggenhet (ytre faktor).

Sakkyndig takstnemnd, som er politisk oppnevnt, bearbeidet og vedtar takstene. Til hjelp i arbeidet kan besiktigelsesmenn (takstmenn) benyttes. Normalt foretar disse en utvendig befarings av hver eiendom. Sakkyndig nemnd kan utarbeide sjabloner og faktorer som kan nyttes for å få en mest mulig rett og rettferdig takst.

Gjennomføringen av taksering

- Det er takstnemndas leder i samarbeid med eiendomsskattekontoret, som berammer taksten. Lederen skal dessuten planlegge og lede arbeidet, bl.a. sørge for at eiendommens eier eller hans fullmektig blir varslet i rimelig tid i forveien. Opplysninger om forhold av betydning for eiendommens verdi bør innhentes.
- Alminnelig taksering bør kommunen kunngjøre på forhånd.
- Eiendommene skal besiktiges. Eieren eller hans fullmektig kan pålegges å gi opplysninger om eiendommen og være tilstede under befaringsen, selv om det ikke er avgjørende for takstens lovliggjhet, jf. § 31.
- Fordi kommunen anses som part i saken, har den ingen instruksjonsmyndighet i forhold til takstnemndas fastsettelse av takstverdien.
- Sakkyndig nemnd og klagenemnd bør føre forhandlingsprotokoll og takstprotokoll. Takstprotokollen bør inneholde opplysning om når takst er avholdt, hvilken eiendom det gjelder, takstsummen, samt hvilke takseringsprinsipper som er fulgt. Den bør underskrives av samtlige tilstedeværende nemndsmedlemmer ved avslutningen av hvert møte. Skjema for takstprotokollen bør innrettes slik at det kan tas gjenpart, utskrifter til nødvendige underretninger.
- Grunn og bygning skal takseres særskilt hvis det er forskjellige eiere. Det samme gjelder hvis det for verk og bruk er forskjellige eiere av henholdsvis bygning/ grunn og medtatt produksjonsutstyr.

Fristen for taksering

Første gang det utskrives eiendomsskatt i en kommune, må alminnelige taksering og utskriving være avsluttet innen utgangen av juni i dette året. Fristen er absolutt og kan ikke forlenges ved avtale med skattyter. Juni-fristen gjelder dog ikke ved klage.

Ved senere takseringer må takseringen være avsluttet så tidlig at eiendomsskatten kan være utskrevet før 1. mars i skatteåret, eller før 1. april i det året det innføres bunnfradrag.

Underretning om takstene

Når den alminnelige takseringen er avsluttet sendes gjenpart av takstprotokollen til eieren med angivelse av en nærmere bestemt frist for å klage og hvem klagen skal sendes til. Utsendelsen bør samordnes med utleggelsen av skattelisten.

Klage (begjæring om overtakst)

Både skattyteren og formannskapet har rett til å klage på taksten, dvs. kreve overtakst. For klage og klagebehandling gjelder reglene i eiendomsskatteloven §§ 19 og 20.

1.7 Kort om innføring av eiendomsskatt i Gjemnes kommune

Kommunestyret i Gjemnes kommune innførte eiendomsskatt i hele kommunen fra og med 1.1.2012. I forbindelse med dette skulle alle bolig-, fritids-, landbruks- og næringsseiendommer, og verker og bruk, takseres og få utskrevet eiendomsskatt.

Kommunestyret vedtok i 2010 å utrede sak vedrørende innføring av eiendomsskatt. Bakgrunn for at kommunestyret ønsket å vurdere å innføre eiendomsskatt var at kommunen hadde regnskap som viste store underskudd. Rådmannen la fram utredning om innføring av eiendomsskatt høsten 2010. Utredningen ble behandlet av kommunestyret i møte 28.9.2010 i sak 54/2010. Kommunestyret vedtok med 9 mot 8 stemmer å utsette saken, og vedtok videre at kommunestyret før sak om eiendomsskatt ble behandlet skulle få framlagt:

1. rapport fra arbeidsgruppen i økonomi med forslag til innsparinger
2. rådmannens plan for rutineendringer og kompetanseheving
3. økonomiplan 2011-2014 og handlingsprogram

Vedtak i kommunestyret 14.12.2010

Kommunestyret behandlet sak om innføring av eiendomsskatt i møte 14.12.2010 i sak 86/2010. Kommunestyret vedtok med 15 mot 2 stemmer:

1. Kommunestyret godkjenner at i medhold av eiendomsskattelovens §§ 3 og 4 innføres eiendomsskatt i hele kommunen fra og med skatteåret 2012.
I medhold av eiendomsskattelovens § 7 bokstav a fritas for beskatning eiendommer til stiftelser eller institusjoner som tar sikte på å gagne kommunen, fylket eller staten.
2. Kommunestyret godkjenner vedlagte forslag til eiendomsskattevedtekter med forbehold om Finansdepartementets samtykke til bruk av sakkyndig nemnd, jfr byskattelovens § 4 andre ledd.
3. Kommunestyret ber om at det blir framlagt korrigerert framdriftsplan før innføring av generell eiendomsskatt med en kostnadsramme inntil 1.750 mill finansiert i investeringsbudsjettet for 2011.

Kommunestyret vedtok egne eiendomsskattevedtekter. Vedtektene avklarer blant annet hva som er overlatt til sakkyndig nemnd å avgjøre. Sakkyndig nemnd kan vedta sjabloner og faktorer til bruk i takseringen. Sjabloner skal være et hjelpemiddel til å komme frem til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta hensyn til at eiendommens beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet kan virke inn på verdien. Sjabloner og faktorer skal brukes for å komme frem til en mest mulig rettferdig takseringsmåte.

Kommunestyret vedtok at grunnlaget for eiendomsskatten (skattetakst) ikke skulle overstige 80 prosent av verditaksten (omsetningsverdi) for boliger og fritidseiendommer. For verker og bruk skulle hele omsetningsverdien legges til grunn.

Vedtaket innebar blant annet at alle boliger, fritidseiendommer og næringseiendommer skulle takseres. Eiendomsskatt på verker og bruk var innført tidligere. Disse var sist taksert i 2003, og omtaksering skulle derfor gjennomføres.

Vedtak i kommunestyret 21.6.2011

Kommunestyret vedtok i møte 21.6.2011 i sak 33/2011 rammer og retningslinjer for innføring av generell eiendomsskatt – omtaksering av verker og bruk. Vedlagt fulgte: 1) Sjablonger boliger/ fritidseiendommer 2) Sjablonger næringseiendommer 3) Sjablonger verker og bruk

Takstgrunnlaget gir et anslag på eiendommens omsetningsverdi. Alle bolig- og fritidseiendommer skulle besiktiges og oppmåles utvendig av takstgrupper i 2011 og 2012.

Kommunestyret vedtok en skattesats på boliger og fritidseiendommer på 5,5 promille. Satsene for verker og bruk skulle fortsatt være 7 promille av omsetningsverdien.

Kommunestyret i Gjemnes kommune har vedtatt utskrivingsvedtak i forbindelse med årsbudsjettet for 2012, 2013, 2014 og 2015. Vedtakene inneholder virkeområde og skattesatser. Utskrivingsvedtak er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Grunnlagsdata om eiendomsskatt i Gjemnes kommune

Under gjengis grunnlagsdata om eiendomsskatt i Gjemnes kommune. Tallene i tabellen er fra KOSTRA.

Grunnlagsdata om eiendomsskatt	År	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Har innført eiendomsskatt		JA	JA	JA	JA	JA	JA
Eiendomsskatt bare på verker og bruk		JA	JA	NEI	NEI	NEI	NEI
Eiendomsskatt i hele kommunen		NEI	NEI	JA	JA	JA	JA
Generell skattesats		7,00	7,00	5,50	5,50	5,50	5,25
Hvilket år trådte takstene fra sist alminnelige taksering i kraft		2003	2003	2012	2012	2012	2012
Har kommunen innført bunnfradrag som gjelder kun for boliger og fritidseiendommer		:	:	NEI	NEI	NEI	NEI
Gir kommunen eiendomsskattefritak for nye boliger i inntil 20 år		:	:	NEI	NEI	NEI	NEI
Gir kommunen eiendomsskattefritak for historiske bygninger		:	:	:	JA	JA	JA
Benytter kommunen formuesgrunnlag ved verdifastsetting av boliger		:	:	:	:	:	NEI
Eiendomsskatt på enebolig på 120 m² (for å få lik rapportering har SSB valgt en eksakt boligstørrelse)		:	:	6600	6600	6600	6300
Eiendomsskatt totalt		1482'	1642'	9833'	9702'	9964'	:
Eiendomsskatt annen eiendom		1482'	1642'	2531'	7360' *	2449'	:
Eiendomsskatt, boliger og fritidseiendommer		0	0	7302'	2342' *	7515'	:

Tabell: Eiendomsskatt, grunnlagsdata for Gjemnes kommune. Kilde: KOSTRA

* KOSTRA tall for eiendomsskatt for boliger og fritidseiendommer er byttet om med eiendomsskatt annen eiendom i 2013. Gjemnes kommune har vært i kontakt med SSB om dette.

Ytterligere informasjon om vedtak og avklaringer som ble tatt i forbindelse med innføring av eiendomsskatt i Gjemnes kommune er gitt i vedlegg 2.

2 Ansvar og oppgaver ved innføring av eiendomsskatt

2.1 Problemstilling og revisjonskriterier

Problemstilling

- Hvordan var ansvar og oppgaver ved innføring av eiendomsskatt ivaretatt?

Revisjonskriterier

Revisjonen vil vurdere om Gjemnes kommune ved innføring av eiendomsskatt: 1) etablert nødvendige fora 2) klargjorde ansvar og oppgaver til opprettede fora 3) sikret god saksbehandling 4) gav nødvendig opplæring

Revisjonskriteriene blir vurdert i forhold til:

- Eiendomsskattekontoret
- Sakkyndig nemnd
- Sakkyndig ankenemnd
- Takstgrupper for besiktigelse og oppmåling

Revisjonskriterier knyttet til opplæring vil bli behandlet samlet for de fire forane.

Revisjonskriteriene følger av eiendomsskatteloven og vedtak som er truffet i forbindelse med innføring av eiendomsskatt i Gjemnes kommune.

Eiendomsskatteloven § 1 bestemmer at eiendomsskattekontoret er det kontoret «*som har med å skrive ut skatten*». I eiendomsskattevedtektene for Gjemnes kommune kapittel 2 gis bestemmelser om eiendomsskattekontoret.

Det er gitt bestemmelser om sakkyndig nemnd i eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) jf. tidligere byskattelov § 4 annet ledd. I eiendomsskattevedtektene for Gjemnes kommune gis nærmere bestemmelser om sakkyndig nemnd.

Det er gitt bestemmelser om sakkyndig ankenemnd i eiendomsskatteloven § 20. I eiendomsskattevedtektene for Gjemnes kommune gis nærmere bestemmelser om sakkyndig ankenemnd.

Eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) jf. tidligere byskattelov § 4 annet ledd har bestemmelser om «synfaringsmenn»/ takstgrupper for besiktigelse og oppmåling. Eiendomsskattevedtektene for Gjemnes kommune har bestemmelser om takstgrupper for besiktigelse og oppmåling.

Eiendomsskatteloven hadde ikke saksbehandlingsregler fra vedtakelsen av loven i 1975 og fram til 1.1.2013. Dette førte til usikkerhet om hvilke prosedyrer som kan og skal følges i saker om eiendomsskatt. Konsekvensen var en varierende praksis i de forskjellige kommunene, og en svekket mulighet for den enkelte skattyter til å ivareta sine interesser. Stadig flere kommuner valgte å innføre eiendomsskatt og lovgiver har de siste årene vedtatt

en rekke utvidelser av selve utskrivingshjemmelen. Dette førte til et behov for klare lov-festede saksbehandlingsregler for eiendomsskattesaker. 12. juni 2012 vedtok Stortinget nye saksbehandlingsregler for saker om eiendomsskatt. Endringene trådte i kraft 1. januar 2013.

Gjemnes kommune har utarbeidet enkelte saksbehandlingsregler i eiendomsskattevedtektene.

Eiendomsskattevedtektene for Gjemnes kommune har i § 3-3 bestemmelse om informasjon og veiledning til besiktigelsesmennene. Det bestemmes at sakkyndig nemnd i samarbeid med eiendomsskattekontoret er ansvarlig for dette, og at prøvetaksering bør finne sted med så vel nemnda som besiktigelsesmennene til stede for å sikre likeartet praksis.

2.2 Fakta

Kommunestyret valgte å organisere arbeidet med innføring av eiendomsskatt ved å etablere sakkyndig takstnemnd, sakkyndig ankenemnd og fem takstgrupper for besiktigelse og oppmåling. Dette ble gjort i kommunestyrevedtak høsten 2011 og våren 2012.

2.2.1 Eiendomsskattekontoret i Gjemnes kommune

- *Gjemnes kommune har etablert og gitt ansvar og oppgaver til eiendomsskattekontoret*

Ansatte ved eiendomsskattekontoret

Eiendomsskattekontoret ble bemannet med leder og en saksbehandler. Økonomisjef i kommunene fikk oppgave som leder, og hadde en saksbehandler i deltid på eiendomsskattekontoret. En saksbehandler hadde oppgaven fram til klagesaksbehandling var avsluttet sommeren 2012. Fra dette tidspunkt ble annen ansatt knyttet til eiendomsskattekontoret i 40 % stilling.

Leder av eiendomsskattekontoret fikk funksjon som sekretær for sakkyndig takstnemnd og sakkyndig ankenemnd.

Oppgaver lagt til eiendomsskattekontoret

Kommunene administrerer selv eiendomsskatten og eiendomsskatteloven § 1 forutsetter at kommunen har et eget organ for å forestå det administrative arbeidet med eiendomsskatt – Eiendomsskattekontor.

Eiendomsskattekontoret fikk oppgaven med å utføre praktiske og administrative oppgaver ved takseringen. Kontoret ble tillagt ansvar for: 1) regne ut skatten 2) legge ut skattelister 3) sende skattekrav 4) foreta innfordring 5) bistå sakkyndig ankenemnd med klagebehandling

Innkrevingsfunksjonen ble i Gjemnes kommune lagt til økonomiavdelingen.

Saksbehandling

I intervju ble det formidlet stor tilfredshet med det arbeid som eiendomsskattekontoret, sekretær i sakkyndig nemnd og sekretær i sakkyndig ankenemnd har utført. Innføring av eiendomsskatt var et stort og omfattende arbeid som ble utført av få personer. Leder av eiendomsskattekontoret var i tillegg sekretær for sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd. I tillegg hadde vedkommende andre viktige funksjoner i kommunen.

I intervju framkom det at flere i ettertid ser at belastningen på eiendomsskattekontoret og særlig sekretær i perioder var stor. Det er utført et stort og viktig arbeid. Flere framhever at det var effektivt at arbeidet ble ivaretatt av få personer. På den annen side utgjorde dette en risiko i forbindelse med frafall og/ eller ikke planlagt fravær.

Prosjektgruppe ved innføring av eiendomsskatt

Rådmann i Gjemnes kommune etablerte en prosjektgruppe som hadde i oppgave å organisere arbeidet med innføring av eiendomsskatt. Gruppen ble opprettet av rådmann for å sikre godt samarbeid mellom eiendomsskattekontoret og matrikkelfører, byggesaksbehandler og den som skulle kreve inn eiendomsskatt.

I intervju framkom det at det var store mangler i matrikkel. I forbindelse med innføring av eiendomsskatt ble det besluttet å nytte informasjon til å oppdatere og komplimentere matrikkel. Arbeidet førte til opprydding i eiendomsmassen og matrikkel i Gjemnes kommune. Oppgaver lagt til prosjektgruppen er beskrevet i utredning i forbindelse med innføring av eiendomsskatt. Gruppen besto av leder og fem medlemmer. Gruppen gjennomførte også statusmøter med besiktelsesgruppene.

2.2.2 Sakkyndig takstnemnd

- *Gjemnes kommune har etablert og gitt ansvar og oppgaver til sakkyndig nemnd*

Oppnevning av sakkyndig takstnemnd

Kommunestyret valgte en sakkyndig nemnd på tre personer ved innføring av eiendomsskatt på verker og bruk i 2003. Nemnda hadde opplæring om eiendomsskatt på verker og bruk. Det ble avholdt en rekke møter i forbindelse med taksering av verker og bruk i 2003. Alle verker og bruk ble i forbindelse med dette besøkt av nemnda. Ved taksering av enkelte objekt ble det leid inn faglig ekspertise. I årene etter 2003 hadde nemnden ett eller noen få møter hvert år. Nemnda ble gjenvalgt i forbindelse med oppnevning av nytt kommunestyre etter valg.

Ved innføring av eiendomsskatt i hele kommunen fra 2012, hadde Gjemnes kommune en sakkyndig takstnemnd bestående av erfarne medlemmer. Nemnda ble anmodet om å fortsette sitt virke og i tillegg ta på seg nye oppgaver ved innføring av eiendomsskatt på boliger, fritidseiendommer og næringseiendommer.

Sakkyndig nemnd til 22.5.2012

Sakkyndig nemnd bestående av tre personer ble valgt av kommunestyret for perioden 2011 til 2015. Nemnd var sentral ved innføring av eiendomsskatt i Gjemnes kommune, og bestod av leder, nestleder og medlem. Det ble også valgt tre varamedlemmer.

Sakkyndig nemnd fra 22.5.2012 til 27.5.2014

Våren 2012 stilte sakkyndig nemnd sine plasser til disposisjon. Bakgrunnen for dette var kritikk i media og fra enkelte medlemmer i kommunestyret. Kommunestyret hadde en prosess overfor sakkyndig nemnd som endte med at to medlemmer fikk fritak fra verv. I møte 22.5.2012 i sak 39/2012 ble ny nemnd valgt for perioden 2012 til 2015. Opprinnelig leder fortsatte som leder men fikk med seg ny nestleder og nytt medlem.

Sakkyndig nemnd fra 27.5.2014

Leder søkte om og fikk fritak fra vervet fra 27.5.2014, jf. vedtak i kommunestyret. Nestleder gikk inn som leder fra samme dato. Ett varamedlem gikk inn som nytt medlem fra 27.5.2014.

Oppgaver lagt til sakkyndig takstnemnd

Nemndas hovedoppgave var å fastsette takstene etter at befaring var gjennomført. Sakkyndig takstnemnd vedtok, på bakgrunn av dokumenter utarbeidet av takstgruppene, eiendomsskatt for den enkelte eiendom. Takst og beregnet eiendomsskatt ble lagt ut til offentlig ettersyn og eierne fikk orientering om rettighet til å klage på takst og beregnet eiendomsskatt.

Eiendomsskattevedtektene for Gjemnes kommune har i kapittel 3 bestemmelser om sakkyndig nemnd. Lederen av den sakkyndige nemnd skal, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, planlegge og lede arbeidet med takseringen.

Den sakkyndige nemnda foretok, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, prøvetaksering for å fastsette takstnivået. Den sakkyndige nemnda utarbeidet sjabloner og faktorer til bruk ved taksering. Sjablonene ble benyttet som et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi. Sjablonene var utarbeidet slik at det ble tatt hensyn til faktorer som kan virke inn på verdien. Viktige faktorer var blant annet eiendommenes beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet.

Det ble ført protokoll over forhandlingene i sakkyndig nemnd.

Den sakkyndige nemnd var, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, ansvarlig for å gi besiktigelsesmennene informasjon og veiledning om praktiseringen av de alminnelige retningslinjene. Nemnda gjennomførte prøvetaksering sammen med besiktigelsesmennene. Dette ble gjort for å sikre likeartet praksis.

Eiendommens eiere ble varslet skriftlig og/ eller ved kunngjøringer om at takst skal holdes. Eier ble informert om muligheten til å være tilstede under besiktigelsen. Eiendomsskattekontoret sendte ut varsel.

Saksbehandling

Eiendomsskattekontoret utarbeidet nødvendig dokumentasjon til møtene i sakkyndig nemnd. Sakkyndig nemnd fikk takstlister for kontroll. Takstlistene hadde informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valgt faktor for den enkelte eiendom, forslag til takst og tidspunkt og pris ved siste frie omsetning. Medlemmene anmerket eiendommer som de ønsket gjennomgått spesielt i møte.

Sekretær la nødvendig informasjon fram i møtene. Takstnemnda ble gjort særlig oppmerksom på enkeltsaker som var vanskelig å taksere, og hvilke vurderinger som lå bak forslagene i disse sakene. Enkeltsaker som var vanskelige å vurdere, ble registrert av administrasjonen og ble lagt fram for sakkyndig nemnd som enkeltsaker. Takstnemnda gikk gjennom takstforslagene i møter og traff vedtak.

Sakkyndig takstnemnd vedtok, på bakgrunn av dokumenter utarbeidet av takstgruppene eiendomsskattegrunnlaget for den enkelte eiendom. Takst og beregnet eiendomsskatt ble lagt ut til offentlig ettersyn og eierne fikk orientering om rettighet til å klage på takst og/ eller skatt.

Det ble utarbeidet særskilt takstforslag for grunn og bygning hvis disse var eid av forskjellige skattytere. Besiktigelsesmennene deltok ikke i møtene der sakkyndige nemnd fastsatte

taksten, men unntaksvis ble takstmann bedt om å gi ytterligere informasjon til nemnda i forbindelse med nemndsmøte.

Underlagsdokumentasjon som ble nyttet i sakkyndig nemnd var:

- Takstprotokoll som omhandler tomt, bygninger, bolig, garasje, uthus...
- Skatteseddel for eiendomsskatt som omhandler verdiberegning for tomt, bygning, etasjer, og utregnet samlet skatt på eiendommen etter korreksjoner
- Kartutsnitt og informasjon fra matrikkel
- Bilde(r) av eiendom, bolig etc tatt i forbindelse med besiktigelse
- Skisser utarbeidet av takstgruppene med påførte utvendige mål

Nemnda skulle vurdere om retningslinjene for takseringen var fulgt. I tvilstilfeller foretok nemnda undersøkelser om fakta og skjønnsbruk. Det ble ført protokoll fra alle møter i nemnda. Protokoll ble underskrevet av nemndas medlemmer.

Gjemnes kommune har digitalt eiendomskart. Kartet vaskes mot GAB-registeret for å sikre at alle eiendommene identifiseres. Fakta om eiendommer og adresser ble sendt til eiendomsbesitter som ble gitt anledning til å melde eventuelle avvik.

Besiktigelsesmedarbeidere registrerte avvik i forhold til registrert godkjent bruk.

Besiktigelse og kommunikasjonen med eiendomsbesitterene skulle bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av fakta og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

Det ble arbeidet for å samordne vurderingene knyttet til taksering. Dette gjaldt spesielt besiktigelsesmedarbeidere og medlemmene i sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd.

2.2.3 Sakkyndig ankenemnd

- *Gjemnes kommune har etablert og gitt ansvar og oppgaver til sakkyndig ankenemnd*

Oppnevning av sakkyndig ankenemnd

Sakkyndig ankenemnd bestående av tre personer ble valgt av kommunestyret for perioden 2011 til 2015. Det ble også valgt tre varamedlemmer.

Sakkyndig ankenemnd fra 12.2.2013

Med virkning fra 1.1.2013 ble eiendomsskatteloven endret og det kom inn ny bestemmelse om at medlem av formannskapet ikke kan være i sakkyndig ankenemnd. Leder av sakkyndig ankenemnd var medlem av formannskapet, og ble av den grunn erstattet av ny leder, jf. kommunestyrevedtak 12.2.2013.

Oppgaver lagt til sakkyndig ankenemnd

Ankenemnda var sentral ved innføring av eiendomsskatt i Gjemnes kommune.

Eiendomsskattevedtektene for Gjemnes kommune har i kapittel 5 bestemmelser om Sakkyndig ankenemnd. Den sakkyndige ankenemnda kan prøve alle sider av saken, og kan også endre taksten til skattyters ugunst. Ankenemnd skal utarbeide 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 skal ta stilling til klagerens anførsler. Begjæring om overtakst har ikke oppsettende virkning.

Revisjonen har i forvaltningsrevisjonsprosjektet fått framlagt referat fra møter (og kurs) i sakkyndig ankenemnd.

Saksbehandling

Klage på taksten ble i første omgang gjennomgått administrativt. I saker der det ble påvist feil faktagrunnlag, ble dette lagt fram for sakkyndig nemnd som korrigererte fakturagrunnlaget og taksten. Nemnda gav svar til klager om at faktagrunnlag og takst var rettet opp. Dersom sakkyndig nemnd hadde gjort åpenbare feil, ble dette rettet opp av nemnda selv. Ble klagen tatt til følge, ble taksten endret. Der klager fikk delvis medhold, ble vedtaket sendt til klager, som fikk anledning til å klage det nye vedtaket til klagenemnda.

I de tilfellene vedtatt takst ble opprettholdt helt av sakkyndig nemnd etter mottatt klage på takst, ble klagen sendt til klagenemnda for behandling. Sakkyndig ankenemnd gjennomførte befarings- og besiktingsbesøk til disse eiendommene som ledd i saksbehandlingen i hht. krav i eiendomsskatte- loven. Klagenemnda kan prøve alle sider av taksten, og kan også endre taksten til skatteyters ugunst.

Alle klager og henvendelser om feil, ble journalført i kommunens saksbehandlingssystem ePhorte og kategoriseres av eiendomsskattekontoret.

Utlignet eiendomsskatt forfaller til betaling selv om det er innlevert klage. Mulige endringer rettes når klagebehandling er avsluttet.

2.2.4 Takstgrupper for besiktigelse og oppmåling

- *Gjemnes kommune har etablert og gitt ansvar og oppgaver til takstgrupper for besiktigelse og oppmåling*

Engasjering av takstgrupper for besiktigelse og oppmåling

Gjemnes kommune engasjerte egne besiktelsespersoner for å besiktige alle eiendommer som skulle få utskrevet ny eiendomsskatt. Dette arbeidet ble organisert i fem grupper som hver bestod av to takstmenn.

Oppgaver lagt til takstgrupper for besiktigelse og oppmåling

Takstgruppene utarbeidet takstprotokoll iht mal. De fem gruppene fikk opplæring og gjennomførte prøvetaksering. Dette ble gjort for å sikre en mest mulig lik og rettferdig taksering. Takstgruppene fikk til en viss grad tildelt egne saksområder (boliger, fritidseiendommer, næringsbygg, verker bruk etc), og til en viss grad geografiske områder. Medlem fra en takstgruppe arbeidet sammen med medlem fra annen takstgruppe der dette var hensiktsmessig.

Takstprotokoll med informasjon om hvilke måleregler som var benyttet ble sendt til eier av den enkelte eiendom. Eier ble oppfordret til å gi tilbakemelding på eventuelle feil og mangler.

Ved taksering ble det normalt også utarbeidet skisser av vurderte bygninger, og det ble tatt ett til tre bilder av hver eiendom/ bygning. Skisse og bilder fulgte som vedlegg til takstprotokoll.

Saksbehandling

Takstgruppene innhentet informasjon fra matrikkel. Der det forelå informasjon fikk takstgruppen kartutsnitt og informasjon fra matrikkel. Når takstgruppen hadde fastsatte

tidspunkt for befaring, sendte eiendomsskattekontoret ut informasjon om dette til eiendomsbesitter. Eier eller representant for denne kunne delta på befaring.

Takstgruppen gjennomførte befaring og utarbeidet takstprotokoll som omhandler tomt, bygninger, bolig, garasje, uthus etc. Takstgruppen nyttet sjablong og faktorer for å fastsette omsetningsverdi. Takstgruppen tok ett eller flere oversikts bilde(r) av takstobjektene. I tillegg ble det utarbeidet en enkel skisse over objektet der utvendige mål ble lagt inn. Hver takstgruppe fikk tildelt ett fotoapparat og ett målebånd.

2.2.5 Opplæring av eiendomsskattekontor, nemnder og takstgrupper

- *Gjemnes kommune har sikret nødvendig opplæring til aktuelle nemnder og takstmenn*

Eiendomsskattevedtektene for Gjemnes kommune bestemmer i § 2-1 at eiendomsskattekontoret skal gi medlemmer og varamedlemmer i skattetakstnemnda og klagenemnda nødvendig opplæring i regelverket og saksbehandlingen.

Takstmennene startet sitt arbeid sommeren 2011 og var ferdig i juni 2012. De fem takstgruppene fikk opplæring og gjennomførte prøvetaksering. Det ble avholdt fellesmøter for å sikre en mest mulig lik og rettferdig taksering.

Sakkyndig takstnemnd i Gjemnes kommune bestod i 2011 av medlemmer med erfaring fra innføring av eiendomsskatt på verker og bruk. Ved innføring av eiendomsskatt på bolig, fritidseiendommer og næringseiendommer fikk nemnd for verker og bruk de nye oppgavene lagt til seg. Medlemmene i takstnemnden hadde deltatt på opplæring om eiendomsskatt på verker og bruk i 2002 og 2003. I forbindelse med taksering av verker og bruk gjennomførte nemnda befaring ved alle objektene. Ved taksering av enkelte større og kompliserte objekt ble det leiet inn ekstern kompetanse. Nemnda hadde etter innføring av eiendomsskatt på verker og bruk et eller et par møter hvert år. I disse møtene fikk nemnda blant annet oppdateringer i forhold til lovverk etc.

Gjemnes kommune valgte, i forbindelse med innføring av eiendomsskatt i hele kommunen, å gi opplæring til ansatte ved Eiendomsskattekontoret og sakkyndig nemnd. Disse deltok på kurs over to dager i 2011 i Trondheim. Kurset om eiendomsskatt var arrangert av KS. I intervju ble det opplyst at dette var et relevant og godt kurs som gav deltakerne et godt grunnlag for å løse tillagte oppgaver.

Eiendomsskattekontoret og sakkyndig nemnd nyttet sin kompetanse til opplæring av takstmenn og andre. Eiendomsskattekontoret og sakkyndig nemnd hadde to møter med takstmennene der bruk av sjabloner ble gjennomgått. På disse møtene ble det også avtalt at takseringen skulle dokumenteres ved utarbeidelse av takstrapport basert på standardskjema, utarbeidelse av skisser og bildemateriell.

Takstmennene utførte som del av opplæring prøvetaksering. Resultater fra prøvetaksering ble gjennomgått av alle takstmennene sammen med sakkyndig nemnd og representanter fra Eiendomsskattekontoret. Første opplæringsdag var organisert i tre faser: 1) Opplæring i lovverk, standarder, sjabloner, eksempler på utregninger 2) Takstteamene prøvetakserer 3-4 eiendommer 3) Gjennomgang i plenum av prøvetakseringer for å justere takstgruppene

Det opplyses at opplæring gav trygghet for at takseringsgruppene gjennomførte så lik og rettferdig taksering som mulig. Det opplyses videre i intervju at bruk av sjabloner fungerte godt, men at det var enkelte utfordringer knyttet til å fastslå alder på bolig og takhøyde i kjeller og på loft.

Revisjonen har fått framlagt referat fra møtene i juni og august 2011 der takstpersonene fikk orienteringer og opplæring. Etter opplæringsdagene hadde takstgruppene ikke formelle møter ut over ett statusmøte i november 2011. Det opplyses imidlertid at takstmennene og takstgruppene hadde uformell kontakt med hverandre. I tillegg ble pris på boliger som ble solgt sammenlignet med takstgruppens takst.

KS arrangerer grunnkurs om eiendomsskatt. Leder i sakkyndig ankenemnd deltok på grunnkurset sammen med ansatte ved Eiendomsskattekontoret og sakkyndig nemnd. Grunnkurset omhandler også stoff om klagebehandling. I intervju framkom det at medlemmer i sakkyndig ankenemnd savner egne kurs der klagesaksbehandling er hovedinnholdet.

Gjemnes kommune deltok tidligere på møter om eiendomsskatt sammen med noen nabokommuner. Det er tatt initiativ til å reetablere dette, slik at eiendomsskattekontor og sakkyndig nemnd får en arena for erfaringsoverføring.

2.3 Kommunerevisjonens vurdering

Undersøkelsen viser at kommunestyret har klarlagt og gitt hensiktsmessig ansvar og oppgaver til aktuelle nemnder gjennom etablering av sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd. Gjemnes kommune har vedtatt vedtekter for eiendomsskatt, disse gir rammene for innføring av eiendomsskatt og beskriver opprettede nemnder. Vedtektene er fulgt ved innføring av eiendomsskatt.

Det ble opprettet fem takstgrupper bestående av to takstmenn/ takstkvinne for besiktigelse og oppmåling av aktuelle eiendommer.

Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt var utarbeidet. Disse ble nyttet for å sikre riktig taksering gjennom gruppering av eiendommer, fastsetting av gjennomsnittsverdier på eiendomsgrupper (sjabloner), valg av sonet faktorer og retningslinjer for bruk av faktor ved besiktigelse.

Undersøkelsen viser at sakkyndig nemnd, sakkyndig ankenemnd og takstgruppene fikk nødvendig opplæring. Gjemnes kommune hadde ikke faste møter etter innledende opplæring, men prosjektgruppe for innføring av eiendomsskatt gjennomførte noen statusmøter med besiktelsesgruppene. Gjemnes kommune kunne med fordel hatt et system som sikret strukturert informasjon til medarbeiderne gjennom hele prosjektperioden. Dette kunne sakkyndig nemnd for eksempel sikret ved at administrasjonen sørger for løpende informasjon og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med innføring av eiendomsskatt deltok.

Revisjonen har vurdert forhold relatert til innføring av eiendomsskatt i Gjemnes kommune. Dette arbeidet ble gjennomført i 2011 og 2012. Basert på gjeldende regelverk i denne perioden har revisjonen ikke merknader til den saksbehandling Gjemnes kommune fulgte ved innføring av eiendomsskatt.

Revisjonen har hatt tilgang til protokoll og underlagsdokumenter for de enkelte møtene i sakkyndig takstnemnd og sakkyndig ankenemnd. Revisjonen har ikke merknader til protokoll inkludert underlagsdokumentasjon.

Eiendomsskattevedtekter for Gjemnes kommune er vedtatt av kommunestyret 21.6.2011 i sak 33/2011. Eiendomsskatteloven ble endret på sentrale områder med virkning fra 1.1.2013. Gjemnes kommune bør revidere eiendomsskattevedtektene slik at disse blir i tråd med gjeldende eiendomsskattelov.

I intervju framkom det at eiendomsskattekontoret/ sekretær kalte inn til møtene i sakkyndig nemnd. Nødvendig dokumentasjon ble lagt fram i møte av sekretær. Det ble ikke sendt ut dokumentasjon om saker som skulle vurderes i møte. Enkelt saker ble i møtene vist på skjerm. Nemnda fikk tilgang på nødvendig dokumentasjon i møtene, og basert på dette foretok nemnda vurderinger og traff sine vedtak.

I intervju kom det fram at sakkyndig ankenemnd noen ganger har omfattende saker til behandling. Dette gjelder hovedsakelig klagesaker på eiendomsskatt på næringsbygg. Dokumenter i disse sakene blir utdelt i møte fordi disse inneholder taushetsbelagte opplysninger. Dette gjøres med bakgrunn i Reglement for Gjemnes kommunestyre som i § 2 bestemmer at «...dokumenter som kan unntas for offentlighet etter Lov om offentlighet i forvaltningen eller annen lov. Slike dokumenter leveres ut i møte og blir innsamlet ved ferdigbehandling av saken»..

Hvis sakkyndig ankenemnd mener at slik dokumentasjon skal gjøres kjent for dem i forkant av møtene bør dette vurderes av nemnda. Sak bør utredes og basert på dette bør det avklares hvordan dokumentene skal gjøres kjent for nemnda. Kommunerevisjonen er av den oppfatning at sakkyndig ankenemnd selv må avklare tilgang på taushetsbelagte dokumenter i forkant av møter.

Anbefaling

Gjemnes kommune bør revidere eiendomsskattevedtektene slik at disse blir i tråd med gjeldende eiendomsskattelov.

Sakkyndig ankenemnd bør avklare sitt behov for å få dokumentasjon i forkant av møter. Hvis behov er til stede bør nemnda ta stilling til hvordan dokumentene skal gjøres kjent.

3 Befaring, takstfastsettelse og beregning av eiendomsskatt

3.1 Problemstilling og revisjonskriterier

Problemstilling

- Var saksbehandling knyttet til takstfastsettelse og beregning av eiendomsskatt tilfredsstillende?

Revisjonskriterier

- Gjemnes kommune gjennomførte besiktigelse av eiendommer på en forsvarlig måte
- Gjemnes kommune gjennomførte taksering av eiendommer iht vedtatte kriterier
- Gjemnes kommune traff individuelle vedtak om eiendomsskatt for den enkelte eiendom

Revisjonskriteriene følger av eiendomsskatteloven og vedtak i Gjemnes kommune om innføring av eiendomsskatt. Eiendomsskattelovens § 8 A-2 sier følgende om verdisettingen:

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

§ 8 A-2 ble tilføyd med lov 22.6.2012 og tok til å gjelde fra skatteåret 2013. Bestemmelsen fulgte tidligere av den nå opphevede byskatteloven § 5. Bestemmelsen i byskatteloven var gjeldende da eiendomsskatt ble innført i Gjemnes kommune.

Utgangspunktet ved eiendomsskattetaksering er en skjønnsmessig vurdering av omsetningsverdi. Det er rettslig akseptert at det brukes forholdsvis grove modeller for takstberegningen, hvor en ut fra normtall regner seg fram til en verdi ved hjelp av sjabloner. Det skal foretas en befarig hvor det vurderes om den verdien man har kommet fram til ved hjelp av sjablonene framstår som rimelig sett i forhold til antatt omsetningsverdi og takstnivået på tilsvarende eiendommer.

Taksering skal være basert på en kombinasjon av fakta og skjønn. Fakta skal baseres på kvalitetssikret informasjon fra matrikkelregisteret. For verker og bruk skal det i tillegg innhentes særskilte opplysninger om installasjoner.

Skjønn blir utøvd av takstnemnda ved fastsetting av takseringssjabloner og korreksjonsfaktorer for den enkelte eiendom. Metodikken skal sikre en effektiv gjennomføring av takseringen samtidig som likebehandlingsprinsippet ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Det fastsettes kvadratmeterverdier for bygningsgrupper. Det kan videre fastsettes retningslinjer for vurdering av eiendommens standard, utforming og beliggenhet gjennom normer for bruk av korreksjonsfaktorer.

Følgende data fra matrikkelregisteret benyttes: 1) hjemmelshaver 2) bygningsinformasjon 3) bygningstype 4) bruksareal i den enkelte etasje 5) antall bruksenheter (grunnlag for eventuelt bunnfradrag) 6) beliggenhet (grunnlag for å plassere eiendommen i korrekt takstsone)

For data som har innflytelse på takstene skal matrikkeldata være kvalitetssikret.

Kvalitetssikringen sikres gjennom:

- Oppretting av tidligere mangelfull matrikkelregistrering ved gjennomgang av byggesaksarkivet
- Kontroll av bygningsdata ved besiktigelse
- Utsending av faktaskjema til hjemmelshavere (etter besiktigelsen). Hjemmelshaver blir bedt om å melde avvik

Bygningsgrupper og bygningstyper er gitt i matrikkelen. I forbindelse med utregning av eiendomsskatt gis gruppene og typene ulik vektning: 1) boligbygg 2) fritidsbolig 3) garasje, uthus, anneks 4) industribygg 5) lagerbygg 6) kontor- og forretningsbygg 7) hotell, restaurant og overnattingsbygg 8) andre bygningstyper

Vedtak i forbindelse med innføring av eiendomsskatt som kommunestyret traff, og avklaringer i sakkyndig nemnd, hadde innvirkning på takseringsarbeidet. Under redegjøres

det for vedtak og avklaringer som hadde innvirket på arbeidet med innføring av eiendomsskatt i Gjemnes kommune.

Eiendomsskattevedtak

Kommunestyret traff i møte 21.6.2011 vedtak om utvidelse av området for eiendomsskatt til å gjelde hele kommunen. Det ble bestemt at alle eiendommer skulle takseres i 2011 og 2012 med unntak av eiendommer som får fritak fra eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatte-lovens § 5.

Vedtekter for eiendomsskatt

Kommunestyret i Gjemnes kommune vedtok eiendomsskattevedtekter. Vedtektene trekker opp rammer for arbeidet knyttet til alminnelig taksering og forvaltning av lov om eiendoms-skatt. Vedtektene avklarer bl.a. at kommunen kan benytte besiktigelsesmedarbeidere som legger fram forslag til takster på eiendommene til sakkyndig nemnd.

Vedtektene er basert på forslag utarbeidet av KS Eiendomsskatteforum og består av følgende kapitler: 1) sakkyndig takstnemnd 2) forberedelse av taksering 3) gjennomføring av takseringen 4) omtaksering og særskilt taksering 5) overtakst (klage på takst) 6) forskjellige bestemmelser

Tidsrammer

Kommunestyrets vedtak innebar at nye takster skal benyttes som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt for 2012. Dette medførte at sakkyndig nemnd måtte være ferdig med alminnelig taksering innen 1. juni 2012.

Sjabloner og faktorer

Sakkyndig nemnd utarbeidet sjabloner for bolig og fritidseiendommer. Disse gir detaljerte opplysninger om:

- Areal og verdiberegningsmetoder for: 1) boligeiendommer 2) fritidseiendommer 3) seksjonerte eiendommer og lavblokker 4) tomt
- Hvilke faktorer som skal nyttes: 1) etasjefaktor 2) aldersfaktor 3) bygningsstandard/ vedlikehold 4) tomteforhold/ beliggenhet 5) områdefaktor

Sakkyndig nemnd utarbeidet også sjabloner for taksering av næringseiendommer og sjabloner for taksering av verker og bruk.

3.2 Fakta

Gjemnes kommune engasjerte personer for å besiktige og takserer alle eiendommer som skulle få utskrevet ny eiendomsskatt. Dette arbeidet ble organisert i fem grupper som hver bestod av to takstpersoner. I saksutredningen til sak 33/2011, som ble behandlet i møte 21.6.2011, går det fram at kommunen har engasjert åtte takstpersoner. Dette var personer med lokalkunnskap. Disse ble engasjert ved at ordfører tok kontakt. Deretter ble det inngått avtale mellom den enkelte takstperson og kommunen. Senere ble takstgruppene utvidet med ett team. Takstperson bestod hovedsakelig av lekfolk, men profesjonelle takstmenn var også engasjert.

Takstpersonene startet sitt arbeid sommeren 2011 og var ferdig våren 2012. Gjemnes kommune nyttet datasystemet ISY ProAktiv som er et informasjonssystem for eiendomsskatt utarbeidet av Norconsult. Det ble gitt opplæring i bruk av dette systemet. I tillegg var Norconsult tilgjengelig med brukerstøtte på telefon og nett.

Vurderingene ved befaring skulle følge de rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd hadde trukket opp. Vurdering av eiendommer er vanskelig, og sakkyndig nemnd utarbeidet derfor retningslinjer som skulle legges til grunn for vurderingene ved besiktigelse.

Gjennom besiktigelsen vurderte besiktigelsesmedarbeiderne om det var lokale forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten, og om det var forhold på eiendommen som kunne medføre korreksjon av taksten.

Takstgruppene innhentet informasjon fra matrikkel. Der det forelå informasjon fikk takstgruppen kartutsnitt og informasjon fra matrikkel. Når takstgruppen hadde fastsatte tidspunkt for befaring, sendte eiendomsskattekontoret ut informasjon om dette til eiendomsbesitter. Eier eller representant for denne kunne delta på befaring.

Fakta om eiendommen som ble lagt til grunn ved taksering var:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, areal
- Faste installasjoner, (identifiserte installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje.

Takstgruppen gjennomførte befaring og utarbeidet takstprotokoll som omhandler tomt, bygninger, bolig, garasje, uthus etc. Takstgruppen nyttet sjablong og faktorer for å fastsette omsetningsverdi. Takstgruppen tok ett eller flere oversikts bilde(r) av takstobjektene. I tillegg ble det utarbeidet en enkel skisse over objektet der utvendige mål ble lagt inn. Hver takstgruppe fikk tildelt ett fotoapparat og ett målebånd.

Gruppering av eiendommer

Faktaopplysninger om tomt og bygninger ble, i den grad det forelå, hentet fra GAB-registeret som er et offisielt register over Grunneiendommer, Adresser og Bygninger. Registreringer i GAB skjer i henhold til gjeldende registreringsinstruks utgitt av Statens Kartverk. Eiendommene grupperes slik i GAB:

<u>Beskrivelse</u>	<u>GAB-koder</u>
Enebolig, tomannsbolig unntatt boligtype	112 (110, 120)
Våningshus	113
Enebolig med sokkelleilighet	(112)
Rekkehus, kjedehus, andre småhus	(130, 190)
Terrassehus og blokker	(140, 150)
Fritidsboliger	(160, 170)
Boliggarasjer og uthus	(180)
Industri	(210, 220, 290)
Lagerbygning	(230)
Fiskeri og landbruksbygninger	(240)
Kontor-, forretningsbygg	(300)
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger	(400)
Hotell og restaurantbygninger	(500)
Kultur og forskningsbygninger	(600)
Helsebygninger	(700)
Fengselsbygninger, beredskapsbygninger mv	(800)
Tomt	

Gjeldende areal på bygninger, tok en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Arealet ble målt for hver etasje i bygningen. Etasjene ble gruppert i: 1) Kjelleretasje 2) Underetasje/ sokkeletasje 3) Hovedetasje 4) Loftsetasje. Dette er samme gruppering som GAB-registeret benytter. Nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling er beskrevet i GAB-instruksen.

GAB fikk som følge av takseringsarbeidet en standardheving slik at dette har en standard og kvalitet som tilfredsstiller den sakkyndige nemndas krav til fakta om eiendommen.

Eiendommer vil kunne ha blandet bruk. I GAB registeret blir slike eiendommer lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen. I tilfeller der bygninger har ulike funksjoner, ble hver funksjon takseret for seg.

Sjablonverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomsgruppene

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som ble hentet inn, fastsatte sakkyndig nemnd sjablonverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene.

Besiktiger kunne benytte faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av spesielle lokale forhold rundt eiendommen. Den sakkyndige nemnden vedtok faktorer som skulle benyttet i takseringsarbeidet. Eksempler på faktorer som ble benyttet ved taksering av boligeiendommer i Gjemnes kommune er:

Etasjefaktor: 1) Hovedplan 2) Leilighet i underetasje 3) Etasjeplan 4) Underetasje
5) Loftsplan 6) Kjelleplan 7) Åpent areal

Aldersfaktor: Bygg bygd i perioden: 1) 2015 2) 2013-2014 3) 2010-2012 4) 1985-2009
5) 1964-1984

Bygningsstandard: 1) Høy standard 2) Normal standard 3) Dårlig standard
4) Restaureringsobjekt 5) Rivningsobjekt

Tomteforhold: 1) Normal standard/ beliggenhet 2) Dårlig standard/ beliggenhet

Områdefaktor: 1) Område... 2) Område... ..

Det ble nyttet egne faktorer ved taksering av landbrukseiendommer der våningshus/ kårbolig med tilhørende garasje og tomt ble taksert.

Dersom besiktiger oppdaget avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, målte besiktiger inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kunne korrigere takseringsgrunnlaget.

For håndtering av eiendomsskattefaglig informasjon nyttet Gjemnes kommune fagsystem (ISY ProAktiv eiendomsskatt). Dette er et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i GAB registeret og som samspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringsystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i GAB.

Systemet håndterer alle fakta og vurderinger om den enkelte eiendom innenfor de juridiske rammene som finnes, rammene som kommunestyret og sakkyndig nemnd trekker opp, samt i henhold til informasjon fra eiendomsbesittere og besiktigelsesmedarbeidere.

For ytterligere opplysninger om befarings-, takstfastsettelse og beregning av eiendomsskatt vises det til kapittel 2 der oppgaver og saksbehandling i eiendomsskattekontoret, sakkyndig nemnd, sakkyndig ankenemnd og takstgruppene omtales.

3.3 Kommunerevisjonens vurdering

Lovverket, rettsavgjørelser og uttalelser fra finansdepartementet trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. De juridiske rammene preges av at sakkyndig nemnd gis stor frihet til å utøve skjønn under forutsetning av at krav om likebehandling følges.

I eiendomsskattevedtektene § 3-2 bestemmes det at sakkyndig nemnd kan vedta sjabloner og faktorer til bruk i takseringen. Gjemnes kommune har vedtatt sjabloner for taksering av boliger/ fritidsboliger og skattepliktig del av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Sjabloner er utarbeidet av sakkyndig nemnd 11.5.2011 og vedtatt av kommunestyret 21.6.2011. Sakkyndig nemnd hadde myndighet til å endre sjablonene, og har gjort dette en rekke ganger. Undersøkelsen viser at sjabloner ble nyttet ved takstfastsettelse.

Undersøkelsen viser at takstgruppene leverte nødvendig dokumentasjon og innstilling til sakkyndig nemnd. Det er positivt at faktainformasjon innhentet om eiendommene i kommunen ble nyttet til å rette feil og mangler i matrikkel. Det ble i intervju opplyst at slik faktainformasjonen kan være verdifull for kommunen i forbindelse med annen tjenesteyting eller lovforvaltning.

Gjemnes kommune har vedtekter for eiendomsskatt. Vedtektene ble fulgt ved innføring av eiendomsskatt. Eiendomsskattevedtekter for Gjemnes kommune er vedtatt av kommunestyret 21.6.2011 i sak 33/2011. Eiendomsskatteoven ble endret med virkning fra 1.1.2013. Gjemnes kommune bør revidere vedtektene slik at disse blir i tråd med gjeldende eiendomsskatteov.

4 Informasjon og klagebehandling

4.1 Problemstilling og revisjonskriterier

Problemstilling

- Ble informasjon og klagebehandling ivaretatt på en tilfredsstillende måte?

Revisjonskriterier

- Gjemnes kommune informerte innbyggere om eiendomsskatt
- Gjemnes kommune gav den enkelte eiendomseier informasjon om grunnlag for beregnet eiendomsskatt, klage og klagebehandling
- Gjemnes kommune behandlet klager iht bestemmelser for dette

Revisjonskriteriene følger av eiendomsskatteoven, forvaltningsloven og vedtak i Gjemnes kommune om innføring av eiendomsskatt.

Kommunestyret vedtok i møte 21.6.2011 i sak 33/2011 rammer og retningslinjer for innføring generell eiendomsskatt. Informasjon og kommunikasjon med eiendomsbesitterene omtales på følgende måte i dette dokumentet:

«Det vil i begynnelsen av juni måned bli sendt ut informasjonsskriv til alle grunneierne i kommunen, samt lagt ut informasjon på hjemmesiden og i kommuneavisa.

Når det foreligger vedtatte takster sendes melding til eiendomsbesitter om takst på eiendommen. Takstene legges ut til offentlig ettersyn i 3 uker. I denne perioden kan eiendomsbesitterene klage på taksten.

Når det foreligger takst på eiendommene, kan denne benyttes som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt, selv om det er sendt inn klage på taksten.»

Eiendomsskattevedtektene for Gjemnes kommune har i kapittel 5 bestemmelser om klage på takseringen.

Klage

Overtakst kan begjæres av vedkommende skattyter eller formannskapet.

Begjæring om overtakst må fremsettes innen tre uker fra utleggelse av skattelisten det året alminnelig omtaksering finner sted eller fra melding om vedtak ved omtaksering/ særskilt taksering etter byskatteloven § 4, 3. og 4. ledd.

Ved fristoversittelse kan fristutsettelse innvilges når skattyter ikke kan bebreides for fristoversittelsen eller det er av særlig stor betydning å få behandlet begjæringen.

Eiendomsskattekontoret

Begjæring om overtakst sendes eiendomsskattekontoret. Så snart som mulig etter at klagefristen er ute oversender eiendomsskattekontoret samtlige begjæringer til den sakkyndige nemnd.

Sakkyndig nemnd

Den sakkyndige nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner begjæringen begrunnet. I motsatt fall oversendes begjæringen til den sakkyndige ankenemnd.

Protokoll fra møter i sakkyndig ankenemnd skal, iht bestemmelser i Gjemnes kommune, angi hvilket faktum og rettsanvendelse overtaksten bygger på og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt. Overtakstprotokoll skal ta stilling til klagerens anførsler. Videre bestemmes det at sakkyndig ankenemnd bør begrunne sin avgjørelse kort i protokollen.

Det ble vedtatt nye bestemmelser i eiendomsskattelovens § 19, som trådte i kraft 1.1.2013 og gir skatteyter adgang til å klage på tidligere fastsatt skattetakstgrunnlag. Klagefristen er lik med ordinær klagefrist ved fremleggelse av nye takster. Klagen skal være skriftlig, datert og signert av samtlige hjemmelshavere. Klage kan ikke fremsettes dersom det tidligere i løpet av takstperioden er klaget på tilsvarende. Behandling av klage etter lovendringen gis ikke tilbakevirkende kraft men får gyldighet fra første forfall etter vedtaket er fattet. Klagesaker kan gis tre mulige vedtak: 1) medhold 2) ikke medhold 3) endring til klagers ugunst.

4.2 Fakta

4.2.1 Informasjon om eiendomsskatt

- *Gjemnes kommune informerer innbyggere om eiendomsskatt*

I forbindelse med innføring av eiendomsskatt nyttet Gjemnes kommune sin hjemmeside til å informere om eiendomsskatt. På dette tidspunkt var det en rekke informasjonsskriv og dokumenter tilgjengelig på nettsiden:

- Utredning av eiendomsskatt i Gjemnes kommune.
- Vedtekter for eiendomsskatt i Gjemnes kommune.
- Rammer og retningslinjer for eiendomsskatt.
- Ofte stilte spørsmål om eiendomsskatt.
- Informasjonsbrev om eiendomsskatt i Gjemnes kommune, juni 2011.
- Takstprotokoll for eiendomsskatt i Gjemnes kommune 2012.
- Eiendomsskatteliste i Gjemnes kommune 2012.
- Etasje og arealmål ved utarbeidelse av takst ved fastsettelse av eiendomsskatt.
- Valg av sakkyndig nemnd og ankenemnd i Gjemnes kommune.
- Sjabloner, beregning av eiendomsskatt for bolig og fritidseiendommer i Gjemnes kommune.
- Sjabloner, beregning av eiendomsskatt for næringseiendommer i Gjemnes kommune.
- Sjabloner, beregning av eiendomsskatt for verker og bruk i Gjemnes kommune.
- Klagebehandling og betaling i forbindelse med eiendomsskatt i Gjemnes kommune.

Gjemnes kommune sendte 22.6.2011 et informasjonsskriv til eiendomsbesittere. Brevet informerte om innføring av eiendomsskatt og besiktigelse av eiendom i den forbindelse.

De siste årene er det meste av ovennevnte informasjon fjernet fra kommunens hjemmeside. Kort informasjon om eiendomsskatt for gjeldende år er tilgjengelig. Det er informasjon om: 1) Skattesatser 2) Klageadgang 3) Betaling 4) Kontaktpersoner på Eiendomsskattekontoret

Eiendomsskattelisten for boliger, fritidseiendommer, næringseiendommer, verker og bruk m.m. for gjeldende år legges ut til offentlig ettersyn på rådhuset og på kommunens hjemmeside, www.gjemnes.kommune.no i seks uker fra 1. mars. I høringsperioden er en rekke dokumenter tilgjengelig for innbyggerne på hjemmesiden.

4.2.2 Kommunikasjon med eiendomsbesitterene

- *Gjemnes kommune gav den enkelte eiendomsbesitter informasjon om grunnlag for beregnet eiendomsskatt, klage og klagebehandling*

Sakkyndig nemnd er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn.

For å sikre god kommunikasjon med innbyggere, i forbindelse med innføring av eiendomsskatt, hadde Gjemnes kommunen fokus på:

- Informasjon til eiendomsbesittere om gjennomføring av taksering ble gitt gjennom lokalaviser, kommuneavis og kommunens internettportal.

- Kommunikasjonen ble, de første årene etter innføring av eiendomsskatt, gjennomført i en kort og intensiv periode i forbindelse med fremlegging til offentlig ettersyn.
- Alle som ønsker det fikk innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom, både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjabloner og vurderinger.
- Gjemnes kommune informerte på sin hjemmeside om problemstillinger som av eiendomsbesitterene ofte spør om – ofte stilte spørsmål om eiendomsskatt. Dette er positivt og kan bidra til at eiendomsbesitterene får informasjon de etterspør og at prosjektet får mindre enkelthenvendelser.
- Kommunen krevde skriftlige henvendelser fra eiendomsbesittere når det gjelder henvendelser om faktafeil. På denne måten ble eventuelle feil dokumentert.
- Kommunen godtok muntlige henvendelser når det gjelder henvendelser om å delta ved besiktigelse.

Gjemnes kommune er en liten kommune og de henvendelser som kom om eiendomsskatt ble håndtert av et lite antall ansatte. Disse var sentrale i prosjektet og hadde fått opplæring og hadde detalj kunnskap om arbeidet utført av takstpersoner, sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd. I intervju framkom det at dette sikret at de som kommuniserte med eiendomsbesitterene hadde kunnskap om takseringsmetode, gruppering av eiendommer, metode for arealberegning, sjabloner som benyttes, metode for vurderinger av eiendommene etc.

Administrasjonen og særlig eiendomsskattekontoret hadde ansvar for at prosjektmedarbeidere fulgte opp kommunikasjon i henhold til rammer for arbeidet. Gjennom jevnlig møter sikret eiendomsskattekontoret at administrasjonen, politisk ledelse og de sakkyndige nemndene var samordnet med hensyn til kommunikasjon med eiendomsbesittere og media. Gjemnes kommune er en forholdsvis liten kommune og de fleste henvendelsene ble derfor håndtert av eiendomsskattekontoret og særlig av kontorets leder.

Prosjekt i forbindelse med innføring av eiendomsskatt fikk mange typer henvendelser. Viktige rammer for håndtering av ulike typer henvendelser var å skille klart mellom takseringsfaglige henvendelser og politiske henvendelser. Det var også fokus på å være vennlig, presis og imøtekommende.

4.2.3 Behandling av klager på takst og klager på andre feil

- *Gjemnes kommune behandlet klager iht bestemmelser for dette*

Administrasjonen valgte et opplegg for klagebehandling som innebar:

- Journalføring og skanning i saksbehandlingssystemet Ephorte av alle klager og henvendelser om feil.
- Klager og henvendelser om feil ble kategorisert.

Sakkyndig nemnd hadde ansvar for takseringen og at framdriften i arbeidet skjedde innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trakk opp. Eiendomsskattekontoret saksbehandlet alle klagen som deretter ble lagt fram for sakkyndig nemnd. Hvis klagen ikke helt eller delvis ble etterkommet, ble denne sendt til sakkyndig ankenemnd.

Dersom sakkyndig nemnd hadde gjort åpenbare feil, ble dette rettet opp av nemnda selv. Saken ble da ikke lagt fram for sakkyndig ankenemnd. Ved retting av feil takst fikk eiendomsbesitter nye klagefrist på ny takst. Dette gjaldt også der klagen delvis ble etterkommet.

Våren 2012 var det stor pågang både på sakkyndig nemnd, prosjektgruppe og servicekontor. Antall klager økte over en kort periode fra ca. 250 til ca. 440 klager. Tilnærmet halvparten av klagenes gjelder reduksjonsfaktoren på 20 %, som sakkyndig nemnd vedtok å ta bort da sjablongene og faktorene for øvrig ikke ga den markedsverdi, som var forutsatt og som kommunestyrets vedtak bygde på.

Sakkyndig nemnd fikk også et stort press gjennom avisartikler, og i kommunestyremøte i mars 2012 gav enkelte kommunestyrepolitikere uttrykk for at sakkyndig nemnd hadde gått utover sine fullmakter ved å fjerne reduksjonsfaktor på 20 %.

I 2013, 2014 og 2015 er antall klager markant redusert og har disse årene lagt på ca 15 klager hvert år. Eiendomsskattekontoret nytter mal for klagesaksbehandling. Klagesaker fra 2012 til 2015 har vært tilgjengelig for kommunerevisjonen. Enkelte klager ble gjennomgått av revisjonen.

Et stort antall klager ble omgjort av sakkyndig nemnd, og det er relativt få klager som behandles i sakkyndig ankenemnd. I 2012 var det ca 30 klager som ble behandlet i sakkyndig ankenemnd. I 2013 og 2014 var det svært få klagesaker og i 2015 er det behandlet 2 saker. Enkelte klagesaker kommer opp i sakkyndig klagenemnd flere ganger.

Klager ble registrert inn i saksbehandlingssystemet ePhorte. Eiendomsskattekontoret opplyste klagesak og skrev innstilling til sakkyndig nemnd. Eiendomsskattekontoret la fram sak for sakkyndig nemnd. Det første året eiendomsskatt ble innført mottok kommunen mange klager. Mange klager ble omgjort til klagers gunst. I intervju framkom det at 62 % av klagenes ble omgjort og at ca. 30 klager ble oversendt sakkyndig klagenemnd. De saker som ble omgjort på eget initiativ var knyttet til feil i takstgrunnlaget, noe som kunne rettes i klagebehandlingen.

I intervju framkom det at det hadde vært et ønske om å få tilsendt dokumentasjon i forkant av møtene. Dette fordi medlemmene i sakkyndig nemnd da kunne forberede seg. Dette ønsket ble ikke etterkommet fordi dokumentene var taushetsbelagte. Det er særlig ønske om å få tilsendt saksdokumenter i større og/ eller kompliserte klagesaker. Dette gjelder både sakkyndig nemnd og særlig sakkyndig ankenemnd.

I takstprotokoll som kommunerevisjonen har gått gjennom gis det under punktet «Merknad fra sakkyndig nemnd» kort informasjon som for eksempel: «Red.faktor? Ny befaring?», «Red.faktor? Takhøyde?», «Red.faktor? Aldersfaktor?», «Red.faktor? Ny vurdering?», «Diverse feil?», «En del av 3,1?», «Hytte uten strøm og vann», «Feil mål kjeller?», «Bygg uten strøm og vann», «Generell klage», «For høy takst? Generell klage», «Feil mål?»...

I brev til klager med informasjon om at klage er mottatt og at sakkyndig nemnd har behandlet klagen gis det følgende informasjon om saksgang:

«Dersom nemnda opprettholder sitt opprinnelige vedtak om utskrevet skatt, blir saken sendt til sakkyndig ankenemnd for avgjørelse. Sakkyndig ankenemnd sin avgjørelse er endelig, men kan oppheves av domstolene hvis taksten er vilkårlig eller det er gjort feil i rettsanvendelsen eller i saksbehandlingen».

«Dersom din klage fører til at sakkyndig nemnd endrer skattegrunnlaget for din eiendom, vil du få tilsendt ny skatteseddel i henhold til dette. Dersom skatteyter kun får delvis medhold, vil det bli gitt klagefrist for eventuelt opprettholdelse av klagen».

«Klage på eventuelt kommunestyrets vedtak, sjablonger, faktorer, m.v. er ikke klagegrunn, og klagen vil følgelig bli avvist som klage».

Sakkyndige ankenemnd

Den sakkyndige ankenemnd avholder overtakst etter forutgående besiktigelse.

Den sakkyndige ankenemnd kan prøve alle sider av saken og kan også endre taksten til skattyters gunst.

Sakkyndig ankenemnd behandlet klager basert på utredning fra sakkyndig nemnd/ Eiendomsskattekontoret. Sakene blir behandlet ved at medlemmene i sakkyndig nemnd får oversikt over klagesakene som skulle behandles i et enkelt skjema/ oversikt. Den sakkyndige nemnd utarbeidet en takstprotokoll med informasjon om: 1) Gnr 2) Bnr 3) Delnr 4) Saksnummer i Ephorte 5) Eier/ klager 6) Merknad 7) Faktor 8) Merknad 9) Vedtatt skattegrunnlag 10) Skattegrunnlag etter klagebehandling i sakkyndignemnd

Eiendomsskattekontoret supplerte listen ved at det i møte ble lagt fram takstprotokoll, skisse, bilder og eventuelle andre dokumenter for sakkyndig ankenemnd. Før Sakkyndig ankenemnd traff sin beslutning besiktiget nemnda det enkelte objekt som var gjenstand for klage. Ved behandling av klagesak ble takstprotokoll, skisse og bilde/ bilder vist på skjerm. Nemnd konkluderte deretter i den enkelte klagesak.

Den sakkyndige ankenemnd utarbeidet en takstprotokoll med informasjon om: 1) Gnr 2) Bnr 3) Saksnummer i Ephorte 4) Eier/ klager 5) Merknad fra ankenemnda 6) Vedtatt opprinnelig skattegrunnlag 7) Skattegrunnlag etter klagebehandling i sakkyndignemnd 8) Skattegrunnlag etter klagebehandling i ankenemnd

4.3 Kommunerevisjonens vurdering

Gjemnes kommune gav ved innføring eiendomsskatt generell informasjon om eiendomsskatt og innføring av denne. Videre gav kommunen informasjon til den enkelte eiendomseier om grunnlag for beregnet eiendomsskatt. Kommunen informerte den enkelte eiendomseier om klage og klagebehandling.

Gjemnes kommune er en liten kommune og de henvendelser som kom om eiendomsskatt ble håndtert av et lite antall ansatte. Det er positivt at disse hadde fått opplæring og hadde detaljkunnskap om arbeidet utført av takstmenn, sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd. Dette sikret at de som kommuniserte med eiendomsbesitterene hadde kunnskap om takseringsmetode, gruppering av eiendommer, metode for arealberegning, sjabloner, metode for vurderinger av eiendommene etc.

Etter innføringsfasen er det lite informasjon tilgjengelig for innbyggerne på hjemmesiden utenom perioden skattelisten ligger ute til offentlig ettersyn. Innbyggere som ønsker ytterligere informasjon må da ta kontakt med eiendomsskattekontoret.

Revisjonen anbefaler at kommunen vurderer om, og i tilfelle hvordan, noe mer detaljert informasjon om eiendomsskatt gjøres kjent for innbyggerne. Dette kan for eksempel sikres ved at noe mer informasjon gjøres tilgjengelig på kommunens hjemmeside også i perioden når skattelisten ikke ligger ute til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterene. Undersøkelsen viser at håndtering av klager og andre henvendelser ble gjennomført iht bestemmelser for dette.

Dersom sakkyndig nemnd hadde begått åpenbare feil, ble dette rettet opp av nemnda selv. Klagen ble da ikke lagt fram for sakkyndig ankenemnd. I de tilfeller klager fikk helt eller delvis medhold i sin klage fikk eiendomsbesitter informasjon om dette, og nye tre ukers klagefrist på ny takst. Dette gjaldt også ved delvis medhold av klage.

Undersøkelsen viser at klager som ble behandlet av sakkyndig ankenemnd ble håndtert iht vedtatte retningslinjer.

Fram til 2013 fulgte det av eiendomsskatteloven § 31 at forvaltningsloven ikke gjaldt i eiendomsskattesaker, men det var likevel lagt til grunn at kommunens saksbehandling var bundet av ulovfestede alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper, jf. bl.a. Rt. 2010 s. 740.

Eiendomsskatteloven manglet fram til 1.1.2013 saksbehandlingsregler. Eiendomsskattevedtektene for Gjemnes kommune har noen saksbehandlingsregler. Basert på dette har revisjonen ikke merknader til hvordan saksbehandlingen ble gjennomført.

Anbefaling

Gjemnes kommune bør vurderer om, og i tilfelle hvordan, noe mer detaljert informasjon om eiendomsskatt kan gjøres kjent for innbyggerne. Dette kan for eksempel sikres ved at noe mer informasjon gjøres tilgjengelig på kommunens hjemmeside i perioden når skattelisten ikke ligger ute til offentlig ettersyn.

5 Noen særskilte forhold

5.1 Problemstilling og revisjonskriterier

Problemstilling

Ved gjennomføring av forvaltningsrevisjonsprosjektet har det kommet opp spørsmål om noen enkeltområder har vært håndtert på en god nok måte. Kommunerevisjonen har valgt å omtale disse enkeltområdene i eget kapittel. De områdene som behandles er:

1. Helt eller delvis fritak av eiendommer for eiendomsskatt.
2. Bortfall av vedtatt generell reduksjonsfaktor på 20 %.
3. Omtaksering av verker og bruk – kontormessig oppjustering av takst.
4. Markedstilpasset justering av takstgrunnlaget - høsten 2012.

Revisjonskriterier

- Gjemnes kommune har vedtatt helt eller delvis fritak av eiendommer for eiendomsskatt iht bestemmelsene i eiendomsskatteloven § 7.
- Bortfall av generell reduksjonsfaktor på 20 % ble vedtatt av kompetent organ.
- Kontormessig oppjustert av takst for verker og bruk ble utført iht regelverk.

- Markedstilpasset justering av takstgrunnlaget for enkelte eiendommer høsten 2012 ble gjennomført iht regelverk.

Revisjonskriteriene følger av eiendomsskatteloven og vedtak i Gjemnes kommune om innføring av eiendomsskatt. Revisjonskriteriene blir nærmere beskrevet under kapitlene 5.2.1 til 5.2.4.

5.2 Fakta og revisjonens vurdering

5.2.1 Helt eller delvis fritak av eiendommer for eiendomsskatt

Revisjonskriterier

- Eiendomsskatteloven § 7

Eiendomsskatteloven § 7 har bestemmelser om at kommunestyret kan frita visse eiendommer helt eller delvis for eiendomsskatt. Kommunestyret tar ved årlige budsjettbehandlinger stilling til om eiendomsgrupper som er beskrevet i § 7 i eiendomsskatteloven skal ha fritak fra eiendomsskatt. Slike vedtak skal i etterkant følges opp med liste over enkelteieendommer som skal ha fritak etter § 5 og § 7 i eiendomsskatteloven. Administrasjonen kan legge listene fram for sakkyndig nemnd til kvalitetskontroll før listene behandles formelt i kommunestyret.

Gyldendals rettsdata har følgende kommentar til fritaksperioden (revidert 8.5.2013):

«Det ligger innenfor kommunestyrets frie skjønn hvorvidt fritak skal gis og i hvilket omfang fritak skal gis innenfor lovens alternativer. Det må oppstilles et krav om saklige grunner for ulik behandling av eiendommer i samme kategori (bokstav). Det er usikkert i hvilken grad kommunestyret har adgang til å frita for flere skatteår, se Harboe s. 16 og 77 og Stavang s. 58».

KS Eiendomsskatteforum har utarbeidet dokument om kommunestyrets mulighet for å frita eiendommer helt eller delvis for eiendomsskatt med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7 (28.9.2011). I punkt 2.3 omtales omfanget av fritakskompetansen. Det opplyses at kommunestyret står fritt til å avgjøre om fritak etter eiendomsskatteloven § 7 skal innrømmes, jf. "kan". Videre opplyses det at fritaksvedtaket gjelder for ett år av gangen, jf. eiendomsskatteloven § 10.

Fakta

Kommunestyret i Gjemnes kommune tok i møte 11.12.2012 i sak 103/2012 stilling til fritak for eiendomsskatt. Fritaket ble gitt for perioden 2012 til 2021. I dette vedtaket ble en rekke eiendommer vurdert konkret. I rådmannens innstilling opplyses det at det *«legges opp til at enkelte eiendommer under eiendomsskattelovens § 7 a og b fritas for hele perioden»*. Hele perioden er 2012 til 2021. Det opplyses videre at dette gjøres selv om det må søkes fritak om utskrevet eiendomsskatt etter § 7 årlig.

Kommunerevisjonens vurdering

Kommunestyret i Gjemnes kommune gav fritak for 10 år. Kommunerevisjonen vil påpeke at det er usikkert i hvilken grad eiendomsskatteloven gir kommunestyret adgang til å frita for flere skatteår.

5.2.2 Bortfall av vedtatt generell reduksjonsfaktor på 20 %

Revisjonskriterier

- Kommunestyret vedtok 21.6.2011 en reduksjonsfaktor på 20 % av fastsatt takst.

Kommunestyret vedtok 14.12.2010 i sak 86/2010 eiendomsskattevedtekter. I dette vedtaket ble det ikke truffet vedtak om bunnfradrag. I saksutredningen er det knyttet kommentarer til bunnfradrag under punktet der reduksjonsfaktor omtales:

«Erfaringer tilsier at flertallet av kommuner velger ikke å bruke bunnfradrag ved taksering. Rådmannen velger i denne omgang bort bruk av bunnfradrag av økonomiske grunner. Dersom det legges opp til en taksering av 80 % av takseringsgrunnlaget for å fange opp bl.a. verdisvingninger, bør dette være tilstrekkelig.»

Kommunestyret vedtok 21.6.2011 eiendomsskattevedtekter. I samme møte ble eiendomsskattereglement for sakkyndig nemnd behandlet inkludert sjabloner for fastsettelse av skattetakst. Kommunestyret bestemte at det skulle være en reduksjonsfaktor på 20 % av fastsatt takst.

I saksutredningen er følgende uttalt om reduksjonsfaktor:

«KS anbefaler at takstgrunnlaget fastsettes noe lavere enn angitt takstgrunnlag. Dette har sammenheng med mulige svingninger i eiendoms- og boligmarkedet. Sagt på en annen måte kan dette gjøres for å unngå at takstgrunnlaget er høyere enn den reelle verdien på eiendommen. Som et utgangspunkt anbefales fra KS en verdifastsettelse i størrelsesorden ca. 80 % av omsetningsverdien.»

«Erfaringer tilsier at flertallet av kommuner velger ikke å bruke bunnfradrag ved taksering. Rådmannen velger i denne omgang bort bruk av bunnfradrag av økonomiske grunner. Dersom det legges opp til en taksering av 80 % av takseringsgrunnlaget for å fange opp bl.a. verdisvingninger, bør dette være tilstrekkelig.»

Fakta

Sakkyndig nemnd startet takseringsarbeidet og det ble tidlig konstanter at takstene iht reglementet ville utgjøre 40 til 60 % av omsetningsverdien. Nemnda mente at bruk av reduksjonsfaktor i tillegg til dette ville føre til store avvik fra markedsverdi.

Sakkyndig nemnd vedtok av den grunn at reduksjonsfaktor på 20 % ikke skulle nyttes. Sakkyndig nemnd har begrunnet endringer som nemnda gjorde i sjabloner og reduksjonsfaktorer:

«Sakkyndig nemnd gjennomførte i en tidlig fase av sitt arbeid i 2011 en prøvetaksering på 50 eiendommer. Med 4 promille og 2000 eiendommer tilsvarende en skatt på kr. 4 000 pr eiendom.

Når ca 1 700 eiendommer er taksert av de ca 2 000, viste det gjennomsnittlige inntektsgrunnlag per eiendom et lavere beløp enn først beregnet. Beregningen ble da et snitt på ca 3 500 kr pr eiendom med en sats på 5,5 promille iberegnet 20 % reduksjonsfaktor.

Reduksjonsfaktor på 20 % for boliger og fritidseiendommer ble da tatt bort av sakkyndig nemnd med den begrunnelse at en stor del av eiendommenes verdi ble taksert til betydelig under den egentlige salgsverdi.

Sakkyndig nemnd oppfattet sitt mandat fra kommunestyret til å kunne endre sjablonene eller andre forhold med hensyn til eiendomstakseringen; for på den måten å få en riktigst mulig markedsverdi på eiendommene».

I sak 28/2012 som ble behandlet av kommunestyre i møte 24.4.2012 var bortfall av reduksjonsfaktor ett av temaene. Medlemmene i sakkyndig nemnd hadde i brev til kommunestyret fremmet ønske om å bli fritatt fra verv/ stilte sine plasser til disposisjon. I saksutredningen til sak 28/2012 er dette begrunnet slik:

I ulike avisartikler og i kommunestyremøte i mars har kommunestyrepolitikere gitt uttrykk for at sakkyndig nemnd har gått utover sine fullmakter. Dette har ført til stor pågang både på sakkyndig nemnd, prosjektgruppe og servicekontor. Antall klager økte over en kort periode fra ca. 250 til ca. 440 klager. Tilnærmet halvparten av klagen gjelder reduksjonsfaktoren på 20 %, som sakkyndig nemnd vedtok å ta bort da sjablongene og faktorene for øvrig ikke ga den markedsverdi, som var forutsatt og som kommunestyrets vedtak bygde på.

Særlig sakkyndig nemnd oppfatter manglende tillit fra kommunestyrets medlemmer for å kunne fullføre sitt arbeid. Dette er også begrunnelsen sakkyndig nemnd oppgir i sine brev. Også presset på administrasjonen har økt på grunn av de politiske diskusjonene og avisinnleggene om reduksjonsfaktoren på 20 % som ble tatt bort. Det toppet seg i forbindelse med at det ble framsatt trusler overfor blant annet medarbeidere i kommuneorganisasjonen og sakkyndig nemnd. Kommunen har anmeldt forholdet.

Kommunestyret traff følgende vedtak med 13 mot fire stemmer for avsnitt en og to, og enstemmig for avsnitt tre:

Kommunestyret beklager den uro som har oppstått omkring eiendomsskatten siden kommunestyremøtet den 27. mars 2012. Etter en nærmere vurdering av det arbeidet sakkyndig nemnd for innføring av eiendomsskatten har gjort, har kommunestyret kommet til at intensjonen om reduksjon i beregningsgrunnlaget for eiendomsskatten fullt ut er ivaretatt gjennom nemndas framgangsmåte.

Kommunestyret har full tillit til alle nemndas medlemmer og ber dem fortsette sitt viktige arbeid med innføring av generell eiendomsskatt i Gjemnes kommune. Deres erfaringer fra det arbeidet som allerede er gjort anses som av uvurderlig betydning når de innkomne klagesakene skal behandles.

Rådmannen burde ha orientert til kommunestyret om at generell reduksjonsfaktor på 20 % ble tatt bort, da takstene allerede lå under 80 % av markedspris.

Gjemnes kommune innhentet i forbindelse med utarbeidelse av sak om bortfall av reduksjonsfaktor uttalelse fra advokat knyttet til KS Eiendomsskatteforum. Det ble konkludert med at sakkyndig nemnd hadde hjemmel til å se bort fra reduksjonsfaktoren da sjablongene og faktorene for øvrig ikke ga den markedsverdi, som var forutsatt og, som kommunestyrets vedtak bygde på. Kommunerevisjonen har fått framlagt uttalelsen.

Kommunerevisjonens vurdering

Flertall i kommunestyret konkluderte med at intensjonen om reduksjon i beregningsgrunnlaget for eiendomsskatten fullt ut er ivaretatt gjennom nemndas framgangsmåte. Kommunestyret mente videre at rådmannen burde ha orientert kommunestyret om at generell reduksjonsfaktor på 20 % ble tatt bort. Kommunerevisjonen har ingen merknader til dette.

5.2.3 Omtaksering av verker og bruk – kontormessig oppjustering av takst

Revisjonskriterier

- Lov om mellombels tillegg til lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane (nåværende eiendomsskattelov § 8 A-4 kontorjustering)

Adgang til kontormessig oppjustering av takstene for verker og bruk var fram til eiendomsskatteloven § 8 trådte i kraft regulert av lov om midlertidig tillegg til eiendomsskatteloven (lov av 17.12.1982 nr. 82). Bestemmelsen gir kommunene adgang til å forhøye takstgrunnlaget for eiendomsskatt når takseringsperioden utløper uten å måtte foreta ny taksering.

Ved innføring av eiendomsskatt i Gjemnes kommune gjaldt *lov om mellombels tillegg til eiendomsskattelova*. Bestemmelsen ble opphevet ved *lov 22. juni 2012 nr. 44 om endringar i eiendomsskattelova*. Inkorporeringen var rent lovteknisk, slik at forarbeidene og uttalelser knyttet til den opphevede loven fortsatt er relevante. Begrunnelsen var at den spredte lovreguleringen var uoversiktlig og lite tilgjengelig for brukerne, jf. Prop. 112 L (2011-2012).

Bestemmelse til 31.12.2012 om kontormessig oppjustering

Fram til 31.12.2012 hadde *lov om mellombels tillegg til lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane* bestemmelser som gav kommunene adgang til å forhøye takstgrunnlaget for eiendomsskatt når takseringsperioden utløper uten å måtte foreta ny taksering.

Det ble bestemt at i påvente av at bestemmelsene om skattegrunnlaget i *eiendomsskatteloven* kapittel 3 settes i kraft, skal de tidligere bestemmelser om eiendomsskattetaksering fortsatt gjelde, jf *eiendomsskatteloven* § 33 annet ledd. Utgangspunktet etter disse reglene er at taksering finner sted hvert tiende år, jf. lov 18. august 1911 nr. 9 (*byskatteloven*) § 4 første ledd. Etter *byskatteloven* kan takstendringer bare skje ved taksering.

Gjennom lov 17. desember 1982 nr. 82 gis kommunene adgang til å forhøye takstgrunnlaget for eiendomsskatt når takseringsperioden utløper uten å måtte foreta ny taksering. Bestemmelsen lød:

- I Kommunestyret kan gjere vedtak om auke av det verdet (taksten) som eigedomen vart sett i ved den siste årsmenne verdsetjinga for utskriving av eigedomsskatt. Kommunestyret kan dessutan gjere vedtak om at det skal gjerast eit tilsvarende tillegg for dei eigedomane som er verdsette særskilt før eit tidspunkt som kommunestyret fastset. Auken kan skje stegvis over fleire år, men må ikkje vere meir enn 10 prosent av det opphævelege skattegrunnlaget for kvart år etter 10-årsfristen for den siste årsmenne verdsetjinga, likevel slik at skatteåret 1983 vert rekna som første året for slikt tillegg.*

II Reglane under I gjeld frå og med skatteåret 1985 og så lenge § 8 i lov om eiendomsskatt til kommunane ikkje er sett i kraft.

I forbindelse med utvidelsen av virkeområdet for eiendomsskatt har Finansdepartementet i brev 8. mai 2007 (upublisert) antatt at en kommune hvor takstene er mer enn ti år gamle, kan takserer eiendommene i det nye området etter de gamle prinsipper som ble brukt ved den siste alminnelige taksering, og samtidig vedta en kontorjustering av all eiendom i kommunen.

I Ot.prp. nr. 21 (1982-83) vises det til at det i enkelte kommuner kan ha utviklet seg et skjevt forhold mellom takstverdien på eldre og nyere bebyggelse, og at det derfor bør være adgang til å unnta eiendommer som er taksert etter et bestemt tidspunkt fra prosentvis tillegg.

Bestemmelsen ble endret ved lov 21. desember 1984 nr. 86. Mens det opprinnelig kun var adgang til å heve takstene med totalt inntil 10 prosent, ble det ved lovendringen innført adgang til å heve takstene med inntil 10 prosent av opprinnelig skattegrunnlag for hvert år som er gått etter 10-årsfristen for omtaksering. Finansdepartementet har i brev av 31. juli 1990 (upublisert) antatt at flere år kan ses under ett slik at unnlatt økning ett eller flere år kan tas igjen et annet år. Det tas imidlertid forbehold om at en slik økning etter forholdene kan bli for sterk og virke noe urimelig overfor skattyter.

Bestemmelse fra 1.1.2013 om kontorjustering

Eiendomsskatteloven fikk ved lov 22.6.2012 nr. 44 ny § 8 A-4 bestemmelse om kontorjustering. Bestemmelsen trådte i kraft fra og med skatteåret 2013.

§ 8 A-4 Kontorjustering

(1) I staden for ny allmenn taksering kan kommunestyret gjere vedtak om auke av det verdet (taksten) som eigedomen blei sett til ved den siste allmenne takseringa for utskrivning av eiendomsskatt. Kommunestyret kan dessutan gjere vedtak om at det skal gjerast eit tilsvarende tillegg for dei eigedomane som er verdsett særskild før eit tidspunkt som kommunestyret fastset.

(2) Auken kan skje stegvis over fleire år, men må ikkje vere meir enn 10 prosent av det opphavlege skattegrunnlaget for kvart år etter 10-årsfristen for den siste allmenne takseringa, likevel slik at skatteåret 1983 vert rekna som første året for slikt tillegg. Fristreglane i § 8 A-3 andre ledd gjeld ikkje for kontorjustering.

Fakta

Kommunestyret i Gjemnes kommune vedtok i møte 14.12.2010 i sak 86/2010 å innføre eiendomsskatt i hele kommunen fra og med 2012. Vedtaket innebar blant annet at det skulle foretas omtaksering av verker og bruk. Eiendomsskatt på verker og bruk var innført tidligere. Disse var sist taksert i 2003, og det ble derfor vedtatt at det skulle foretas omtaksering. Eiendomsskatt for verker og bruk har fra innføring av eiendomsskatt vært på 7 promille.

I intervju opplyses det at kommunen ikke fikk tid til å omtaksere verker og bruk. Det ble av den grunn foretatt en kontormessig oppjustering på 1 % årlig av skattetakstgrunnlaget for perioden 2003 til 2012. Det opplyses videre at ny taksering vil bli gjennomført i 2023. Alternativet til dette var å foreta omtaksering av alle verker og bruk med virkning fra 1.1.2012.

Adgang til kontormessig oppjustering av takstene for verker og bruk var fram til eiendomsskatteloven § 8 trådte i kraft 1.1.2013 regulert av lov om midlertidig tillegg til eiendomsskatteloven (lov av 17.12.1982 nr. 82). Regelverket åpner for at en kommune hvor takstene er mer enn ti år gamle, kan foreta en kontormessig oppjustering av takstene. Det bestemmes at det er kommunestyret som vedtar kontormessig oppjustering av takstene.

I Gjemnes kommune traff sakkyndig nemnd vedtak om kontormessig oppjustering av takstene. Oppjustering ble iverksatt fra 2012. Sakkyndig nemnd vedtak om dette ble truffet i møte 2.11.2011 og lyder:

«3. Verker og bruk – kontormessig taksering

Omtaksering av verker og bruk ble drøftet. Sakkyndig nemnd mente at kontormessig oppjustering av skattetakstgrunnlaget er mest hensiktsmessig. Det oppjusterte kontormessige skattegrunnlaget inkluderer faktorer for verker og bruk. Det bør etterspørres takstgrunnlag for noen skatteobjekter, som oppdrettsselskap, teleselskap m.m.

Vedtak:

Sakkyndig nemnd vedtar at kontormessig oppjustert skattetakstgrunnlag for verker og bruk skal baseres på årlig gjennomsnittlig byggeindeks på 3,0 % fom 2003-2012. Vedtatte sjablonger og faktorer for «Verker og bruk» tas i bruk først fom 2012».

Sakkyndig nemnd traff på et senere tidspunkt etter å ha mottatt klager nytt vedtak der kontormessig oppjustering av eiendomsskatten ble fastsatt til 1 % årlig av skattetakstgrunnlaget for perioden 2003 til 2012.

Kommunerevisjonens vurdering

Eiendomsskatteloven bestemmer at det er kommunestyret som vedtar kontormessig oppjustering av takstene. I Gjemnes kommune traff sakkyndig nemnd vedtak om dette i møte 2.11.2011. Vedtaket ble etter kommunerevisjonens vurdering ikke truffet av rett organ.

Kontormessig oppjustering av takstene i Gjemnes kommune ble iverksatt fra 2012. Opprinnelig takst var fra 2003. Regelverket åpner for justering av takster som er mer enn ti år gamle. I 2012 var opprinnelig takst ni år gammel. Kontormessig oppjustering av taksten ble etter kommunerevisjonens vurdering foretatt ett år før eiendomsskatteloven gir hjemmel for.

Undersøkelsen viser at Gjemnes kommune hadde utfordringer med å sikre at eiendomsskattelovens regler ble fulgt ved oppjustering av takstene på verker og bruk.

5.2.4 Markedstilpasset justering av takstgrunnlaget – høsten 2012

Revisjonskriterier

Eiendomsskatteloven § 8 A-3 har bestemmelser om verdifastsettelse. I femte ledd gis det bestemmelser om når en eiendom skal omtakseres mellom de allmenne takseringene. Bestemmelsen lyder:

- (1) Eigedomen skal verdsetjast ved takst.*
- (2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd.*

Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

(3) Formannskapet eller skattytar kan krevje overtakst.

(4) Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn.

(5) Omtaksering av ein eigedom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

a) eigedomen er delt,

b) bygningar på eigedomen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller

c) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedomen.

(6) Dersom verdet til ein eigedom er vesentleg forandra i høve til andre eigedomar, kan formannskapet så vel som skattytar krevje særskild taksering i tida mellom dei allmenne takseringane. Skattytar som krev omtaksering etter dette og førre ledd, må sjølv dekkje kostnadene med takseringa. Krav om omtaksering må være stilt innan 1. november i året før skatteåret.

Eiendomsskatteloven kapittel 8 ble satt i kraft fra og med skatteåret 2013, jf. § 33. Fram til 2013 gjaldt de tidligere reglene om taksering i *byskatteloven* §§ 4 og 5, jf. tidligere § 33 annet ledd samt den opphevede mellombels *tilleggslov til eiendomsskatteleva*. Inkorporering av reglene i eiendomsskatteloven om taksering fra *byskatteloven* og kontorjustering fra *tilleggsloven* var bare en lovteknisk opprydding, som ikke tok sikte på noen realitetsendring av gjeldende regler om fastsetting av skattegrunnlaget, jf. Prop. 112 L (2011-2012).

Eiendomsskatteloven § 8 A-3 tilsvarende tidligere *byskatteleva* § 4 fjerde ledd. Etter § 8 A-3 sjette ledd skal det i visse tilfeller foretas hel omtaksering av eiendommen. Det antas at slik omtakseringen må skje i samsvar med takstnivået ved siste alminnelige taksering. Omtaksering etter § 8 A-3 sjette ledd kan bare finne sted når verdiforholdet mellom eiendommer forrykkes. Alminnelig prisutvikling kan ikke påberopes som grunnlag for omtaksering av et utvalg eiendommer. For kommunen er det ikke fastsatt noen egen frist, men verdsettelsen må skje på et slikt tidspunkt at det er mulig å overholde de alminnelige frister for utskriving i eiendomsskatteloven § 14.

Fakta

Sakkyndig nemnd registrerte høsten 2012 at omsetningsverdien for enkelte boliger var markant høyere enn den takst som var utarbeidet i forbindelse med innføring av eiendomsskatt. Dette gjaldt særlig større boliger i ett boligområde. Disse boligeierne hadde betalt eiendomsskatt for første halvår 2012. Eiendomsskatten var basert på utarbeidet takst. Ved utsendelse av krav for andre halvår 2012 ble takstgrunnlaget justert opp og kravet om eiendomsskatt ble av den grunn økt. I enkelte tilfeller var økningen på over 25 %. Sakkyndig nemnd begrunnet økningen på følgende måte:

«Sakkyndig nemnd har gjort en markedstilpasset justering av takstgrunnlaget for eiendommen. Takstgrunnlaget økes med kr. X».

Disse sakene gikk til sakkyndig ankenemnd som, i de sakene som revisjonen har sett, satte eiendomsskattegrunnlaget tilbake til det opprinnelige nivå. Følgende begrunnelse ble gitt:

«Ankenemnda kjenner til den generelle markedsverdien av boliger i Solsida for 2012. Ankenemnda vil likevel ut i fra en helhetsvurdering med bakgrunn i besiktigelse og ut i fra objektiv omsetningsverdi av boliger i Solsida boligfelt redusere takstgrunnlaget med X til kr. ...»

Kommunerevisjonens vurdering

Det er verdigrunnlaget som ble lagt til grunn for hovedtaksering i 2011 og 2012 som skal benyttes ved takstfastsettelse. Dette fordi eiendomsskatteloven er ufravikelig i sitt krav om en «likebehandling» av hjemmelshavere. Takstgrunnlaget skal, etter loven, stå uendret i 10 år fra kommunens hovedtaksering. Dette betyr at eiendomsskattegrunnlaget ikke skal påvirkes av endringer i eiendomsmarkedet innenfor tiårs perioden. Med andre ord skal det ikke tas hensyn til verdioppgang eller verdinedgang i tiårsperioden. På samme tid vil man i størst mulig grad søke å legge opprinnelig verdigrunnlag til grunn for all verdifastsettelse innenfor 10 års perioden.

Markedstilpasset justering av enkelte eiendommer som sakkyndig nemnd foretok høsten 2012 ble etter kommunerevisjonens vurdering utført i strid med eiendomsskattelovens bestemmelser. Disse sakene gikk imidlertid til sakkyndig ankenemnd som, i de sakene som revisjonen har sett, satt eiendomsskattegrunnlaget tilbake til det opprinnelige nivå. Begrunnelse som sakkyndig ankenemnd gav kunne med fordel ha vært knyttet til bestemmelser i byskatteloven § 4 fjerde ledd som gjaldt fram til 1.1.2013 (nåværende eiendomsskatteloven § 8 A-3).

6 Samlede vurderinger og anbefalinger

Kommunestyret bestilte i 2010 en utredning om innføring av eiendomsskatt. Bakgrunnen for dette var at kommunen hadde underskudd på regnskapet. Etter flere runder i kommunestyret ble det i desember 2010 vedtatt innføring av eiendomsskatt på næringseiendommer, boliger og fritidsboliger. Skatt på verker og bruk ble innført i Gjemnes kommune i 2003.

Kommunestyret i Gjemnes kommune innførte eiendomsskatt i hele kommunen fra og med 2012. I forbindelse med dette ble det vedtatt at alle bolig-, fritids-, landbruks- og næringseiendommer, og verker og bruk, skulle takseres og få utskrevet eiendomsskatt.

Gjemnes kommune har vedtekter for eiendomsskatt. Undersøkelsen viser at vedtektene ble fulgt ved innføring av eiendomsskatt. Eiendomsskattevedtekter for Gjemnes kommune er vedtatt av kommunestyret 21.6.2011 i sak 33/2011. Eiendomsskatteloven ble endret på sentrale punkt med virkning fra 1.1.2013. Gjemnes kommune bør revidere vedtektene slik at disse blir i tråd med gjeldende eiendomsskattelov.

Undersøkelsen viser at kommunestyret etablerte og gav hensiktsmessig ansvar og oppgaver til sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd. Undersøkelsen viser at sakkyndig nemnd, sakkyndig ankenemnd og takstgruppene fikk nødvendig opplæring.

Eiendomsskattekontoret og dens leder var sentrale ved innføring av eiendomsskatt. Leder av eiendomsskattekontoret hadde også funksjon som sekretær for sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd. Arbeid som eiendomsskattekontoret, og særlig arbeid utført av sekretær, har etter kommunerevisjonens vurdering vært avgjørende for at eiendomsskatt ble innført på en tilfredsstillende måte, og at tidsfrister ble overholdt.

Gjemnes kommune opprettet fem takstgrupper bestående av to takstmenn/ takstkvinner for besiktigelse og oppmåling av eiendommene. Taksering av boliger og fritidseiendommer ble gjennomført i andre halvår 2011 og første halvår 2012. Eiendommer ble besiktiget av takstgruppene og vurdert i henhold til styrende dokumenter vedtatt av kommunestyret og sakkyndig nemnd. Det var stilt krav for å sikre at besiktelser av eiendommene ble gjennomført på en forsvarlig måte, og at taksering av eiendommene ble utført iht vedtatte kriterier. Undersøkelsen viser at saksbehandling ved beregning av eiendomsskatt ble gjennomført iht vedtatte kriterier.

Gjemnes kommune gav generell og spesiell informasjon om eiendomsskatt da denne ble innført. Videre gav kommunen informasjon til den enkelte eiendomseier om grunnlag for beregnet eiendomsskatt. Kommunen informerte også den enkelte eiendomseier om klage og klagebehandling. Undersøkelsen viser at behandling av klager og andre henvendelser ble håndtert iht bestemmelser for dette.

Ved innføring av eiendomsskatt hadde Gjemnes kommune relevante dokumenter tilgjengelig på kommunenes hjemmeside. Etter innføringsfasen er det lite informasjon tilgjengelig for innbyggerne på hjemmesiden utenom perioden skattelisten ligger ute til offentlig ettersyn. Revisjonen anbefaler at Gjemnes kommune bør vurderer om, og i tilfelle hvordan, noe mer detaljert informasjon om eiendomsskatt kan gjøres kjent for innbyggerne. Dette kan for eksempel sikres ved at noe mer informasjon gjøres tilgjengelig på kommunens hjemmeside i perioden når skattelisten ikke ligger ute til offentlig ettersyn.

Intervjuer og dokumentgjennomgang viser at Gjemnes kommune hadde lagt til rette for gode prosesser i forbindelse med innføring av eiendomsskatt. Undersøkelsen viser imidlertid at kommunen hadde enkelte utfordringer knyttet til noen avgrensede områder. Dette gjelder særlig i forhold til: 1) Kommunestyret adgang til å vedta fritak fra eiendomsskatt for flere enn ett skatteår 2) Markedstilpasset justering av enkelte eiendommer i perioder mellom taksering av eiendommer 3) Myndighet, krav, frister og framgangsmåte ved kontormessig oppjustering av takstene på verker og bruk. Revisjonen har omtalt disse områdene i kapittel 5.

Undersøkelsen viser at Gjemnes kommunen vurderer om det skal leies inn juridisk bistand eller annen ekstern konsulenthjelp. Revisjonen ser det som positivt at Gjemnes kommune vurderer om det skal nyttes ekstern bistand til å avklare vanskelige saker, eller at kommunen får ekstern bistand til å kvalitetssikre vanskelige vurderinger og avgjørelser.

Forvaltningsrevisjonsprosjektet har hatt fokus på innføring av eiendomsskatt i Gjemnes kommune, som ble gjennomført i 2011 og 2012. Revisjonens vurdering av hvordan innføring av eiendomsskatt ble håndtert er oppsummert i kapittel 6, og detaljert omtalt i kapittel 2.3, 3.3., 4.3 og 5.2.1 til 5.2.4. Basert på revisjonens vurderinger er det trukket ut tre anbefalinger som har innvirkning på det kontinuerlige arbeidet med eiendomsskatt.

Anbefalinger:

1. Gjemnes kommune bør revidere eiendomsskattevedtektene slik at disse blir i tråd med gjeldende eiendomsskattelov.
2. Sakkyndig ankenemnd bør avklare sitt behov for å få dokumentasjon i forkant av møter. Hvis behov er til stede bør nemnda ta stilling til hvordan dokumentene skal gjøres kjent.
3. Gjemnes kommune bør vurderer om, og i tilfelle hvordan, noe mer detaljert informasjon om eiendomsskatt kan gjøres kjent for innbyggerne. Dette kan for eksempel sikres ved at noe mer informasjon gjøres tilgjengelig på kommunens hjemmeside i perioden når skattelisten ikke ligger ute til offentlig ettersyn.

Molde 10.11.2015

Einar Andersen
oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor

Anny Sønnerland
forvaltningsrevisor

Referanser og kilder

Lover og forskrifter

- Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningslova)
- Lov 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane (eigedomsskattelova)
- Lov 13. juni 1980 nr. 24 om ligningsforvaltning (ligningslova)
- Lov 25. september 1992 nr. 107 om kommunar og fylkeskommunar (kommuneloven).
- Forskrift 15. juni 2004 nr. 905 om revisjon i kommunar og fylkeskommunar mv.
- Eiendomsskatteloven § 7, kommentar i Gyldendal rettsdata sist revidert 8.5.2013
- Lov om mellombels tillegg til lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane (opphevet), kommentar i Gyldendal rettsdata sist revidert 3.5.2012
- Eiendomsskatteloven § 8 A, kommentar i Gyldendal rettsdata tilføyd 22.3.2013

Offentlege dokument

- Prop. 112L (2011-2012) Endringar i skatte-, avgifts- og tollovgivinga
- Prop. 1 LS (2012-2013) Skatter, avgifter og toll 2013
- Ot.prp.nr.44 (1974-1975) Om lov om eiendomsskatt til kommunane
- Ot.prp.nr. 77 (2005-2006) Om lov om endringar i skatte- og avgiftslovgivinga mv.
- Finansdepartementet 29.04.11, Kommunenes sjablonberegninger ved fastsetting av eiendomsskattetakster, prinsipputtale frå Finansdepartementet til Sivilombudsmannen

Veiledere, sjekklister etc

- KS Eiendomsskatteforum, kort innføring i reglene om utskriving av eiendomsskatt, advokat Hans O. Bang (à-jour per juli 2013)
- KS Eiendomsskatteforum, sjekkliste for første gangs utskriving av eiendomsskatt
- KS Eiendomsskatteforum, kommunestyrets årlige eiendomsskattevedtak hvor kommunen har innført eiendomsskatt tidligere

Dokumenter om eiendomsskatt i Gjemnes kommune

- Vedtekter for eiendomsskatt i Gjemnes kommune
- Rammer og retningslinjer for eiendomsskatt i Gjemnes kommune
- Valg av sakkyndig nemnd og ankenemnd i Gjemnes kommune
- Utredning innføring av eiendomsskatt i Gjemnes kommune, desember 2010
- Sjablon for beregning av eiendomsskatt for bolig- og fritidseiendom i Gjemnes kommune
- Sjablon for beregning av eiendomsskatt for næringseiendom i Gjemnes kommune
- Sjablon for beregning av eiendomsskatt for verker og bruk i Gjemnes kommune
- Etasje og arealmåling ved fastsettelse av eiendomsskatt i Gjemnes kommune
- Klagebehandling og betaling ved innføring av eiendomsskatt i Gjemnes kommune
- Takstprotokoll for eiendomsskatt i Gjemnes kommune
- Eiendomsskatteliste for Gjemnes kommune

Vedlegg 1: Eiendomsskattevedtekter for Gjemnes kommune

Vedtatt av kommunestyret 21.6.2011 i sak 33/2011

KAPITTEL I – SAKKYNDIG TAKSTNEMND

§ 1-1 I medhold av byskatteloven §§ 4 og 5 jf eiendomsskatteloven § 33 velger kommunestyret én sakkyndig nemnd og en sakkyndig ankenemnd til å verdsette eiendommer i Gjemnes kommune på bakgrunn av forslag fra engasjerte besiktigelsesmenn.

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

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

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.

KAPITTEL II – FORBEREDELSE AV TAKSERINGEN

§ 2-1 Rådmannen utpeker et eiendomsskattekontor med en leder i kommunen. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for

skattetakstnemnda og klagenemnda og gi medlemmer og varamedlemmer nødvendig opplæring i regelverket og saksbehandlingen.

Eiendomsskattekontoret i samråd med takstnemnda avgjør hvilke eiendommer som skal fritas etter Eiendomsskattelovens § 5. Eiendomsskattekontoret vurderer i samråd med takstnemnda hvilke eiendommer som skal takseres som verk og bruk.

- § 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. Det etableres en egen liste over verk og bruk.
- § 2-3 Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom. Eiendomsskattekontoret kan be eieren og andre berørte myndigheter utlevere opplysninger av betydning for taksten.
- § 2-4 Eiendomsskattekontoret engasjerer besiktigelsesmenn i samråd med den sakkyndige takstnemnd. Hver besiktigelsesmann anvises et takstdistrikt eller liste over verk og bruk. Ansatte i kommunen kan også engasjeres som besiktigelsesmenn.

KAPITTEL 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 takstnemnda/ takstnemndene. 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. Retningslinjene danner også grunnlag for taksering som skjer i tiden mellom de alminnelige takseringene. Den sakkyndige nemnda skal i samarbeid med eiendomsskattekontoret foreta prøvetaksering for å fastsette takstnivået for takseringen. Den sakkyndige nemnda kan vedta sjabloner og faktorer 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 eiere varsles skriftlig eller ved kunngjøringer om at takst skal holdes, samt orienteres om muligheten til å være tilstede under besiktigelsen. Eiendomsskattekontoret fastsetter frist for varsel.
- § 3-5 Eiendommene skal besiktiges. Det vil normalt være tilstrekkelig kun med utvendig besiktigelse. I forbindelse med besiktigelsen utarbeides et takstforslag basert på

grunnlagsdata fra Matrikkelen og de sjablonverdier/faktorer og retningslinjer som nemnda har vedtatt.

Forslag til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen. Ved taksering av antatte verk og bruk bør takstforslaget også inneholde de opplysninger som er nødvendige for at den sakkyndige nemnd skal kunne ta stilling til om eiendommen kvalifiserer som verk og bruk og hvilke maskiner og tilbehør som skal medtas i taksten.

Eiendomsskattekontoret kan avtale med eier at befaring er nødvendig.

- § 3-6 Den sakkyndige nemnda fastsetter i møte takstene på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av besiktigelsesmennene.

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

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.

KAPITTEL 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.

Den sakkyndige nemnd tar stilling til om vilkårene for omtaksering/ særskilt taksering er oppfylt, samt om det er nødvendig med ny besiktigelse. Hvis besiktigelse utgår, kan eier likevel kreve dette når han mottar vedtaket om taksten.

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

Skattyter orienteres om taksten ved melding om vedtak.

KAPITTEL V – OVERTAKST (KLAGE PÅ TAKST)

- § 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 om 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 den sakkyndige nemnd.
- § 5-5 Den sakkyndige nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner begjæringen begrunnet. I motsatt fall oversendes begjæringen til den sakkyndige ankenemnd.
- § 5-6 Den sakkyndige ankenemnd avholder overtakst etter forutgående besiktigelse.
- § 5-7 Den sakkyndige ankenemnd kan prøve alle sider av saken og kan endre taksten til skattyters ugunst.
- § 5-8 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.
- § 5-9 Begjæring om overtakst har ikke oppsettende virkning.

KAPITTEL VI – FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

- § 6-1 Formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer.
Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige og besiktigelsesmenn som nevnt i §§ 1-3.
Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.
- § 6-2 Eiendomsskattekontoret skal bidra med nødvendige grunnlagsopplysninger til kommunestyrets årlige eiendomsskattevedtak.
- § 6-3 Eiendomsskatten skal så vidt mulig være utskrevet og skattelisten offentliggjort innen 1. mars i skatteåret. Første året bunnfradrag innføres er fristen 1. april.
- § 6-4 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.
- § 6-5 Eiendomsskatten forfaller til betaling etter de terminer som kommunestyret fastsetter, f.t. i to terminer i april og oktober måned.
- § 6-6 Ikrafttreddelse av vedtektene: Disse vedtekter trer i kraft fra og med den dato de er vedtatt av kommunestyret. Fra samme dato oppheves de tidligere vedtekter vedtatt i forbindelse med innføring av eiendomsskatt på verker og bruk.

Vedlegg 2: Innføring av eiendomsskatt i Gjemnes kommune

Bakgrunn

Kommunestyret i Gjemnes kommune vedtok å innføre eiendomsskatt på verker og bruk i møte 22.10.2002 i sak 53/2002. Verker og bruk ble taksert i 2003.

Vedtak om utredning av innføring av generell eiendomsskatt

Kommunestyret traff følgende vedtak i sak 34/2009 i møte 17.6.2009:

«Kommunestyret ber om ei utredning med tanke på innføring av generell eiendomsskatt».

Vedtak om utredning av innføring av generell eiendomsskatt og eiendomsskattevedtekter

Kommunestyret behandlet i sak 86/2010 i møte 14.12.2010 utredning innføring av eiendomsskatt i hele kommunen. Utredningen bestod av følgende punkter:

0. Innledning
 1. Fastsetting av takstgrunnlag
 2. Skattesatser
 3. Avgrensning av områder
 4. Bunnfradrag
 5. Fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5
 6. Om tidsbegrenset eller geografisk fritak for boligeiendommer og andre eiendommer etter eiendomsskatteloven § 7 a), b), c) og d).
 7. Driftsvilkår for jord- og skogbrukseiendommer
 8. Skattetakstnemnd – Sakkyndig nemnd
 9. Rollefordeling ved innføring og innkreving av eiendomsskatt
 - Kommunestyret
 - Sakkyndig nemnd
 - Nemdas medhjelpere
 - Eiendomsskattekontoret
 10. Programvare og konsulentbistand
 11. Kortfattet framdrifts- / prosessplan for innføring av generell eiendomsskatt
 12. Kostnadsoverslag for innføring av generell eiendomsskatt
 13. Ny alminnelig taksering eller taksering begrenset til eiendommene som blir skattepliktige som følge av utvidelsen?
 14. Utskriving av eiendomsskatten
 15. Estimerte inntekter for innføring av generell eiendomsskatt
 16. Befolkningsutvikling og eiendomsskatt
 17. Informasjon og kommunikasjon med eiendomsbesitterne
 18. Økonomiplan 2011-2014. Årsbudsjett 2011

Vedlagt utredningen fulgte forslag til vedtekter for eiendomsskatt. Kommunestyret traff følgende vedtak med 15 mot to stemmer:

1. *Kommunestyret godkjenner at i medhold av eiendomsskattelovens §§ 3 og 4 innføres eiendomsskatt i hele kommunen fra og med skatteåret 2012.
I medhold av eiendomsskattelovens § 7 bokstav a fritas for beskatning eiendommer til stiftelser eller institusjoner som tar sikte på å gagne kommunen, fylket eller staten.*
2. *Kommunestyret godkjenner vedlagte forslag til eiendomsskattevedtekter med*

*forbehold om Finansdepartementets samtykke til bruk av sakkyndig nemnd, jfr
byskattelovens § 4 andre ledd.*

3. *Kommunestyret ber om at det blir framlagt korrigert framdriftsplan før innføring av generell eiendomsskatt med en kostnadsramme inntil 1.750 mill finansiert i investeringsbudsjettet for 2011.*

Korrigert framdriftsplan for innføring av generell eiendomsskatt fra og med skatteåret 2012 ble utarbeidet og framlagt for kommunestyret.

Rammer og retningslinjer for innføring generell eiendomsskatt – omtaksering verker og bruk

Kommunestyret behandlet i sak 33/2011 i møte 21.6.2011 sak vedrørende rammer og retningslinjer for innføring generell eiendomsskatt – omtaksering av verker og bruk
Utredningen bestod av følgende punkter:

1. Fastsetting av takstgrunnlaget – innføring og bruk av sjablonger
 - 1.a. Innføring og bruk av sjablonger
 - 1.a.1. For verker og bruk gjelder følgende...
 - 1.a.2. For næringseiendommer gjelder følgende...
 - 1.a.3. For andre bygninger og eiendommer med avvikende m² pris...
2. Skattesatser
3. Bunnfradrag
4. Fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5
5. Om tidsbegrenset eller geografisk fritak for boligeiendommer og andre eiendommer etter eiendomsskatteloven § 7 a-d
6. Hjemmel for omtaksering
7. Driftsvilkår for jord- og skogbrukseiendommer
Taksering av våningshus
8. Juridiske avklaringer
9. Skattetakstnemnd – Sakkyndig nemnd og besiktigelsesmenn/- kvinner
Besiktigelsesmenn/- kvinner
10. Rollefordeling ved innføring og innkreving av eiendomsskatt
Kommunestyret
Sakkyndig nemnd
Nemndas medhjelpere
Eiendomsskattekontoret
11. Programvare og konsulentbistand
12. Kortfattet framdrifts-/ prosessplan for innføring av generell eiendomsskatt
13. Kostnadsoverslag for innføring av generell eiendomsskatt
14. Utskrivning av eiendomsskatten
15. Estimerte inntekter for innføring av generell eiendomsskatt
16. Informasjon og kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Kommunestyret vedtok rammer og retningslinjer for innføring generell eiendomsskatt med 12 mot fem stemmer:

1. *Kommunestyret godkjenner at i medhold av eiendomsskatteloven av 1975, §§ 3 og 4 gjennomføres det omtaksering av verker og bruk sist taksert i 2003.
Omtakseringen skal være gjennomført slik at ny takst kan gjelde fra 1.1.2012.*

2. Kommunestyret godkjenner vedlagt takseringsreglement/ sjablonger for verker og bruk, næringseiendommer og boliger/ fritidseiendommer.
3. Kommunestyret legger til grunn en generell eiendomsskatt på 4 promille fra 2012. endelig vedtak skjer i budsjettvedtaket for 2012 i desember i år.

Rollefordeling ved innføring og innkreving av eiendomsskatt

Kommunestyret vedtok i møte 21.6.2011 i sak 33/2011 rammer og retningslinjer for innføring generell eiendomsskatt. Roller og oppgaver til sentrale aktører avklares i dette dokumentet:

Kommunestyret

- Fastsetter gjennom sitt utskrivingsvedtak innenfor eiendomsskattelovens rammer hvilke eiendommer som skal beskattes, og derved også hvilke som skal takseres.
- Fastsetter eiendomsskattevedtekter.
- Bestemmer om takseringen skal gjennomføres av eiendomsskattenemnd eller av sakkyndig nemnd med bistand fra besiktigelsespersoner.
- Oppnevne medlemmer og vara til nemndene.
- Tar stilling til skattenivå (mellom 2 og 7 promille) jf. eiendomsskatteloven § 11
- Fastsetter om det skal være bunnfradrag og eventuelt størrelsen på dette etter eiendomsskatteloven § 11.
- Bestemmelser om eiendommer skal fritas etter eiendomsskatteloven § 7 og eventuelt differensierte skattesatser etter eiendomsskatteloven § 12.

Sakkyndig nemnd

- Har ansvar for organisering av takseringen
- Fastsetter eventuelle generelle prinsipper/ normer/ sjablonger for verdsettelsen
- Fastsetter taksten for den enkelte eiendom
- Tar stilling til krav om omtaksering (ordinært skjer ny taksering hvert 10. år)

Nemndas medhjelpere

- Besiktigelsesmenn/- kvinner som utarbeider forslag til takster
- Personer med særlig takseringsfaglig eller juridisk kompetanse etter behov

Eiendomsskattekontoret

- Sekretariatsarbeid for nemndene
- Utarbeide oversikter over hvilke eiendommer som takstnemnda skal takserer
- Innhente grunnlagsdata om eiendommene
- Sender ut orienteringsbrev til eierne
- Mottar klager/ legger til rette for god og effektiv klagebehandling
- Etablere et system som gjør det mulig å fange opp nye skatteobjekter som skal takseres, eller at det gjennomføres omtaksering av eiendommer som har vært gjenstand for vesentlig verdiendring
- Årlig å legge ut eiendomsskatteliste til offentlig ettersyn

Sakkyndig nemnd

I eiendomsskattevedtektene er følgende sakt om sakkyndig nemnd i § 1-1:

«I medhold av byskatteloven §§ 4 og 5 jf eiendomsskatteloven § 33 velger kommunestyret én sakkyndig nemnd og en sakkyndig ankenemnd til å verdsette eiendommer i Gjemnes kommune på bakgrunn av forslag fra engasjerte besiktigelsesmenn.

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

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

Kommunestyret velger leder og nestleder for hver sakkyndig nemnd og ankenemnd. Valgperioden følger kommunevalgperioden.»

I dokumentet rammer og retningslinjer for innføring generell eiendomsskatt som kommunestyret vedtak 21.6.2011 gis rammer for det arbeid som sakkyndig nemnd er ansvarlig for. Sakkyndig nemnd er ansvarlig for taksering, og skal sette skatteverdi på grunnlag av takstrappport fra engasjerte besiktigelsesmenn/ kvinner.

Videre bestemmes det at sakkyndig nemnd skal legge følgende til grunn for vurdering av besiktigelse:

- *Prinsippiell (likebehandling)*
Rammene trekkes opp prinsipper som må følges, også i enkeltsaker
- *Detaljeringsgrad*
Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger
- *Varsomhet*
Utvendig besiktigelse gir et grovkornet beslutningsgrunnlag og som kan gi usikkerhet. Eventuell tvil bør komme eiendomsbesitter til gode
- *Medarbeidere og samarbeid*
Enighet mht vurderinger basert med stor grad av kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktører deltar

Sakkyndig nemnd satt opp sjablonger/ kriterier for å finne den enkelte eiendoms takstverdi. Klager behandles av sakkyndig nemnd, som kan rette opp eventuelle årenbare feil. Hvis sakkyndig nemnd ikke gir fullt medhold, oversendes klagen til sakkyndig ankenemnd til behandling.

Sakkyndig ankenemnd

I eiendomsskattevedtektene er følgende sakt om sakkyndig nemnd i § 5-6 til 5-9:

- Den sakkyndige ankenemnd avholder overtakst etter forutgående besiktigelse.
- Den sakkyndige ankenemnd kan prøve alle sider av saken og kan endre taksten til skattyters ugunst.
- 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.
- Begjæring om overtakst har ikke oppsettende virkning.

Besiktigelsesmenn/- kvinner

I dokumentet rammer og retningslinjer for innføring generell eiendomsskatt som kommunestyret vedtak 21.6.2011, gis det bestemmelser om besiktigelsesmenn/- kvinner, oppgaver og opplæring. Det går fra av saksutredningen at det er nødvendig å leie inn eksterne

kompetanse til gjennomføring av besiktigelse, oppmåling og taksering. Det bestemmes blant annet følgende rammer for det arbeid som besiktigelsesmenn/- kvinner skal utføre:

- takseringsarbeidet skal fortrinnsvis gjøres i juli, august og september
- skal delta på kurs om sjablonger og takstskjema i juni
- deles opp i team/ områder/ type objekt
- skal fylle ut takstskjema ved besiktigelse og levere disse til eiendomsskattekontoret

Vedlegg 3: Informasjonsskriv om innføring av eiendomsskatt



GJEMNES KOMMUNE

Eiendomsbesittere i
Gjemnes kommune

Vår ref:

Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:

Dato:
22.06.2011

EIENDOMSSKATT- INNFØRING OG BESIKTIGELSE AV EIENDOM

Kommunestyret i Gjemnes vedtok i møte den 14.12.2010, sak 86/10 å innføre eiendomsskatt i hele kommunen fra og med 2012. Dette innebærer taksering av alle boliger, fritidseiendommer, næringsseiendommer m.fl.. I tillegg vil det skje en omtaksering av verker og bruk- sist taksert i 2003.

På denne bakgrunn har kommunen engasjert egne besiktigelsesmenn/- kvinner for å besiktige alle eiendommer, som skal ha utskrevet ny eiendomsskatt i kommunen. Det er valgt ei sakkyndig nemnd i kommunen på 3 personer, som fastsetter takstene etter at befaring er gjennomført. Kommunestyret har vedtatt eget takseringsreglement/ sjablonger 21. juni d.å., og som vil bli lagt til grunn ved takseringen.

Bygningsregisteret inneholder opplysninger om bl.a. bygningstype (enebolig, flermannsbolig, våningshus), type etasje (kjeller, underetasje, 1.etg., 2.etg., loft) og antall m² bruksareal pr. etasje. Dette er viktige grunnlagsopplysninger når taksten skal fastsettes.

Det presiseres at eiendomsskattetaksten har ingenting med ligningstaksten å gjøre.

For å sikre at det er lagt til grunn korrekte opplysninger for eiendomsskatten, blir det befaring av alle eiendommer i Gjemnes i perioden 1. juli og ut året 2011. Alle eiendommene blir besiktiget utvendig. Besiktigerne er utstyrt med synlig identifikasjon.

Besiktigerne er ikke avhengige av at du er til stede når de besøker din eiendom. Dersom det er spesielle forhold du ønsker skal vurderes, kan du sende oss skriftlig informasjon om dette. Dersom du ønsker å være tilstede under besiktigelsen, må du gi oss melding om dette. Bruk gjerne e-post. Husk å oppgi telefonnummer hvor vi kan nå deg på dagtid for å avtale tidspunkt for besiktigelse.

Eiere vil senere motta utskrift med hva som er registrert og hvilke måleregler som er benyttet, slik at det kan gis tilbakemelding hvis det er feil eller mangler. Kommunen tar sikte på at takst og beregnet ny eiendomsskatt skal legges ut til offentlig ettersyn 1. mars 2012. Samtidig vil eierne få en orientering om sine rettigheter til å klage på takst og/eller skatt.

Spørsmål om takseringen rettes til Gjemnes kommune, Kommunehuset, 6631 Batnfjordsøra, tlf. 71 29 11 11, eller se informasjon på kommunens hjemmeside "www.gjemnes.kommune.no".

Med hilsen

Nils Martin Sæther
Rådmann

Per Olav Eide
Prosjektleder

POSTADRESSE: 6631 BATNFJORDSØRA - BESØKSADRESSE: KOMMUNEHUSET, 6631 BATNFJORDSØRA
☎ TELEFON SENTRALBORD/EKSPEDISJON 71 29 11 11 - ☎ TELEFAX 71 29 11 99
E-post: post@gjemnes.kommune.no

Vedlegg 4: Sjekkliste for utskriving av eiendomsskatt (KS)

A. Sjekkliste for første gangs utskriving av eiendomsskatt.

KS Eiendomsskatteforum har utarbeidet sjekkliste for:

1. Første gangs utskriving av eiendomsskatt.
2. Utskriving av eiendomsskatt hvor kommunen har innført eiendomsskatt tidligere

Som bakgrunnsdokumentasjon for gjennomføring av forvaltningsrevisjonsprosjektet gjengis innholdet i dokumentet *første gangs utskriving av eiendomsskatt* under:

Første gangs utskriving av eiendomsskatt (KS Eiendomsskatteforum)

Kommunestyret kan når som helst fatte et *prinsippvedtak* om innføring av eiendomsskatt fra et bestemt skatteår. Valg av utskrivningsalternativ i medhold av eiendomsskatteloven § 3 og antall skattepliktige eiendommer samt ressurser til disposisjon vil ha betydning for hvor lang tid arbeidet med å forberede utskriving vil ta.

Det første året eiendomsskatt skrives ut i en kommune, må takstene være fastsatt og skatten skrevet ut innen utgangen av juni måned.

Kommunestyret fastsetter hvert år hvorvidt og etter hvilke regler eiendomsskatt skal skrives ut i kommunen for det kommende skatteåret, jf eiendomsskatteloven § 10. I forbindelse med budsjettbehandlingen året før skatten for første gang skal skrives ut, må kommunestyrets eiendomsskattevedtak inneholde visse punkter:

17. Hjemmelen for utskriving av eiendomsskatt: Eiendomsskatteloven §§ 2 og 3.

18. Utskrivningsalternativer, jf eiendomsskatteloven § 3

Kommunene har syv utskrivningsalternativer og kan skrive ut eiendomsskatt på enten

- a) faste eiendomar i heile kommunen
- b) faste eiendomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang
- c) berre på verk og bruk i heile kommunen
- d) berre på verk og bruk og annan næringseigedom i heile kommunen
- e) faste eiendomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på verk og bruk i heile kommunen
- f) faste eiendomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på verk og bruk og annan næringseigedom i heile kommunen
- g) faste eiendomar i heile kommunen, unnateke verk og bruk og annan næringseigedom

19. Avgrensning av eiendomsskatteområdet

Dersom det innføres eiendomsskatt i bymessige strøk (jf bokstavene b, e og f under pkt. 2 over) må grensene for eiendomsskatteområdet fastsettes. Eiendomsskatteområdet skal være "klårt avgrensa", jf eiendomsskatteloven § 3. Avgrensningen kan

følge grunnumre, koordinater, vei/gateangivelser, elver eller kart som viser eiendomsskattegrensene.

20. Skattesatser

Ved første gangs utskriving av eiendomsskatt skal skattesatsen være 2 promille.

21. Bunnfradrag (KS Eiendomsskatteforum (KSE) har utarbeidet egen veileder om bunnfradrag).

Kommunestyret kan vedta bunnfradrag for boligdelen på eiendommer (herunder fritidseiendommer) som ikke benyttes til næringsvirksomhet (se eiendomsskatteloven § 11 annet ledd). Bunnfradraget skal være et fast kronebeløp som trekkes fra taksten før skatten beregnes.

22. Fastsettelse av skattevedtekter (KSE har forslag til eventuelle vedtekter; 1) bruk av skattetakstnemnd og 2) bruk av sakkyndig nemnd), jf eiendomsskatteloven § 10.

23. Terminer (minst to) for betaling av eiendomsskatten, jf eiendomsskatteloven § 25.

I tillegg skal kommunestyret oppnevne en takstnemnd eller sakkyndig nemnd (jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd) og en nemnd til å avgjøre klager (jf. eiendomsskatteloven § 20), samt leder og nestleder for nemndene (Medlemmer til formannskapet kan ikke ha verv i eiendomsskattenemndene). Alternativt kan klagebehandling legges til en allerede eksisterende nemnd. Det er ikke nødvendig at oppnevningen skjer i forbindelse med budsjettbehandlingen.

Dersom boligeiendommer blir skattepliktige i henholdt til kommunestyrets valg av utskrivningsalternativ (se punkt 2 foran), kan kommunestyret ta stilling til om Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger skal benyttes som en alternativ metode for verdifastsettelse av denne kategori eiendommer (KSE har utarbeidet en veileder om bruk av formuesgrunnlag ved utskriving av eiendomsskatt på boliger).

Videre kan kommunestyret treffe vedtak om hvilke kategorier av eiendommer som nevnt i eiendomsskatteloven § 7 helt eller delvis skal fritas for eiendomsskatt, på generelt grunnlag og/eller etter søknad (Se KSEs notat om fritaksmulighetene iht esktl. § 7 med eksempel på hvordan vedtak om fritak kan utformes).

B. Sjekkliste for utskriving av eiendomsskatt hvor kommunen har innført eiendomsskatt tidligere

KS Eiendomsskatteforum har utarbeidet sjekkliste for:

1. Første gangs utskriving av eiendomsskatt.
2. Utskriving av eiendomsskatt hvor kommunen har innført eiendomsskatt tidligere

Som bakgrunnsdokumentasjon for gjennomføring av forvaltningsrevisjonsprosjektet gjengis innholdet i dokumentet *Utskriving av eiendomsskatt hvor kommunen har innført eiendomsskatt tidligere* under:

Utskriving av eiendomsskatt etter at eiendomsskatt er innført (KS Eiendomsskatteforum)

Kommunestyret fastsetter hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen hvorvidt og etter hvilke regler eiendomsskatt skal skrives ut i kommunen for det kommende skatteåret, jf eiendomsskatteloven § 10.

Imidlertid; et eventuelt *prinsippvedtak* i kommunestyret om utvidelse av eiendomsskatt/ valg av et nytt utskrivningsalternativ iht eiendomsskatteloven § 3 og/ eller vedtak om en alminnelig omtaksering av de skattepliktige eiendommene, med virkning fra et bestemt skatteår, må kunne fattes når som helst slik at administrasjonen kan gjøre tiltak og sette i gang det forberedende arbeidet.

Ved videreføring av eiendomsskatt er fristen for utskrivning innen 1. mars. Samme frist vil gjelde om eiendomsskatten utvides. Første året kommunestyret har bestemt at det skal tilordnes et bunnfradrag for boliger og fritidseiendommer, har kommunen en forlenget frist til å skrive ut skatten; innen 1. april.

Kommunestyrets årlige budsjettvedtak for kommende skatteår må inneholde følgende punkter:

1. Hjemmelen for utskrivning av eiendomsskatt: Eiendomsskatteloven §§ 2 og 3.
2. Utskrivningsalternativer, jf eiendomsskatteloven § 3
Kommunene har syv utskrivningsalternativer og kan skrive ut eiendomsskatt på enten
 - a) faste eiendomar i heile kommunen
 - b) faste eiendomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang
 - c) berre på verk og bruk i heile kommunen
 - d) berre på verk og bruk og annan næringseigedom i heile kommunen
 - e) faste eiendomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på verk og bruk i heile kommunen
 - f) faste eiendomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang og på verk og bruk og annan næringseigedom i heile kommunen
 - g) faste eiendomar i heile kommunen, unnateke verk og bruk og annan næringseigedom
3. Avgrensning av eiendomsskatteområdet
Dersom kommunen har skrevet ut eiendomsskatt i et klart avgrenset bymessig område (jf bokstavene b, e og f under pkt. 2 over) og dette skal videreføres, kan kommunestyret nøye seg med en henvisning til det kommunestyrevedtak hvor de eksisterende grenser ble fastsatt.
Dersom det innføres eiendomsskatt i strøk som helt eller delvis er utbygde på byvis eller det eksisterende eiendomsskatteområdet endres eller utvides, må grensene for eiendomsskatteområdet beskrives. Eiendomsskatteområdet skal være "klårt avgrensa", jf eiendomsskatteloven § 3. Avgrensningen kan følge gnr., koordinater, vei/gateangivelser, elver eller kart som viser eiendomsskattegrensene.
4. Skattesatser, eiendomsskatteloven § 13
Eiendomsskattesatsen skal være mellom 2 og 7 promille. Satsen kan ikke økes med mer enn 2 promille hvert år. Det året bunnfradrag innføres kan skatten for bolig-

eiendommer økes med 3 promille. Skattesatsen for boliger og fritidseiendommer skal ikke økes det året bunnfradraget for slike eiendommer faller bort.

5. Differensierte satser, eiendomsskatteloven § 12

Innenfor rammene av det som fremgår ovenfor under punkt 4 kan kommunestyret fastsette forskjellige skattesatser for:

- a) ”bustaddelen i eiedomar med sjølvstendige bustaddeler”
- b) ”grunneiedommer som det står hus på, og huslause eiedomar”
- c) ”bygningar og grunn”
- d) ”avgrensa område som er nemnde i § 3”
- e) ”verk og bruk i område som ikkje er utbygde på byvis, jf § 4 andre leden, andre og tredje punktum”

6. Bunnfradrag

Kommunestyret kan vedta bunnfradrag for boligdelen på eiendommer (herunder fritidseiendommer) som ikke benyttes til næringsvirksomhet (se eiendoms-skatteloven § 11 annet ledd). Bunnfradraget skal være et fast kronebeløp som trekkes fra taksten før skatten beregnes.

7. Skattevedtekter, jf eiendomsskatteloven § 10.

8. Terminer (minst to) for betaling av eiendomsskatten, jf eiendomsskatteloven § 25.

9. Når det er gått 10 år siden forrige alminnelige taksering må kommunestyret ta stilling til om det skal skje en ny taksering. Kommunestyret har følgende alternativer:

- vedtak om ny alminnelig taksering, jf eiendomsskatteloven § 8 A-3
- vedtak om at alminnelig taksering skal utsettes i inntil tre år på grunn av særegne forhold, jf eiendomsskatteloven § 8 A-3
- vedtak om kontormessig oppjustering av takstene, jf eiendomsskatteloven § 8 A-4

Dersom kommunestyret utvider eiendomsskatten til å gjelde i hele kommunen, må kommunestyret ta stilling til om det skal skje en ny taksering av alle de skattepliktige eiendommene, eller om takseringen skal begrenses til kun de eiendommene som kommer til som en følge av utvidelsen.

Dersom valgperioden for takstnemnd eller sakkyndig nemnd (jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd) er ute, må kommunestyret velge nye medlemmer, samt leder og nestleder. I 2013 må det velges en klagenemnd for eiendomsskatt, jf eiendomsskatteloven § 20. Alternativt kan klagebehandlingen legges til en allerede eksisterende nemnd, for eksempel overskattetakstnemnd eller sakkyndig ankenemnd. Det er ikke nødvendig at oppnevningen skjer i forbindelse med budsjettbehandlingen.

Dersom boligeiendommer er skattepliktige i henholdt til kommunestyrets valg av utskrivningsalternativ (se punkt 2 foran), kan kommunestyret ta stilling til om Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger skal benyttes som en alternativ metode for verdifastsettelse av denne kategori eiendommer.

Videre kan kommunestyret treffe vedtak om hvilke kategorier av eiendommer som nevnt i eiendomsskatteloven § 7 helt eller delvis skal fritas for eiendomsskatt, på generelt grunnlag og/eller etter søknad.