

Saksbehandlingsregler for eiendomsskatt for Oslo kommune (takstvedtekter)

Saksbehandlingsregler (takstvedtekter) for de sakkyndige takstnemndene og den sakkyndige klagenemnda for eiendomsskatt gjeldende fra og med 1. januar 2024.

1 Innledning

Disse saksbehandlingsreglene (takstvedtektene) gjelder for eiendomsskattekontoret, de sakkyndige takstnemndene for taksering av eiendommer og den sakkyndige klagenemnda for eiendomsskatt. Reglene her kommer i tillegg til lovgivningen, blant annet eiendomsskatteloven, kommuneloven, offentleglova, forvaltningsloven og skatteforvaltningsloven kap 3, jf. eiendomsskatteloven § 29.

2 Sakkyndige takstnemnder og sakkyndig klagenemnd

2.1 Sakkyndige takstnemnder

Oslo bystyre har opprettet to sakkyndige takstnemnder for eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven § 8A-3 fjerde ledd. Sakkyndig nemnd for taksering av alle faste eiendommer unntatt næringseiendom og sakkyndig nemnd for taksering av næringseiendom.

De sakkyndige takstnemndene har tre medlemmer hver, hvorav en leder, en nestleder og et medlem. I tillegg er det valgt et eller flere varamedlemmer i nummerert rekkefølge.

Hver av de sakkyndige takstnemndene fatter sine beslutninger i fellesskap. Dersom det er uenighet om et særskilt spørsmål, kan nemnda avgjøre uenigheten ved avstemning. Ved stemmelikhet er nemndleders stemme avgjørende.

Nemndleders oppgaver er nærmere beskrevet under punkt 4.1 nedenfor. Dersom nemndlederen har forfall, overtar nestlederen nemndleders oppgaver. Har begge forfall, velges en særskilt møteleder ved flertallsvalg.

2.2 Sakkyndig klagenemnd

Til å behandle klager over de sakkyndige takstnemndenes takstvedtak (overtakst) og klager over eiendomsskattekontorets utskrivingsvedtak har Oslo bystyre opprettet en felles sakkyndig klagenemnd, jf. eiendomsskatteloven § 20.

Den sakkyndige klagenemnda består av fem medlemmer, hvorav en leder, en nestleder og tre medlemmer. I tillegg er det valgt et eller flere varamedlemmer i nummerert rekkefølge.

Den sakkyndige klagenemnda fatter sine beslutninger i fellesskap. Uenighet avgjøres ved avstemning. Ved stemmelikhet er nemndleders stemme avgjørende.

Oppgavene til lederen av den sakkyndige takstnemnda, jf. punkt 4.1 og kommuneloven § 11-3, gjelder tilsvarende for lederen av den sakkyndige klagenemnda. Nestleder overtar nemndleders oppgaver ved forfall. Har begge forfall, velges en særskilt møteleder ved flertallsvalg.

2.3 Habilitet og møteplikt

Om habilitet gjelder forvaltningsloven § 6 med tillegg av de særregler som følger av eiendomsskatteloven § 21 og kommuneloven § 11-10. Nemnda avgjør selv om et medlem er inhabilt uten at medlemmet deltar, jf. forvaltningsloven § 8 annet ledd.

Medlemmene i sakkyndig takstnemnd og sakkyndig klagenemnd har plikt til å møte i alle møter, med mindre vedkommende har gyldig forfall jf. kommuneloven § 8-1. Ved forfall skal medlemmet snarest mulig varsle eiendomsskattekontoret. Ved forfall innkalles varamedlemmer så vidt mulig i den nummerorden de er valgt, jf. kommuneloven § 7-10.

3 Eiendomsskattekontorets oppgaver for nemndene

3.1 Eiendomsskattekontoret

Eiendomsskattekontoret sorterer under Innkrevingsetaten og skal fungere som faglig og teknisk sekretariat for de sakkyndige takstnemndene herunder også besiktigelsesmennene. Videre ivaretar eiendomsskattekontoret funksjonene til faglig sekretariat for sakkyndig klagenemnd og er teknisk sekretær for sakkyndig klagenemnd. Det påligger kontoret å legge til rette for de sakkyndige takstnemndenes og sakkyndig klagenemnds arbeid, herunder å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for de sakkyndige nemndene. Dette innbefatter tilrettelegging av grunnlaget for en avgjørelse, innsamling av informasjon vedrørende det aktuelle saksforhold og vurdering av dette.

Ved behandlingen av klagesaker skal det gjøres et tydelig skille mellom klagesaksforberedelsen i underinstansen og klagesaksforberedelsen for klageinstansen, jf. kommuneloven § 13-3 andre og tredje ledd. Saksforberedelsen for sakkyndig klagenemnd foretas av andre personer enn de som var med på å forberede eller fatte det påklagede vedtaket. Treffer klagenemnda nytt vedtak som innebærer hel eller delvis omgjøring skal eiendomsskattekontoret effektivere vedtaket.

3.2 Deltakelse på møter i sakkyndig nemnd

Eiendomsskattekontoret skal så langt nemndene finner det ønskelig, delta på nemndsmøter for å legge til rette for og bistå nemndene i deres arbeid. Eiendomsskattekontoret sine representanter har ikke stemmerett på møtene, skal ikke delta i selve takseringsarbeidet og kan ikke instruere nemnda.

3.3 Forberedelse av takseringsarbeidet

Eiendomsskattekontoret utarbeider lister over eiendommene i kommunen som skal takseres av nemndene. Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom.

3.4 Besiktigelsesmenn og andre sakkyndige for de sakkyndige takstnemndene og for sakkyndig klagenemnd

Eiendomsskattekontoret utfører befaringer og avgir veiledende uttalelser og forslag til takster til de sakkyndige takstnemndene og sakkyndig klagenemnd. Kvalifiserte besiktigelsesmenn kan engasjeres ved behov i særskilte tilfeller.

Nemndene kan også be eiendomsskattekontoret om å tilkalle annen sakkyndig hjelp når det er nødvendig, eksempelvis til utredning av juridiske spørsmål.

Besiktigelsesmennene og andre sakkyndige deltar ikke i selve takseringen og har ingen stemmerett. Nemndene kan imidlertid innkalle besiktigelsesmennene ved behov for opplysninger e.l. Det gjelder de samme regler for habilitet som for medlemmene i de sakkyndige nemndene.

4 Takseringsarbeidet

4.1 Oppgaver som tilligger leder av sakkyndig takstnemnd

Nemndlederen skal lede takseringsarbeidet samt sørge for at fremdriften i takseringen går etter planen. Det påligger nemndleder i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge, lede arbeidet og beramme takstene.

Nemndleder innkaller til møtene, jf. kommuneloven § 11-3. Leder av eiendomsskattekontoret innkalles til alle møtene i sakkyndig takstnemnd. Sakkyndig takstnemnd er beslutningsdyktig selv om ikke eiendomsskattekontorets representant er til stede.

Sakkyndig takstnemnd innkalles til så mange møter som er nødvendig for å gjennomføre takseringen.

4.2 Informasjon til de øvrige nemndsmedlemmene

På det første møtet for nyutnevnt sakkyndig takstnemnd eller sakkyndig klagenemnd har nemndleder og eiendomsskattekontoret ansvar for at alle medlemmene får den nødvendige informasjon og opplæring om nemndas oppgaver, de relevante lovbestemmelser og kommunens skattetakstvedtekter. Til det første møtet innkalles også alle varamedlemmene.

Er det flere sakkyndige takstnemnder i kommunen kan det konstituerende møtet avholdes av nemndene i fellesskap.

4.3 Møteprotokoll fra møter i nemndene

4.3.1 Protokoll fra de sakkyndige takstnemndene

Det skal føres protokoll fra alle møter i de sakkyndige takstnemndene, jf. kommuneloven § 11-4, som godkjennes muntlig i møtet uten signatur.

I protokollen skal dato, tid og sted for møtet nedtegnes. I tillegg skal det nedtegnes hvem som møtte og hvem som var fraværende, og hvilke saker som ble behandlet. Alle fremsatte forslag og avstemningsresultat og alle beslutninger skal nedtegnes.

I protokollen skal begrunnelse for vedtaket fremgå, herunder inneholde opplysninger om hver enkelt eiendom som takseres, hva som inngår i taksten, hvilke verdsettelsesprinsipp(er) som er anvendt, hva taksten er og hvordan man er kommet frem til verdien av eiendommen. Dersom møtet er besluttet lukket på grunn av lovbestemt taushetsplikt skal dette fremgå av protokollen, jf. kommuneloven § 11-4 og eiendomsskatteloven § 29 jf. skatteforvaltningsloven § 3-1.

4.3.2 Protokoll fra den sakkyndige klagenemnda

Sakkyndig klagenemnd skal føre protokoll fra møtene. Punkt 4.3.1 gjelder da tilsvarende.

I protokollen skal begrunnelsen for at vedtaket er opprettholdt eller endret fremgå. Protokollen skal inneholde opplysninger om hver enkelt eiendom, angi hvilket faktum og hvilken rettsanvendelse den sakkyndige klagenemnd bygger på, hvordan man er kommet frem til verdien av eiendommen og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt for de enkelte eiendommer.

4.4 Generelle prinsipper for takseringsarbeidet

Besiktigelsesmennene og sakkyndig takstnemnd skal verdsette de skattepliktige eiendommene etter reglene i eiendomsskatteloven § 8A-2, og det generelle likebehandlingsprinsippet som gjelder for eiendomsskatt. Det kan ikke gjøres andre fradrag eller reduksjoner i taksten enn hva loven hjemler. Besiktigelsesmennene og sakkyndig takstnemnd skal utøve verdsettelsesskjønnet etter beste evne.

De sakkyndige takstnemndene fastsetter takstene etter skjønn og kan ikke instrueres i sitt arbeid.

Dersom det er ulik eier av grunn og bebyggelse på en fast eiendom, skal grunnen og bygningene normalt takseres hver for seg.

4.5 Vedtakelse av retningslinjer og sjablonger, verdsettelsesprinsipper

Før den alminnelige takseringen påbegynnes, skal de sakkyndige takstnemndene vedta alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingene. Vedtatte retningslinjer for taksering kan ikke endres i takstperioden. Takstperioden er på 10 år, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3, andre ledd.

Sakkyndig takstnemnd kan vedta sjablonger til bruk i takseringen. Sjablongene er et hjelpemiddel for å komme frem til eiendommens takstverdi. Sjablongene skal ta høyde for at eiendommens beskaffenhet (innretning), anvendelighet (bruksegenskap) og beliggenhet (lokalisering) kan virke inn på verdien, jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 (1).

Verk og bruk skal i tråd med overgangsbestemmelsen fastsatt i lov av 19.12.2017 nr. 118 heretter anses som næringseiendommer, men slik at det fra skatteåret 2019 til og med skatteåret 2024 skrives ut eiendomsskatt på et særskilt fastsatt grunnlag.

De sakkyndige takstnemndene er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlige for å gi besiktigelsesmennene informasjon og veiledning om praktisering av de alminnelige retningslinjene.

Ved behov kan prøvetaksering finne sted. Prøvetaksering bør finne sted med så vel de sakkyndige takstnemndene som besiktigelsesmennene tilstede for å sikre likeartet praksis.

4.6 Varsel om takst - befaring og forslag til takst

Eieren (skattyter) skal varsles om at taksering skal skje. Varsel skal gis i god tid før takseringen. Eiendomsskattekontoret foretar varslingen, og kan innhente opplysninger mv.

Alle eiendommer må befares av eiendomsskattekontoret eller engasjerte besiktigelsesmenn, med mindre annet er avtalt med skattyter. Det følger av langvarig praksis at det normalt ikke foretas befaring ved taksering av kraftlinjer, men dette bør avklares med skattyter i hvert enkelt tilfelle. Befaring kan også unnlates i tilfeller for hvor eiendommen åpenbart ikke vil belastes med eiendomsskatt, befaring er umulig eller fremstår som åpenbart unødvendig.

I forbindelse med befaringen utarbeider eiendomsskattekontoret eller engasjerte besiktigelsesmenn forslag til takst og befaringsrapport. Forslaget til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen.

4.7 Fotografering

Eiendommer skal fotograferes ved befaring. Bildene og befaringsrapporten skal legges til grunn som dokumentasjon for at befaring har funnet sted.

Eiendomsskattekontoret, engasjert sakkyndig besiktigelsesmann og den sakkyndige takstnemndas/klagenemndas medlemmer har rett til å ta fotografi av eiendommen til bruk for takseringen.

4.8 Fastsettelse av takst

I forbindelse med takseringen skal sakkyndig takstnemnd, etter forslag til takst fra eiendomsskattekontoret (se punkt 4.6), blant annet ta stilling til:

- hvilke eiendommer som er skattepliktige innenfor det virkeområdet bystyret har definert, jf. eiendomsskatteloven § 3.
- hvilke eiendommer som er omfattet av overgangsbestemmelsene i eiendomsskatteloven §§ 3 og 4 og fastsette nytt grunnlag i henhold til overgangsreglene.
- grensesnittet mellom kraftanlegg og overføringsanlegg, jf. skatteloven § 18-1 (2) a.
- hvilke eiendommer som er unntatt fra eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven § 5

4.9 Generelle prinsipper for klagebehandling

Saksfremstillingen skal gjøre rede for de faktiske, rettslige og skjønnsmessige sidene ved klagesaken.

Underinstansen skal på grunnlag av anførslene i klagen og eventuelle nye opplysninger vurdere om det opprinnelige vedtaket skal opprettholdes, oppheves eller endres. Dersom underinstansen gir fullt ut medhold treffer den nytt takstvedtak og saken avsluttes. Dette er et nytt enkeltvedtak som kan påklages. Hvis sakkyndig takstnemnd kommer til at klagen bør gis delvis medhold eller opprettholder sitt opprinnelige vedtak, oversendes saken med sakkyndig takstnemnds vurdering til klageinstansen uten ugrunnet opphold, med mindre det fremstår som tilnærmet sikkert at klager vil være fornøyd med resultatet.

Klager skal orienteres om oversendelsen ved kopi av saksfremstillingen.

Faglig sekretariat for klagenemnda skal sikre at saken er så godt opplyst som mulig, jf. forvaltningsloven § 33 femte ledd. Sekretariatet skriver saksframstilling for klagenemnda. Saksframstillingen skal inneholde forslag til vedtak.

Om saken ikke kan forberedes uten ugrunnet opphold, skal sekretariatet gi klager et foreløpig svar etter forvaltningsloven § 11 a.

Faglig sekretariat skal som hovedregel innen 14 dager fra mottak av klage vurdere om det er behov for flere opplysninger fra klager eller underinstans, om det er grunnlag for at klagen skal avvises, eller vurdere spørsmål om oppreisning for oversittelse av klagefrist. Dersom det er behov for tilleggsopplysninger, gis klager 14 dagers frist til å sende inn de etterspurte opplysningene. Klagenemnda er ansvarlig for at de undersøkelser klagen gir grunn til utføres, og at saken er tilstrekkelig opplyst.

4.10 Taushetsplikt

Medlemmene av sakkyndig takstnemnd, sakkyndig klagenemnd og besiktigelsesmenn har taushetsplikt om informasjon de får tilgang til gjennom sine verv, jf. eiendomsskatteloven § 29, 2. ledd, jf. skatteforvaltningsloven § 3-1.

Etter kommuneloven § 11-5 skal det vedtas lukking av møtet når det foreligger lovbestemt taushetsplikt, jf. offentleglova § 13, jf. eiendomsskatteloven § 29, 2. ledd, jf. skatteforvaltningsloven § 3-1, 1. ledd og saksbehandlingsreglene punkt 4.3.

Medlemmene av sakkyndig takstnemnd, sakkyndig klagenemnd, og besiktigelsesmenn skal i forbindelse med tiltredelsen avgi skriftlig erklæring om taushetsplikten.

5 Andre bestemmelser

5.1 Årsberetning

De sakkyndige takstnemndene og sakkyndig klagenemnd avgir årsberetning til bystyret.

5.2 Endring av reglementet

Endringer i disse saksbehandlingsreglene (takstvedtekter) for de sakkyndige takstnemndene og den sakkyndige klagenemnda vedtas av bystyret.