

Tillegg til «Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering»

Etter rettsak 21-102890TVI-TAGD/TARD i 2021 mener sakkyndig nemnd at det er nødvendig med en presisering av Rammer og retningslinjer sakkyndig nemnd bruker ved taksering av eiendommer. Presiseringen består i hvordan takseringen blir foretatt.

I dom 21-102890TVI-TAGD/TARD står det følgende: «Etter rettens syn er det ikke tvilsomt at sakkyndig nemnd kan og skal fravike sjablongbasert takst når takstene ikke gir uttrykk for eiendommens markedsverdi eller er i strid med likebehandlingsprinsippet.» «Som beskrevet ovenfor fremgår det av vedtektenes § 3-5 og § 3-6 at sjablongbasert takst var forslag som inngikk i sakkyndig nemnds verdifastsettelse. Det fremgår også klart av Rammer og retningslinjer at den sjablongbaserte takst var et hjelpemiddel for den taksering sakkyndig nemnd skulle foreta. Det er gjennom vedtekter og Rammer og retningslinjer kommunisert til skattytere at sjablongbasert verdi skulle inngå som del av sakkyndig nemnds fastsatte takst som, sammenholdt med andre opplysninger, ledet frem til de konkrete takstgrunnlag. Retten viser til at selv om faktorene IF (indre forhold) og YF (ytre forhold) ikke ble nyttet av sakkyndig nemnd slik besiktiger hadde foreslått, var de konkrete elementer som skulle inn regnes inn i faktorene opplysninger som var kjent for sakkyndig nemnd gjennom det bildemateriale besiktigere hadde innhentet, det kartgrunnlag som forelå som viste areal mot strand, avstand til naboeiendom mv, samt faktiske opplysninger om eiendommenes og bygningenes areal mv. Retten mener saken var forsvarlig opplyst på det tidspunkt det ble fattet vedtak i saken, under den alminnelige takseringen i 2017 og klagebehandlingen i 2017 og 2020. Retten kan derfor ikke se hvilke nye undersøkelser som skulle vært gjennomført før vedtak.

Sakkyndig nemnd hadde etter rettens vurdering et forsvarlig grunnlag å bygge takstene på, selv om sakkyndig nemnd, i forbindelse med at man fravek fastsatt YF og IF, ikke foretok egen befarings. I denne sammenheng viser retten til den sikkerhet som det ligger i at skattyter ved klagebehandling har en ubetinget rett til at eiendommen befares før endelig vedtak, jf vedtektenes § 5-6. 3.2.2 Krav til likebehandling. Leder i sakkyndig nemnd beskrev i retten den fremgangsmåte som ble benyttet for å sikre likebehandlingsprinsippet. Eiendommene ble verdsatt område for område for å sikre likebehandling innad i det enkelte område. Videre ble områdene også kontrollert mot andre områder i kommunen som ut fra lokalkunnskap og innhentet informasjon om omsetningsverdier hadde tilsvarende karakter og kvaliteter. Det ble også lagt betydelig arbeid i krysskontroll av de enkelte takstobjekt mot eiendommer i andre deler av kommunen med antatt lik verdiprofil.

Det lå under sakkyndig nemnds ansvar å kvalitetssikre og overprøve det skjønn de ulike besiktigere hadde utøvet ved fastsettelse av faktorer for YF og IF for ulike eiendommer, og ved overprøvingen hensynta likebehandlingsprinsippet ved de konkrete takstvurderinger. Det er i det regelverk sakkyndig nemnd opererte ut fra sterkt fremhevet viktigheten og utfordringene med hensyn til å ivareta likebehandlingsprinsippet. Regelverket og de rutiner for taksering som er beskrevet med hensyn til områdetaksering og krysskontroll, viser etter rettens syn at likebehandlingsprinsippet har vært gjennomgående og førende ved den alminnelige takseringen.»

Helt siden 2017 da eiendomsskatten ble innført i Tvedestrand, viste det seg at sjablongene gav vilkårlige utslag og var dermed i strid med likebehandlingsprinsippet. Sjablongene gav ikke en riktig takst i forhold til verdsettelsesnormen. Sakkyndig nemnd har dermed både en rett og en plikt til å rette til riktig takst. De skjematiske utregninger på bakgrunn av sjablongene kunne dermed ikke

brukes Det ble derfor bestemt at takstfastsettelsen skulle skje ved en protokolltakst der likebehandlingen står i fokus. Dette har det vært praksis for helt siden 2017.

Det fremgår av Rammer og retningslinjer at sakkyndig nemnd fastsetter takstene skjønnsmessig på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av besiktigerne, eiendomsskatteloven § 8 A-2, foto, skråfoto, lokalkunnskap, registrerte omsetningsverdier og prinsippet om likebehandling.

All informasjon om eiendommene i de offentlige registre blir fremlagt. Dette er informasjon som kartgrunnlag, fotogrunnlag og oversikt over registrerte omsetningsverdier, samt besiktigernes forslag og begrunnelse. Sakkyndig nemnd bruker besiktigernes forslag til takst som et hjelpemiddel ved vurderingen.

Sakkyndig nemnd opplevde imidlertid at faktorene YF og IF i enkelte tilfeller var fastsatt slik at sjablongbaserte takster etter sakkyndig nemnds vurdering ga markant feil markedsverdi. Nemnda har derfor valgt å fastsette verdien ved fritt skjønn basert på besiktigernes beskrivelse av eiendommens kvaliteter og egenskaper, som ble sammenholdt med både generell og konkret kunnskap om takstobjektene.

I 2016/2017 benyttet kommunen 12 besiktigere. Alle fikk opplæring, Det viste seg imidlertid under prøvetakseringene at det var en del ulikhet mellom besiktigere med hensyn til fastsettelse av faktorene YF/IF. Det viste seg også ved den alminnelige takseringen at konkrete takster ble feil, fordi verdiene sprikte en god del mellom besiktigerne.

Ved taksering av ny eiendom eller retaksering ved vesentlige forandringer jfr § 8 A-3 femte ledd bokstav d, takseres eiendommen i samsvar med eiendommens antatte objektive omsetningsverdi, sett hen til fastsatt verdinivå i 2017, og i overensstemmelse med likebehandlingsprinsippet.

Likebehandlingsprinsippet står sterkt i eiendomsskatteretten. Tilsynelatende like tilfeller skal behandles likt. Taksering for eiendomsskatteformål er imidlertid masseoperasjoner, hvor det ikke kan stilles samme krav til taksering som ved enkeltstående salg. Eiendomsskattetaksering er således en grovmasket taksering. Millimeterrettferdighet kan ikke kreves, et slingringsmonn må aksepteres.

Det presiseres at den sjablongmessig taksering bare er et hjelpemiddel. Sakkyndignemnd fastsetter verdien ved skjønn basert på besiktigernes beskrivelse av eiendommens kvaliteter og egenskaper, som blir sammenholdt med både generell og konkret kunnskap om takstobjektene. Dette for å komme frem til mest mulig korrekt markedsverdi og ivareta likebehandlingsprinsippet.

17.02.2022 Birtatassen
Knut H
Esp. Heimland