



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 31.03.2020  
Arkiv: :FE - 232, FE - 205, TI - &02  
Arkivsaksnr.:20/797  
Journalpostløpenr.:2020012752

Avdeling: Eigersund kommune  
Enhet: Samfunnsutvikling  
Saksbehandler: Magne Eikanger  
Stilling: Seniorrådgiver  
Telefon: 51 46 83 24  
E-post: magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
45/2020	Formannskapet	13-05.2020

### Eiendomsskatt - formannskapsklage på takster

#### Sammendrag:

Eiendomsskattenemndene er uavhengige. Verken formannskapet eller kommunestyret kan instruere nemndene eller omgjøre deres avgjørelser. Dette er bakgrunnen for at formannskapet, som etter loven forvalter kommunens partsrettigheter i eiendomsskattesaker, er gitt selvstendig klagerett på takstvedtakene, på lik linje med skattyteren, jf eiendomsskatteloven § 8 A-3 tredje ledd.

Forslag til vedtak medfører klage på overtakst på enkelt eiendommer.

#### Administrasjonens forslag til vedtak:

Formannskapet viser til takster som sakkyndig nemnd har fastsatt i møte den 30.01.20.

Formannskapet mener følgende eiendommer har overtakst:

Begrunnelsen for klagen fremkommer i saksforelegget.

Gårdsnummer	Bruksnummer	Adresse	Merknad
13	1325/1327	Storgaten 7 og 9	

Dersom det er kommet inn klage fra hjemmelshaver eller andre på enkelte av eiendommene som er omtalt ovenfor, trekker Formannskapet klagen på angjeldende eiendommer, slik at det ikke skal foreligge to ulike klager på samme eiendom.

#### Saksgang:

Formannskapet vedtar om det skal klages på overtakst eller ikke og eventuelle konkrete eiendommer eller objektgrupper det skal klages på.

#### Eventuell tidligere politisk behandling:

Kommunestyret vedtok i sak 144/19 som gjaldt budsjett for 2020 og økonomiplan 2020-2023 den 16.12.19 om eiendomsskatt for skatteåret 2020, blant annet, at det skal skrives ut eiendomsskatt på alle faste eiendommer i hele kommunen(eiendomsskatteloven §3A) og promillesatser.

Kommunestyret vedtok i sak 010/19 som gjaldt eiendomsskattevedtekter, nye eiendomsskattevedtekter.

Kommunestyret vedtok i sak 097/18 som gjaldt budsjett for 2019 og økonomiplan 2019-2022 den 17.12.18 (punkt 37): "Fra 2020 vil Eigersund kommune basere utskrivningen av eiendomsskatt på boliger på Skatteetatens formuesgrunnlag. Boliger som får formuesgrunnlag fra Skatteetaten takseres derfor ikke."

Sakkyndig nemnd er en politisk uavhengig nemnd oppnevnt av Kommunestyret. Av den grunn nevnes også følgende vedtak:

Vedtatt i sakkyndig nemnd den 30.01.20 der takseringsretningslinjer og takstgrunnlag per 01.01.20 som ikke verdsettes ved bruk av skatteetatens formuesgrunnlag ble vedtatt.

## **Andre opplysninger / fakta i saken:**

### **Innledning med kort historikk**

Nye takster for de aktuelle eiendommene ble foreslått av det innleide takseringsfirmaet, VKL AS. Disse takstene ble forelagt for eiendomsskattekontoret som sammen med VKL AS la dem fram for sakkyndig nemnd. Sakkyndig nemnd justerte takstene på enkelteiendommer når de fant grunn til det. Takstene for de eiendommene som kommunen har taksert selv ble vedtatt av sakkyndig nemnd i møte den 30.01.20.

### **Formannskapetets klagerett**

I dokumentet «Retting, omtaksering og klagebehandling i eiendomsskattesaker» fra KS, revidert per 01.01.17, står det følgende i punkt 5.5.2 Formannskapetets klagerett:

*«Eiendomsskattenemndene er uavhengige. Verken formannskapet eller kommunestyret kan instruere nemndene eller omgjøre deres avgjørelser. Dette er bakgrunnen for at formannskapet, som etter loven forvalter kommunens partsrettigheter i eiendomsskattesaker, er gitt selvstendig klagerett på takstvedtakene, på lik linje med skattyteren, jf § 8 A-3 tredje ledd. Se også pkt. 8 om kommunens søksmålsadgang i eiendomsskattesaker.»*

### **Klagegrunner**

I ovennevnte dokument fra KS står det i punkt 5.8 om klagegrunner:

*Som nevnt i punktet ovenfor, kan kommunen ikke kreve at klagen begrunnes. Som regel vil imidlertid klageren påberope seg bestemte klagegrunner. Dette kan typisk være:*

- *At vedtaket bygger på feil faktum*
- *Feil ved rettsanvendelsen, for eksempel at feil verdsettelsesprinsipp er lagt til grunn eller at driftsmidler uriktig tatt med i takstgrunnlaget*
- *Feil ved skjønnsutøvelsen, for eksempel at det er lagt for stor vekt på eiendommens beliggenhet*
- *Saksbehandlingsfeil, for eksempel manglende besiktigelse av eiendommen*
- *Mangelfull begrunnelse, som indikasjon på dårlig saksbehandling*
- *Myndighetsmisbruk, for eksempel brudd på likebehandlingsprinsippet*

### **Hvilke eiendommer det kan klages på takster for**

Formannskapet kan klage på alle takster fastsatt av sakkyndig nemnd.

## **Begrunnelse for klagen**

Formannskapet mener takstene på de enkelt vedtakene som påklages er noe høyere enn forventet markedsverdi.

## **Innkomne klager.**

Per. 30.04.20 var det kommet inn 295 klager på eiendomsskatt. Dette inkluderer klager på fakta og klage på takst. På det tidspunktet var det to uker igjen før klagefristen er ute.

Dersom utviklingen de kommende to ukene blir som i de siste fem ukene, er det grunn til å tro at antallet klager samlet blir liggende mellom 300 og 400.

Sakkyndig nemnd har vedtatt takst på 2801 eiendomsskatteobjekter.

## **Administrasjonens vurderinger:**

Klager som får medhold i sakkyndig nemnd kan påklages til klagenemnden innen 6 uker. Vedtak i klagenemnden er endelig og kan ikke påklages. De kan allikevel bringes videre til Sivilombudsmannen innen 12 måneder hvis klager mener det foreligger saksbehandlingsfeil eller forskjellsbehandling.

Videre har man hvert år mulighet til å klage på overtakst innen 6 uker etter at skatteseddel er sendt ut eller at skatteliste er publisert. I utgangspunktet kan man ikke klage på samme forhold på samme eiendom på nytt ved en senere anledning. Men av erfaring mener Sivilombudsmannen at det skal mye til for at en klage på samme eiendom ikke skal behandles ved ny klage. Dette gjør at hjemmelshavernes interesser og rettssikkerhet blir godt ivaretatt.

## **Skattetakst og markedsverdi**

I eiendomsskatteloven står det følgende i § 8 A2 (1):

*(1) Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal. Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7. Verdet av næringsiegenedom skal setjast til teknisk verdi når det ikkje er mogleg å fastsetje verdet etter regelen i første punktum.*

Eiendomsskatteloven § 8A-2 gir anvisning på at en ved verdsettelsen skal frem til eiendommens objektive omsetningsverdi. Dette betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra verdien eiendommen har for den aktuelle eieren. Dette er ikke den prisen en kan oppnå i markedet, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnyttning av eiendommen. Videre skal alle privatrettslige forhold ses bort i fra ved fastsettelse av takst.

## **Klagebehandling kan resultere i økt takst**

I dokumentet «Retting, omtaksering og klagebehandling i eiendomsskattesaker» fra KS, revidert per 01.01.17, står det følgende i punkt 5.15:

*"Forvaltningsloven § 34 omhandler klageinstansens kompetanse. Klageinstansen er ved sin behandling ikke bundet av de klagegrunnene og de påstandene klageren har fremsatt. Klageinstansen kan ta opp andre forhold enn de klagen gjelder, og endre vedtaket på det grunnlaget. Klagenemnda kan også endre et vedtak til skade for klageren, dvs fastsette en høyere takst.*

*Bestemmelsen i fvl. § 34 tredje ledd, som setter kort frist for klageorganets adgang å endre et vedtak til skade for parten, kommer ikke til anvendelse i eiendomsskattesaker. Her går rettefristene i eiendomsskatteloven § 17 som spesielle regler foran.*

*Reglene om forhåndsvarsel i forvaltningsloven § 16 ivaretar skattyterens behov for å komme til orde før vedtak treffes. Dersom klageinstansen vurderer å foreta endring til ugunst for skattyteren i klagesaken, er det et grunnleggende krav at det gjennomføres en forsvarlig saksbehandling hvor klageren gis orientering om hva som vurderes og får anledning til å uttale seg. "*

### **Likebehandlingsprinsippet og forbud mot usaklig forskjellsbehandling**

Forbudet mot usaklig/urimelig forskjellsbehandling bygger på et krav om likhet i forvaltningen, og et slik likhetsprinsipp setter krav til forvaltningens skjønnsutøvelse. Likhetsprinsippet er et ulovfestet prinsipp om at like tilfeller skal behandles likt i den grad ikke relevante hensyn begrunner forskjellsbehandling.

Det er tillatt å forskjellsbehandle, så lenge forskjellsbehandlingen er saklig begrunnet. Forvaltningens oppgave er ofte nettopp å forskjellsbehandle gjennom å foreta prioriteringer, slik at noen f.eks. får dispensasjon og andre ikke, uten at det alltid er lett å se hvorfor den ene fikk, mens den andre ikke. Forvaltningen står også fritt når det gjelder å vektlegge hensyn, slik at de kan vektlegge mindre forskjeller ulikt i saker, som for øvrig ellers står svært likt.

Det er derfor viktig at vedtatt takst i størst mulig grad skal oppleves rettferdig når man sammenligner de enkelte eiendommene, med utgangspunkt i de retningslinjene som er vedtatt av sakkyndig nemnd.

### **Saksgang for en eventuell klage**

Innkomne klager skal behandles av underinstansen først.

Hvis klagen gjelder forhold ved skatteutskrivningen hvor eiendomsskattekontoret er vedtaksmyndighet (f. eks. anvendelse av skattesats, utregning av skatt, faktafeil), skal eiendomsskattekontoret vurdere saken som underinstans, og endre vedtaket hvis det finner klagen begrunnet, jf forvaltningsloven § 33 andre ledd. I motsatt fall sendes saken til klagenemnda med eiendomsskattekontorets vurdering.

I saker hvor eiendomsskattekontoret ikke har vedtaksmyndighet (klager på verdsettelsen mm.), skal klagen først behandles av sakkyndig nemnd som underinstans. Underinstansens kompetanse er begrenset til å vurdere de forholdene som er tatt opp i klagen, og den kan ikke endre vedtaket til skade for skattyteren.

Sakkyndig nemnd kan ved klage vurdere det slik at en takst er satt for lavt og vedta (men ikke et endelig vedtak) en ny høyere takst. Men klagen er ikke ferdigbehandlet med dette, i og med at klager som ikke får medhold sendes den automatisk videre til klagenemnden vedlagt vurderingen til sakkyndig nemnd. I mellomtiden orienteres hjemmelshaver om at nemnden har vurdert at taksten er satt for lavt, hva som nemnden mener er ny takst og at klager dermed ikke har fått medhold og at klagen er sendt til klagenemnden for endelig behandling.

Ett endelig vedtak i eiendomsskattenemndene kan påklages til Sivilombudsmannen innen 12 måneder etter vedtak eller til sivil domstol innen 6 måneder.

Dersom administrasjonens forslag til vedtak blir vedtatt av Formannskapet, vil alle takster, som påklages, som er fastsatt av sakkyndig nemnd måtte reduseres for at klagen skal anses som imøtekommet. Det er i forslag til vedtak ikke oppgitt hvor stor overtakst formannskapet mener det foreligger. Det betyr at enhver reduksjon (liten eller stor) i takst for det enkelte objekt med takst fastsatt av sakkyndig nemnd vil bety at klagen er imøtekommet for vedkommende objekt. For de objektene der sakkyndig nemnd ikke gir medhold, må klagen videresendes til klagenemnda.

### **Årsaker til at enkelte naust ol. har fått vesentlig høyere eiendomsskatt nå**

Det er et faktum at en del naust ol. har fått vesentlig høyere eiendomsskatt i 2020 enn de hadde i 2019. Noe av grunnen til denne økningen er at de i forrige takstperiode hadde uriktig skattesats.

Dersom naust, båthus, sjøbus, garasje, uthus ol. står for seg selv på ett eget gårds og bruksnummer, da gjelder den generelle satsen for naustet og grunnen som naustet står på. Eiendommen går ikke innunder regel om differensiering etter verken § 12 bokstav a eller bokstav b i eiendomsskatteloven.

### **Hvorfor ikke reduksjonsfaktor for annet enn boliger og fritidsboliger?**

For boliger og fritidsboliger er det en lovpålagt obligatorisk reduksjonsfaktor på 0,7 (dvs. at skattegrunnet er 70 % av vedtatt takst), jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1).

Den lovpålagte obligatoriske reduksjonen av skattegrunnet gjelder for alle bygninger som er på en eiendom med godkjente boenheter (bolig eller fritidsbolig). Garasjer, naust, sjøboder eller lignende bygninger som står på eget gårds- og bruksnummer har ikke reduksjonsfaktor etter eiendomsskatteloven § 8 A2 (1)

Utover reduksjonsfaktoren i eiendomsskatteloven §8 A2 (1) kan Kommunestyret vedta en lokal reduksjonsfaktor. En reduksjonsfaktor på f.eks. 20 % vil således ikke få betydning for disse eiendommene, da de allerede har en obligatorisk reduksjonsfaktor som er høyere enn 20 %. Vedtar kommunestyret en reduksjonsfaktor på 30 % eller høyere vil denne gjelde for alle eiendommer. Dette gjelder da for alle objekter i kommunen, ikke bare bolig. Vedtas lokal reduksjonsfaktor vil denne som utgangspunkt stå i minimum 10 år eller frem til og med neste nye alminnelige taksering av alle eiendommer. Kommunestyrets handlingsrom vil bli vesentlig redusert i hele perioden ved et slikt vedtak. Av den grunn anbefaler ikke KS eiendomsskatteforum (KSE) bruk av slik reduksjonsfaktor.

### **Skattesats (promillesats) og bunnfradrag**

Skattesatsene dvs. promillesatsene, som ikke er en del av denne saken, kan økes og reduseres mellom takseringene innenfor de rammene som loven åpner for og med de fristene som loven krever. Av den grunn er promillesatsene en mer fleksibel måte å justere skattetrykket på mellom de årene da det gjennomføres taksering. Videre er bunnfradrag et verktøy som kan brukes til å regulere skattetrykket. Dette kan vedtas årlig på samme måte som endringer i skattesats ved budsjettbehandlingen. Imidlertid kan ikke bunnfradrag innføres midt i året, mens det åpnes opp for at man kan justere ned promillesatsene midt i året men da på alle kategoriene. Det er fortsatt ikke avklart om det åpnes opp for å målrette nedjusteringer for næring spesielt i tråd med KS (kommunesektorens organisasjon) sin henvendelse til regjeringen. Sak om promillesatser vil dermed etter planen komme til politisk behandling i juni.

### **Universell utforming:**

Ikke relevant i denne saken.

### **Folkehelse:**

Ikke relevant i denne saken.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Klagen i seg selv har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Men vedtak som fattes i sakkyndig nemnd og / eller klagenemnda vil kunne ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Kostnadene til saksbehandling og behov for ekstern hjelp vil øke med antallet klager som kommer inn. Alle klager som går videre til klagenemnda for eiendomsskatt skal i utgangspunktet besiktiges.

Dette vil ta tid og vil være en betydelig kostnad.

**Alternativt forslag til vedtak:**

1. Formannskapet klager ikke på de skattetakstene som er fastsatt av sakkyndig nemnd i møte den 30.01.20.

**Dokumenter vedlagt utsendelsen:**

**Dokumenter unntatt offentlighet vedlagt utsendelsen** (Sendes kun til møtende medlemmer):

**Dokumenter – i saken:**

Alle hjemmelshavere på eiendommer som er nevnt i vedtaket må registreres inn som parter i saken.