SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/793

Eiendomsskatt – Lovlighetsklage på kommunestyrets behandling av sak 58/15.

Saksbehandler:	Vidar Østenby	Arkiv: 232

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
PS 60/15	Formannskapet	18.11.2015
PS 82/15	Kommunestyret	15.12.2015

Rådmannens forslag til innstilling:
Punkt 1 i vedtak fattet av kommunestyret i sak 58/15 endres slik:
Retningslinjer for taksering av eiendommer i henhold til lov om eiendomsskatt – boliger og fritidsboliger tas til orientering. Bruk av formuesgrunnlag ved verdifastsettelse/takst av boliger vedtas.

Formannskapet - 18.11.2015 sak 60/15

Behandling/vedtak i Formannskapet - 18.11.2015
Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Behandling i kommunestyret 16.12.2015:
Forslag fra Marker H v/Karen Taraldrud:
Følgende tillegges siste setning i forslaget til vedtak …jmf. Eigendomsskattelova § 8 C-1

Formannskapets innstilling med tilleggsforslaget fra Marker H enstemmig vedtatt

Kommunestyrets vedtak 16.12.2015
Punkt 1 i vedtak fattet av kommunestyret i sak 58/15 endres slik:
Retningslinjer for taksering av eiendommer i henhold til lov om eiendomsskatt – boliger og fritidsboliger tas til orientering. Bruk av formuesgrunnlag ved verdifastsettelse/takst av boliger vedtas.

Følgende tillegges siste setning i forslaget til vedtak …jmf. Eigendomsskattelova § 8 C-1

Bakgrunn:
Det vises til brev datert 15.10.15 fra Fylkesmannen i Østfold angående lovlighetsklage – eiendomsskatt – retningslinjer for taksering av eiendommer.

Anmodningen som er sendt til Fylkesmannen i Østfold er signert av Barbro Elisabeth Kvaal, Pernille Martinsen Westlie og Harald Aastorp Forsberg. I tillegg foreligger det en ”Kommentar til sakkyndig utvalgs retningslinjer for verdifastsetting til beregning av eiendomsskatt i Marker” signert av Karen Eg Taraldrud.

Vurdering:
Det er vedtatt av kommunestyret at skatteetatens formuesgrunnlag skal ligge til grunn ved verdifastsetting av boliger. Klagerne påpeker at det er ulovlig at retningslinjene omfatter taksering av våningshus og kårboliger på landbrukseiendommer. Disse er fritatt påpeker de med henvisning til eiendomskatteloven §5 bokstav h. Men loven er tydelig på at det ikke er fritak for boliger på gårdsbruk. Fritaket som det er henvist til gjelder for næringsvirksomhet/ verker og bruk» og omfatter kun driftsbygninger og arealer som omfattes av jordbruks- og skogsdrift. Finansdepartementet skriver i brev til Norges Bondelag, 05/1707 SL EL/rla: *I henhold til eigedomsskattelova (esktl. § 7) kan kommunen treffe vedtak om at enkelte typer eiendommer helt eller delvis fritas for eiendomsskatt. Det gjelder blant annet "Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk", jf. bokstav e. På bakgrunn av lovforarbeidene er det klart at unntaket må fortolkes innskrenkende, idet kommunen uansett ikke kan frita "våningshus med høveleg tuft [tomt] og område som går inn under ein vedteken reguleringsplan", se Ot.prp. nr. 44 (1974-75) side 13.*

Klagen påpeker at det ikke kan benyttes sonefaktor 1,2 for sjønære eiendommer da takst kan gå utover antatt omsetningsverdi. Likhet og rettferdighet er et viktig prinsipp for sakkyndigenemnda og i den forbindelse~~n~~ ble det gjennomført~~e~~ en rekke prøvetakseringer ~~og~~ hvor man fant en betydelig forskjell i forhold til frittliggende sjønære boliger og andre boliger som formuesgrunnlaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til. På grunnlag av dette fant nemnda det rimelig med en sonefaktor på 1.2. Nemnda har imidlertid i etterkant fått tilbakemelding fra KSE om at sonefaktor ikke kan benyttes med taksering basert på formuesgrunnlag da denne i den grad det er mulig skal ivareta eiendommens beliggenhet. Denne faktoren har følgelig blitt fjernet fra retningslinjene.

Klagen påpeker også i den forbindelsen at det er praksis å «sette takst til en brøkdel av omsetningsverdi». Dette forstås som å benytte felles reduksjonsfaktor ved taksering. Dette er utenfor nemndas ansvarsområde og hører inn under skatteutregningen som kommunestyret må ta stilling til i forbindelse med budsjettbehandlingen i desember. Dette på linje med vedtak om promillesats og eventuelt bunnfradrag som virkemidler til å justere skatteutregningen. Sakkyndigenemnda skal ved taksering av eiendommer forholde seg til eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd og § 8 C-1 andre ledd for taksering av boliger basert på formuesgrunnlag.

Klagen stiller også spørsmål ved habilitet for nemndas medlemmer i kommunestyret under vedtaket i kommunestyret i september. Det ble under nemndas fremlegg, hvor retnings-linjene i sin helhet var til orientering, presisert at forslaget fra nemnda var kun et vedtak om å benytte formuesgrunnlag som alternativ taksering, ref. «Eiendomsskattevedtekter – Sakkyndigenemnd – Marker kommune» § 3-2 fjerde ledd. Et slikt vedtak ville spare betydelig arbeid for nemnda gjennom takseringen og administrasjonen i forberedelsene til budsjettbehandlingen i desember. Det er her viktig å skille mellom politiske spørsmål og takstfaglige spørsmål. Kommunestyret skal ta stilling til politisk viktigs spørsmål som f.eks ja/nei til eiendomsskatt i sin helhet, promillesatsen, benytte formuesgrunnlaget eller ikke, og lignende. Dette fremgår av Eiendomsskatteloven §8 A3. Kommunestyret har tidligere vedtatt at vi skal oppnevne ei sakkyndig nemnd jfr 4.ledd. Der heter det at "*Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn*." Det heter altså at nemnda skal sette taksten, og som et hjelpemiddel til den jobben er det normalt å utarbeide retningslinjer.

I forhold til nemndas forslag som kun omfattet bruk av formuesgrunnlag ved verdifast-settelse/takst av boliger, anså man ikke nemndas medlemmer som inhabile. Habilitet ble heller ikke tatt opp av andre representanter. Både Kvaal, Westlie og Forsberg var til stede under behandlingen av saken.

I klagen forstår vi det slik at det ble oppfattet av klagerne at retningslinjene ble vedtatt i sin helhet, og at det er grunnlaget for deres spørsmål om habilitet. Dette til tross for at retningslinjene skal forholde seg til og oppfylle eiendomsskatteloven med tilhørende lover, og skal av den grunn ikke vedtas av kommunestyret.

Klagen stiller også spørsmål om Sakkyndigenemnda er lovlig oppnevnt. Kommunestyret delegerte til rådmannen å oppnevne nemnda i februar. Klagerne stiller spørsmål ved lovligheten på grunnlag av mangelfullt mandat og varighet av nemnda til 2019. Dette baseres kun på vedtak i sak PS58/15 i kommunestyret 10 februar 2015. I den forbindelse vil det bemerkes at mandat og regulering av nyvalg av nemnd for hver kommunestyreperiode er nedfelt i nemndas vedtekter som ble enstemmig vedtatt av kommunestyret i juni, sak PS 50/15. Vedtektene er i tråd med KSE's retningslinjer. Rådmannen kan ikke se av klagen at vedtektene er tatt i betraktning i denne saken.

Nemnda prøvetakserer fortsatt og retningslinjene vil etter planen være klare til kommunestyrets budsjettbehandling i desember. Innen da vil retningslinjene i sin helhet være gjennomgått og kvalitetssikret av KSE i forhold til lover, forskrifter og praksis.

Konklusjon:
Rådmannen erkjenner at vedtaket burde vært annerledes utformet ved at også nemndas retningslinjer for boliger og fritidsboliger ikke burde vært vedtatt, men tatt til orientering på samme måte som retningslinjene for de øvrige objektene og at vedtaket kun omfatter sakkyndigenemndas benyttelse av formuesgrunnlag ved verdifastsettelse/takst av boliger.
Ut fra dette er rådmannen av den oppfatning at spørsmålet om habilitet ikke lenger er aktuelt.

Vedlegg:
- Brev fra Fylkesmannen i Østfold datert 15.10.15
- Brev fra Kvaal, Westlie og Forsberg datert 07.10.15

Brev fra Taraldrud datert 01.10.15

Utskrift; Fylkesmannen i Østfold, Sakkyndig nemnd Eiendomsskatt Terje Nilsen, Kommunekassa v/regnskapssjef Anne-Kari Grimsrud, Kst. rådmann Vidar Østenby.