



SIVILOMBUDET

GAUSDAL KOMMUNE
Vestringsvegen 8
2651 ØSTRE GAUSDAL

Vår referanse
2022/4567

Deres referanse

Vår saksbehandler
Gjermund Kittelsrud

Dato
30.09.2022

Undersøkelse - vedtak om retaksering - eget tiltak

Ombudet har mottatt en klage som knytter seg til Gausdal kommunes beslutning om å gjennomføre ny allmenn taksering av eiendommer i 2020. Klagen vedlegges til kommunens orientering.

Ombudet har funnet grunn til å undersøke saken herfra på generelt grunnlag og av eget tiltak, jf. sivilombudsloven § 15.

1. Kommunestyrevedtaket

Kommunestyret i Gausdal vedtok 12. desember 2019 å ta i bruk Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger fra og med skatteåret 2021. Det ble også vedtatt å gjennomføre en ny allmenn taksering av alle øvrige eiendommer.

I saksframlegget til sak 132/19 er bakgrunnen for kommunestyrets vedtak nærmere beskrevet. På side 2 framgår det at takstene i Gausdal kommune lå på ca. 60 % av omsetningsverdien. Det er videre forklart at regelendringen med innføring av obligatorisk reduksjonsfaktor ville føre til at takstgrunnlaget for boliger og fritidseiendommer kunne komme ned mot ca. 42 % av omsetningsverdien. Regelendringen som omtales gjaldt forslaget fra regjeringen i Prop. 1 LS (2018-2019) på s. 197 flg. om å innføre en obligatorisk reduksjonsfaktor i eiendomsskattetakstene på 30 % for boliger og fritidsboliger.

På side 3 i saksframlegget er det gitt en oppsummering av kommunens adgang til å gjennomføre ny allmenn taksering etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2). Det vises der til følgende uttalelse fra kommunens jurist:

*«Når dere har dokumentert et takstnivå på ca 60% av omsetningsverdi, og formuesgrunnlagene fra Skatteetaten pr definisjon skal ligge på 100%, behøver det **ingen nærmere begrunnelse eller utredning** for å konkludere med at vilkåret for omtaksering er oppfylt.»* (vår uthevning)

Ved retakseringen som ble gjennomført i 2020 forstår vi at takstnivået ble satt til ca. 100 % av antatt omsetningsverdi. Deretter ble grunnlaget redusert med den obligatoriske reduksjonsfaktoren på 30 %, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) andre setning.

2. Det rettslige grunnlaget

Allmenn takseringen kan bare skje hvert tiende år, med mindre det foreligger «særlege tilhøve», jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2). Hva som utgjør et særegent forhold, må vurderes konkret.

Fra og med 2014 kunne kommuner bruke boligers formuesverdier som alternativ verdsettelsesmetode i eiendomsskatteloven. I lovforarbeidene uttalte Finansdepartementet seg om hvorvidt overgangen til den alternative verdsettelsesmetoden kunne være et særegent forhold som begrunnet ny allmenn taksering. I Prop. 1 LS (2012-2013) på side 129 heter det at kommunens innføring av formuesgrunnlag for boliger kan anses som et særegent forhold dersom det oppstår «store forskjeller» mellom boliger og annen eiendom som følge av «generell prisstigning eller prisnedgang». I brev 18. desember 2018 og 5. februar 2020 har Finansdepartementet kommentert uttalelsen i forarbeidene ytterligere. I brevene framgår det at de store forskjellene som følge av prisstigning eller prisnedgang må gjøres uten fradrag for lokal reduksjonsfaktor eller bevisst bruk av lavere takster, se vedlagte brev herunder s. 28 flg .

Avslutningsvis under dette punktet nevner vi at det gjelder et likhetshensyn i eiendomsskatteloven, som innebærer at det som hovedregel ikke er grunnlag for å differensiere takseringen (skattenivået) mellom ulike eiendomstyper.

3. Våre spørsmål

Vi ber Gausdal kommune om svar på følgende spørsmål:

1. Kan dere redegjøre for hvilke «særlege tilhøve» som forelå og som begrunnet ny allmenn taksering i 2020? Vi ber om en mer utførlig redegjørelse enn den som er gitt av kommunens jurist sitert under punkt 1 i denne undersøkelsen.
2. Hvis kommunen mener at det i tiden mellom taksering i 2017 og 2020 har oppstått en stor prisstigning eller prisnedgang, kan kommunen dokumentere dette?

I saksframlegget til sak 132/19 vises det til en tolkning av regelverket «fra Finansdepartementet og KS Eiendomsskatteforum» som fikk kommunen til å anta at takstgrunnlaget for boliger og fritidsboliger ville komme ned på ca. 42 % av omsetningsverdi dersom det ikke ble foretatt en ny taksering.

3. Er dette et standpunkt kommunen fortsatt står ved? Dersom det finnes dokumentasjon for tolkningen av regelverket det vises til, ber vi om at dette sendes til oss.

Etter allmenn taksering og overgang til bruk av formuesverdier for boliger, innførte kommunen den obligatoriske reduksjonsfaktoren på 30 % for boliger og fritidsboliger. Kommunen valgte dermed ikke å videreføre takstnivået på ca. 60 % for disse eiendomstypene.

4. Kan kommunen forklare hvorfor dere ikke var forpliktet til å videreføre dette takstnivået? Hvordan ville situasjonen stilt seg dersom kommunen valgte ikke å foreta en ny allmenn taksering, men bare gå over til å bruke formuesgrunnlaget for boliger?

Ved takseringen i 2017 er det opplyst at takstene lå på ca. 60 % av omsetningsverdien, mens takstene i 2020 forutsetningsvis skulle ligge på 100 % av omsetningsverdien. Sammenlignes sjablongene i kommunens retningslinjer for taksering for hhv. 2018 og 2021, kan det se ut til at bare deler av bygningene/tomtene i sjablongene er oppgitt med en redusert sjablongverdi. Dersom vi har forstått dette korrekt;

5. Kan kommunen forklare hvorfor eksempelvis boliger og fritidsboliger fikk en redusert takst i sjablongen for 2017, mens øvrige eiendommer ikke fikk det? Har kommunen vurdert om dette er i samsvar med likhetshensynet i eiendomsskatteloven?
6. Kan kommunen vise til hva som var begrunnelsen for at takstene i sin tid nettopp ble satt til ca. 60 % av omsetningsverdien for eksempelvis boliger og fritidsboliger? Kan kommunen forklare hvorfor det ikke ble vedtatt å innføre en eksplisitt reduksjonsfaktor? Dersom kommunen har tilgjengelig dokumentasjon på vurderinger som er gjort i denne forbindelse, ber vi om at dette oversendes.

Våre foreløpige undersøkelser i saken og dette brevet er basert på den vedlagte klagen fra Samarbeidsutvalget for fritidsboligforeninger på Skeid-Austlid. Vi viser også til henvisningene som ellers framgår i dette brevet. Har kommunen annen dokumentasjon av betydning for saken, ber vi om at dette oversendes sammen med svaret på denne undersøkelsen.

Vi ber om svar innen 1. november 2022.

For sivilombudet

Eirik Namli
assisterende avdelingssjef

Gjermund Kittelsrud
førstekonsulent

Dette brevet er godkjent etter gjeldende interne rutiner, og har derfor ikke håndskrevet underskrift.

Vedlegg

- 1 Klage - Gausdal kommune
- 2 § 8 A 3 Svar på henvendelse om adgang til omtaksering - Finansdepartementet - eiendomsskatt
- 3 § 8 A-3 brev 05.02.2020 - allmenn taksering