

SIVILOMBUDET

PB. 3, Sentrum
0101 Oslo

postmottak@sivilombudet.no

Oslo, 24. juni 2022

KLAGE PÅ VEDTAK OM RETAKSERING OG BEREGNING AV EIENDOMSSKATT FOR FRITIDSBOLIGER I GAUSDAL KOMMUNE.

På vegne av fritidsboligeierne på Skei-Austlid i Gausdal kommune, fremsetter *Samarbeidsutvalget for fritidsboligforeninger på Skei-Austlid* (SU) med dette brev klage på Gausdal kommunestyres vedtak datert 12.12 2019 om retaksring (også omtalt som «omtaksering») av fritidsboliger i Gausdal kommune, for beregning av eiendomsskatt gjeldende fra skatteåret 2021. Videre klages det over at kommunen har vedtatt å benytte en reduksjonsfaktor på 30 % i stedet for 40%, fom. skatteåret 2021.

SU er en overordnet interesseorganisasjon for 24 fritidsboligforeninger, som igjen organiserer over 1200 fritidsboligeiere, på Skei og Austlid i Gausdal kommune.

1. Kort historikk/oppsummering

Gausdal kommune vedtok 08.02.2007 å innføre eiendomsskatt i hele kommunen gjeldende fra skatteåret 2008. Eiendomsskatten, både for boliger og fritidseiendommer, ble fastsatt utfra takster, jf. eiendomsskatteoven (Esktl) § 8 A-3, jf. § 8 A-2.

Det følger av § 8 A-3 at det skal være en allmenn taksering av eiendommene hvert tiende år. Fra 2014 fikk kommunene anledning til å benytte eiendommens formuesverdi for boliger som grunnlag for beregning av eiendomsskatten, jf. Esktl § 8 C-1, men Gausdal kommune benyttet ikke denne anledningen. Gausdal kommune foretok retaksring av alle eiendommer med virkning fra 2018.

Pr. 20.12.2018 trådte ny regel i Esktl § 8A-2 om obligatorisk reduksjonsfaktor på minimum 30 % for boliger og fritidseiendommer i kraft, med virkning fra og med eiendomsskatteåret 2020. Samtidig skulle promillesatsen ned i fem promille i 2020 og deretter ned i fire promille fra og med 2021.

Med innføring av obligatorisk reduksjonsfaktor og redusert promille, konkluderte Gausdal kommune med at deres eiendomsskatteinntekter ville bli betydelig redusert. Kommunen fattet derfor vedtak om å innføre skatteetatens formuesverdi for utskrivning av eiendomsskatt for boliger fra og med 2021. Med hjemmel i Esktl § 8 A-3 nr. 2, ble det samtidig fattet vedtak om å retaksere b.la. fritidsboliger.

SU og adv. Kitty Moss Sørensen i Advokatfirmaet Økland & Co DA er av den klare formening at Gausdal kommune ikke hadde hjemmel til å retaksere fritidsboliger i 2020 med virkning fra 2021, da vedtaket var begrunnet i kommunens behov for å øke skattegrunnlaget for beregning av eiendomsskatt. Ifølge Finansdepartementet er ikke dette et «særlege tilhøve», jf. Esktl § 8 A-3.

Den 26. august 2021 sendte SU klage (datert 31.10.2020) over retakseringen, til Gausdal kommunes postmottak. Gausdal kommune behandlet klagen, og avviste den i sitt brev datert 22. september 2021. Klage til Sivilombudet er dermed rettidig fremsatt, jf. Sivilombudsloven § 9.

Bilag 1 – Klage datert 30.10.2020 (Bilag 1A) til Gausdal kommune, sendt til postmottak den 26.08.2021, vedlagt notat av 01.07.2020 med diverse vedlegg fra Advokatfirmaet Økland & Co. DA (Bilag 1B).

Bilag 2 – Brev til SU fra Gausdal kommune datert 22.09.2021 (som viser til kommunens svar til Norges Hytteforbund datert 7.06.2021), der Gausdal kommune avslår SUs klage av 26.08.2021.

Bilag 3 – Svarbrev fra Gausdal kommune datert 07.06.2021 til Norges Hytteforbund som på vegne av et medlem den 25.02.2021 også hadde klaget på retakseringen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på at årsaken til tidsforskjellen mellom dateringen av klagen 31.10.2020 og forsendelse til postmottak 26.08.2021, var at SU i mellomtiden hadde oversendt klagen til ordføreren via et av kommunestyrets medlemmer, for å se om det var mulig å finne en minnelig løsning i saken. Ordføreren hadde i den forbindelse svart til kommunestyremedlemmet at hun ville drøfte saken med kommunedirektøren. Da vi aldri hørte tilbake fra kommunen, så vi oss nødt til å sende saken til postmottak 26.08.2021 for å fremtvinge et svar på vår klage.

2. Nærmere redegjørelse for SUs begrunnelse for å klage på kommunens vedtak den 12.12.2019 om å retaksere fritidsboliger i 2020 med virkning fra 2021.

2A – Lokal reduksjonsfaktor på 40% ble benyttet i takseringen for 2018-2027

Ved takseringen i 2007/2008, for perioden 2008-2017, benyttet kommunen åpenbart en lokal reduksjonsfaktor på ca. 35%, selv om det ikke klart fremgår av fritidsboligeiernes skatteseddel for 2008. Dette er tydelig ut fra flere reelle omsetninger av nye hytter i 2007/2008 hvor taksten som ble oppgitt på skatteseddelen for 2008, var på ca. 65% av den faktiske omsetningsverdien.

I 2017 gjorde Gausdal kommune et bevisst valg om å fortsette å benytte takster som grunnlag for beregning av eiendomsskatt for alle eiendommer i kommunen, gjeldende for årene 2018-2027.

Ved denne takseringen, ble takstene i realiteten basert på kr. 35.000 pr. m² og ikke på kr. 21.000 pr. m². Det vises til rammer og retningslinjer for beregning av eiendomsskatt, s. 5, hvor det står at sjablongverdier for fritidseiendommer ble fastsatt med utgangspunkt i kr. 21.000 pr. m².

Bilag 4 – Rammer og retningslinjer for taksering iht. lov om eiendomsskatt, datert 15.02.2018

Ved takseringen i 2018 benyttet Gausdal kommune i realiteten en lokal reduksjonsfaktor på 40%. (kr. 21.000/0,6 = kr. 35.000) Det er således åpenbart at når kr. 21.000 pr. m2 ble benyttet som grunnlaget for beregning av «takst» i den fra kommunen utsendte skatteseddel, så var det **ikke** en takst slik lovverket, og faktisk heller ikke Gausdal kommune selv, definerer takst. Kr. 21.000 pr. m2 var dermed skattegrunnlaget for beregning av eiendomsskatten, **etter** at kommunen hadde benyttet en reduksjonsfaktor på 40%.

Kommunens administrasjon og kommunestyret visste den gangen, og vet fortsatt utmerket godt hva eiendomsskatteloven definerer som takst.

Vi viser i den forbindelse til følgende uttalelse (som finnes på kommunens hjemmeside og som SU besitter en lydlog for) fra enhetsleder Torbjørn Furuhaugen da han 22.03.2018 orienterte kommunestyret og sa som følger:

*«Det heter seg så der i loven at en skal betale eiendomsskatt ut fra omsetningsverdien. Dvs. det eiendommen kan omsettes for ved normale salgstilfelle på det åpne marked. For å komme frem til **den taksten**, så er utgangspunktet at man benytter en sjablongtakst.»*

For 2021 tydeliggjøres både taksten og skattegrunnlaget i skatteseddelen. Her fremkommer det at skattegrunnlaget er beregnet utfra takst, med fradrag av 30% reduksjonsfaktor. Skattegrunnlaget multipliseres så med 4 promille for å komme frem til den utskrevne eiendomsskatten.

I Bilag 1, på s. 3, vises stolpediagrammet Torbjørn Furuhaugen benyttet i sin orientering. Der fremgår det at det i den nye taksten for 2018-2027 ble benyttet en lokal reduksjonsfaktor på 40%.

Det kan tilføyes at det i kommunens eget Saksfremlegg til kommunestyrets møte den 12.12.2019, hvor det ble fattet vedtak om å benytte formuesverdien for boliger, står det under tabellen på s. 2 følgende:

«Dagens takster i Gausdal ligger på ca. 60% av omsetningsverdien»

Bilag 5 - Særutskrift - Samlet saksfremstilling for kommunestyret 12.12.2019

At det benyttes ca. 40% og ca. 60% er resultatet av kommunens erkjennelse av at når man benytter sjablongverdier så medfører det alltid at det i snitt kun kan bli **ca. 40%/ca. 60%**

Vi viser også til kommunestyrerepresentanten Viggo Haugens innlegg på møtet 12.12.2019 der han forutsetter at «kommunen allerede har en lokal reduksjonsfaktor på 40%» uten å bli motsagt av møteleder eller av kommunens saksbehandler Harald Landheim.

Bilag 6 – Saksprotokoll – Eiendomsskatt – valg av modell. Kommunestyrets behandling av saksnr. 132/19 den 12.12.2019.

Endelig vises til den juridiske utredning fra Advokatfirmaet Økland av 01.07.2020 – Bilag 1B., som også konkluderer med at kommunen i realiteten benyttet en 40% reduksjonsfaktor i 2018.

2B – Var det et krav om at kommunestyret måtte vedta en lokal reduksjonsfaktor?

Det fremgår av advokatfirmaets utredning, og av ovenstående dokumentasjon, at kommunen benyttet en lokal reduksjonsfaktor på 40% i takseringen av fritidsboliger og boliger for perioden 2018-2027. Som utredningen, og ikke minst advokatfirmaets korrespondanse med Finansdepartementet (Bilag 1B) viser, var det ikke noe krav til at kommunestyret måtte vedta en slik lokal reduksjonsfaktor. Det er åpenbart at det kun er et behov for å dokumentere at det de-facto er benyttet en slik lokal reduksjonsfaktor.

Saksbehandler Harald Landheim sa følgende i sitt innlegg på kommunestyrets møte den 12.12.2019, som begrunnelse for at kommunen måtte retaksere, at det var fare for at kommunen ellers måtte trekke fra 30% utover de 40% de allerede hadde benyttet, dvs. at de ville måtte benytte en reduksjonsfaktor på 58% (40% + 30% av 60% = 58%):

«Vi har ingen eksplisitt vedtak fra kommunestyret på at vi skal bruke en lokal reduksjonsfaktor.»

I saksfremlegget (Bilag 5) står det dessuten: *«Bruk av en eventuell lokal reduksjonsfaktor og denne faktorens størrelse må vedtas av kommunestyret.»*

Som en konsekvens var det, etter administrasjonens fremlegg, nødvendig å retaksere i 2020 med virkning fra 2021, og å ta straffen kun i 2020 ved å bruke en lokal reduksjonsfaktor på 58%.

Kommunens administrasjon har ved flere anledninger, også på kommunestyremøtet 12.12.2019, uttalt at de brukte Kommunenes Eiendomsskatteforum (KSE) og KS-advokatene som rådgivere. De har åpenbart stolt fullt og fast på dem og så har kommunestyret stolt på administrasjonen.

Finansdepartementets svar til Advokatfirmaet Økland & Co DA, og Øklands egen brede utredning (Bilag 1B), dokumenterer at Gausdal kommune ikke hadde rettslig grunnlag for å retaksere fritidsboliger. Det viser også at det ikke kan ha vært noe annet behov for å gå over til å benytte formuesverdien for å beregne eiendomsskatten for boliger, enn for å spare kostnaden forbundet med retaksring av boliger, og dessuten unngå utgifter til klagebehandling.

SU har derfor god grunn til å mene at årsaken til vedtaket om retaksring først og fremst dreide seg om å sikre kommunens økonomi gjennom å få hevet takstene og dermed kunne kreve inn høyere eiendomsskatt fra fritidsboligeierne.

Dette ble om mulig enda viktigere for kommunen i lys av Solbergregjerings «Jeløyaplattform», offentliggjort 14.01.2018, der det ble uttalt at regjeringen ville:

- at kommunenes mulighet til å kreve inn eiendomsskatt reduseres ved å sette ned maksimal eiendomsskattesats med minimum to promille for boliger og fritidsboliger
- innføre en obligatorisk regel med tak på verdisettingen i eiendomsskatten for boliger og fritidsboliger. Dette gjennomføres slik at det årlige inntektstapet for den enkelte kommune ikke blir for stort, men samtidig slik at flest mulig får redusert eiendomsskatt.

Bilag 7 – Jæløyaplattformen – datert 14.01.2018.

Som følge av Jæløyaplattformen, ble det innført en obligatorisk reduksjonsfaktor på minimum 30% av eiendommenes fastsatte verdi, jf. Esktl § 8 A-2 første ledd, nytt annet pkt.

Bestemmelsen trådte i kraft for eiendomsskatteåret 2020. Samtidig ble eiendomsskattesatsen redusert til maks fem promille i 2020 og fire promille fra og med 2021. Gausdal kommunestyre behandlet konsekvenser av lovendringen den 12.12.2019. Det fremkom av saksfremlegget for kommunestyret (Bilag 5) at lovendringen ville medføre et betydelig inntektstap for kommunen hvis de videreførte bruken av gjeldene takstgrunnlag fra 2018. I siste avsnitt på s. 6 i saksfremlegget fremkommer det også at Gausdal kommune var i en krevende økonomisk situasjon, og at det derfor ble ansett «nødvendig å utnytte inntekspotensialet i eiendomsskatten».

Økningen av både sjablongtakstene og m²-prisene var på 40% fra 2008 til 2017, noe som stemmer noenlunde med økning i fritidsboligverdiene basert på reelle salg i perioden slik de fremstår i stolpediagrammet på s.4 i Bilag 1A som viser en økning på i underkant av 35% over samme periode.

Fra 2018 til 2020 viser samme stolpediagram at det faktisk var et lite fall i reelle salgsv verdier for fritidsboliger. Dette er særdeles viktig å ha klart for seg når man skal vurdere kommunens vedtak om å retaksere og hvordan det foregikk for å skaffe kommunen større inntekter.

Det er for øvrig grunn til å nevne at økonomisjefen i Gausdal kommune, da det ble klart at kommunen måtte benytte en reduksjonsfaktor på minimum 30%, i sin muntlige redegjørelse i et formannskapsmøte tilkjennega sitt syn om at kommunen kunne fortsette som i 2018 og 2019.

Med innføring av formuesverdi for boligeiendommer, konkluderte likevel kommunen, etter råd fra KSE (nederst på s. 3 i Bilag 5), med at det ville oppstå store verdiforskjeller mellom boligeiendom og all øvrig eiendom i kommunen. Etter kommunes oppfatning forelå det derfor «særlege tilhøve», jf. esktl. § 8 A – 3 nr. 2 annet pkt., som på visse vilkår hjemlet muligheten for en generell omtaksering av øvrige eiendommer i kommunen. Vi viser for øvrig til bilag 1B der advokat Kitty Moss Sørensen på en forbilledlig måte «fillerister» denne konklusjonen. Det var nemlig sammenlignet «epler og appelsiner» og ikke «epler og epler».

Da ble konklusjonen åpenbart feil. Gausdal kommune foretok likevel retaksering av alle fritidsboliger i 2020., noe de etter vår oppfatning ikke hadde anledning til, heller ikke for å øke kommunens skatteinntekter.

Det vises videre til Gyldendal Rettsdatas kommentar til Esktl. § 8A-3, note 55 der det vises til uttalelse fra Finansdepartementet 28.09.2006, hvor departementet antar at «en kommunes ønske om å øke skattegrunnlaget, ikke regnes som særegne forhold». Finansdepartementet har dessuten på s. 4 i uttalelsen klart uttalt at hvis skjevhet i markedsverdi mellom bolig og annen eiendom skyldes bruk av reduksjonsfaktor eller bevisst bruk av lavere takster, foreligger det ikke grunnlag for bruk av bestemmelsen om «særlege tilhøve».

Advokatfirmaet Økland har i notatet datert 1. juli 2020 (s. 2 i Bilag 1B) nærmere redegjort for hjemmelsgrunnlaget for omtaksering, jf. Esktl. § 8 A-3, bl.a. følgende:

Finansdepartementet har uttalt seg om tolkningen av samme bestemmelse ved noen anledninger. I brev av 28. september 2006 henvises det til forarbeidene til byskatteloven, og det oppsummeres slik:

"Etter departementets mening viser disse uttalelsene i forarbeidene at det skal noe mer til enn kommunens eget forgodtbefinnende for å beslutte omtaksering.

Det kreves at det foreligger endrede forhold som gjør at takstene ikke svarer til virkelige verdier. Ut over dette er det vanskelig å finne noen nærmere veiledning i forarbeidene." Departementet forutsetter imidlertid at den opprinnelige taksten reflekterte markedsverdien.

Det sies videre i brevet følgende:

"Det kreves at forholdene er endret siden forrige taksering slik at takstene ikke tilsvarer reelle verdier. Slik endring må forutsette at den opprinnelige taksten reflekterte markedsverdien. Hvis kommunen bevisst har valgt et lavere skattegrunnlag kan ikke økt differanse mellom fastsatt og reell verdi medføre at takstene ikke lenger anses "reelle" og dermed konstituere "særegne forhold". Dette må også gjelde hvor avviket fra reell markedsverdi skyldes bruk av såkalt "reduksjonsfaktor."

Det kan også tilføyes at ordføreren i Gausdal kommune overfor media har uttrykt behov for høye eiendomskatteinntekter grunnet dårlig kommuneøkonomi.

Bilag 8 - Uttalelse fra ordfører i Gausdal kommune i Aftenposten 01.08.2021

Konklusjon: Samarbeidsutvalget ber herved Sivilombudet ta stilling til spørsmålet om Gausdal kommune hadde rettslig grunnlag for å vedta retaksering av fritidsboliger i sitt møte 12.12.2019.

3. Kommunens lokale reduksjonsfaktor på 40% fra 2018 må videreføres fra og med 2021

For det tilfellet at Sivilombudet kommer til at Gausdal kommune hadde hjemmel til å retaksere fritidsboliger med virkning fra og med eiendomsskatteåret 2021, og kommunen ikke pålegges å benytte takster for 2018, og reduksjonsfaktor på 40%, fra og med 2018 til og med 2027, klages det likevel over kommunens bruk av reduksjonsfaktor på kun 30% fra og med 2021.

Det vises til saksframstilling nevnt ovenfor og Bilagene hvor det fremkommer at kommunen forutsetter at de benyttet en reduksjonsfaktor på 40 % i 2018 og 2019. Når kommunen benyttet en reduksjonsfaktor på 40 % i disse årene, må denne satsen på 40% videreføres ved retaksering som ble gjort gjeldende fra og med 2021. Dette er klart uttalt av Finansdepartementet i deres brev til KS datert 4. september 2019 (Bilag 1B). Her uttales følgende på side 2, tredje avsnitt;

«Hvor kommunen har en lokal reduksjonsfaktor på 40 % vil denne gjelde også for bolig verdsatt ved bruk av formuesgrunnlag. Den obligatoriske reduksjonsfaktoren på 30 prosent «konsumeres» av den lokale». Tilsvarende vil også gjelde for fritidsboliger etter de nye reglene.»

Våren etter at de nye takstene ble kjent for våre medlemmer, bisto vi våre medlemmer med å lage en mal for en klage de kunne sende inn for å klage på selve takstene og på at kommunen hadde benyttet en reduksjonsfaktor på 30% og ikke benyttet 40%. Mer enn 500 av SUs medlemmer sendte etter vår anbefaling en formell klage til kommunen v/Sakkyndige nemnd og klagen ble endelig avslått av Sakkyndig klagenemnd høsten 2021. Noen få fikk allerede av Sakkyndig nemnd nedsatt sin takst med flere hundre tusen kroner basert på at de kunne fremlegge en oppdatert lavere verdivurdering fra eiendomsmegler.

Vår klage her går ikke på selve taksten, kun på at det ikke er benyttet 40%. Det er viktig å merke seg at takstnivået etter retakseringen ble høyere enn i 2018, samtidig som faktisk omsetningsverdi gikk ned i årene 2018-2020.

Konklusjon: Gausdal kommune må derfor, hvis takster fra 2020 skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt for perioden 2021-2030, benytte en reduksjonsfaktor på 40% og ikke kun 30%.

Oslo, 24. juni 2022

På vegne av *Samarbeidsutvalget for fritidsboligforeninger på Skei-Austlid*

Jens N. Engelstad, styreleder 2011-2022 – 901 79 821/ jens.n.engelstad@marfloat.no

Hanne Plathe Maartmann, styremedlem - 952 92 585/ hpm@kindemco.no