

Prosess eiendomsskatt

Eigersund kommune 2023



INNHold

Oppdraget	4
Sammendrag.....	5
Kommunedirektørens kommentar	13
1 Innledning.....	14
1.1 Bakgrunn og prosjektets formål	14
1.2 Revisjonskriterier.....	14
1.3 Metode og avgrensning	15
2 Bakgrunn og organisering.....	16
2.1 Bakgrunn.....	16
2.1.1 Ny alminnelig taksering i 2019	16
2.1.2 Budsjettforslag for 2020.....	17
2.2 Reaksjoner etter omleggingen i 2020.....	18
2.2.1 Anslått inntektsgrunnlag i 2020	19
2.3 Antall klager	22
2.4 Organer involvert i eiendomsskattesaker	24
3 Eiendomsskatt i Eigersund kommune.....	28
3.1 Revisjonskriterier.....	28
3.2 Intern organisering og samhandling.....	30
3.3 Beslutningsgrunnlag for politisk behandling og politisk handlingsrom.....	34
3.3.1 Politiske reaksjoner på takseringen	34
3.3.2 KS advokatenes vurdering	35
3.3.3 Behandling av formannskapetets klage i eiendomsskattenemndene	38
3.3.4 Politisk handlingsrom.....	38
3.3.5 Beslutningsgrunnlaget for politisk behandling	40
3.4 Vurderinger	42
3.5 Anbefalinger	44
4 Samhandling mellom sakkyndig nemnd og klagenemnd.....	45
4.1 Revisjonskriterier.....	45
4.2 Bakgrunn.....	48
4.2.1 Anbudskonkurranse.....	50
4.3 Ny alminnelig taksering	51
4.4 Behandling av formannskapetets klage	52
4.4.1 Behandling av formannskapetets klage.....	52

4.5	Forholdet mellom sakkyndig nemnd og klagenemnda	54
4.5.1	Tilbakemeldinger fra klagenemnda.....	54
4.5.2	Tilbakemeldinger fra sakkyndig nemnd	58
4.5.3	Nemndenes forståelse.....	60
4.6	Gjennomgang av KS Advokatene.....	60
4.7	Retningslinjene for naust	61
4.8	Politisk oppnevning og habilitet	63
4.9	Vurderinger	65
4.10	Anbefalinger	67
5	Formidling av eiendomsskatt.....	68
5.1	Revisjonskriterier.....	68
5.2	Bakgrunn.....	68
5.3	Tilbakemeldinger	71
5.4	Vurderinger	73
5.5	Anbefalinger	74
6	Beregning av skattegrunnlaget.....	75
6.1	Revisjonskriterier.....	75
6.2	Bakgrunn.....	76
6.3	Tilbakemeldinger	79
6.3.1	Utredning av faktorene.....	79
6.3.2	Bruk av faktorene.....	80
6.4	Vurderinger	82
7	Oppfølging av eiendomsskatten.....	84
7.1	Revisjonskriterier	84
7.2	Bakgrunn.....	84
7.3	Status i 2023.....	85
7.4	Vurderinger	85
7.5	Anbefalinger	86
8	Vedlegg.....	87
8.1	Status klagebehandling 2021 og 2022	87
8.2	Fremdriftsplan eiendomsskatteprosjekt Eigersund	88
8.3	Analyser av takstnivåer i Eigersund kommune.....	88
8.4	Brev til eiendomsbesitterne – Melding om takst og skatt	90

OPPDRAGET

Bestilling:

Den 16.01.23 bestilte Eigersund kommune en forvaltningsrevisjon gjeldende gjennomgang av prosess knyttet til fastsettelse av kommunens eiendomsskatt.

Formål:

Formålet med prosjektet er å undersøke og vurdere Eigersund kommune sin prosess tilknyttet eiendomsskatt, med søkelys på perioden 2018-2022. Et sentralt siktemål med prosjektet er å indentifisere læringspunkter.

Problemstillinger:

- I hvilken grad var beslutningsgrunnlagene for politisk behandling, det politiske handlingsrom og annet arbeid tilknyttet eiendomsskatt i perioden, tilfredsstillende?
- I hvilken grad er ansvar og myndighet til de ulike organene tilknyttet eiendomsskatt i kommunen tydelig og forståelig?
- I hvilken grad er sakkyndig nemnd og klagenemndas egen rolleforståelse i tråd med føringene? Hvordan har samhandlingen mellom sakkyndig nemnd og klagenemnd fungert?
- Hvordan framkommer beregningene av eiendomsskatt og hvordan har dette blitt formidlet ut til eiendomsbesitterne? Er det mulig for eiendomsbesitter å forstå beregningene?
- Har grunnlaget til de ulike faktorene (indre og ytre faktorer) for beregning av skattegrunnlaget vært tilstrekkelig utredet? Burde faktorene vært satt på den enkelte bygning og ikke eiendommen som helhet, for å synliggjøre reell takst på den enkelte bygning?
- Har kommunen rutiner og system for å sikre en tilfredsstillende videre oppfølging av eiendomsskatten?

Prosjektleder for dette prosjektet har vært forvaltningsrevisor Martin Schanche-Olsen. Rapporten er kvalitetssikret av senior forvaltningsrevisor Svein Kvalvåg og gjennomgått av leder for forvaltningsrevisjonen Silje Nygård.

SAMMENDRAG

Om prosjektet

Formålet med dette prosjektet har vært å undersøke og vurdere Eigersund kommune sin prosess tilknyttet eiendomsskatt, med søkelys på perioden 2018-2022. Et sentralt siktemål med prosjektet har vært å identifisere læringspunkter.

De viktigste datakildene i prosjektet har vært intervjuer med nøkkelpersoner, og dokumentgjennomgang av veiledere, rapporter/notater fra eksterne aktører, medieoppslag, og annet relevant datamateriale som har bidratt til å belyse prosessen.

Hovedbudskap

Etter vår vurdering har Eigersund kommunes prosess med fastsettelse av eiendomsskatt i perioden 2018 til 2022 vært kritikkverdig. Vedtak om ny alminnelig taksering ble ikke fattet innen rimelig tid – og vi finner at prosessen bærer preg av manglende overordnet styring, fraværende lederskap, manglende planlegging og forankring. Vi mener at dette har medført uklar ansvarsdeling og kommunikasjon. Dette ser ut til å ha bidratt til at aktørene tilknyttet eiendomsskatt i kommunen har utarbeidet sin egen rolleforståelse. Rollene har ikke vært klargjort, og dette ser ut til å ha bidratt til å skape en ukultur hvor det kan virke som at ansvaret skyves over på andre, i stedet for at man tar et felles ansvar for å gjenopprette tilliten til prosessen.

Konsekvensene har blitt synliggjort gjennom at administrasjonen ikke har klart å utrede budsjettforslaget på en forsvarlig måte, eller holde de folkevalgte orientert om prosessene, eller klart å belyse omfanget av det politiske handlingsrommet. Vår vurdering er at mangel på kunnskap om hva som skal til for å skape en god prosess, også er den viktigste underliggende årsaken til mye av «støyen» som har oppstått mellom sakkyndig nemnd og klagenemnda.

Vi mener at hovedårsaken til at problemene oppstår, kommer av at kommuneledelsen ikke har vært klar over omfanget av prosessene som ble satt i gang – og hvilke forutsetninger som burde vært lagt til grunn for en å skape god prosess. Det virker som om kommuneledelsen har hatt begrenset innsikt i hvordan arbeidet rundt eiendomsskatt skal planlegges og organiseres, og at man først oppfattet alvoret etter eiendomsskatteseddelen ble skrevet ut i slutten av februar 2020. Dette til tross for at KS og KS Eiendomsskatteforum (KSE) har opparbeidet flere veiledere som gir kommunene god hjelp til å organisere dette arbeidet.

Vi finner at flere av anbefalingene som KSE legger til grunn for å sikre en god gjennomføring – ikke har blitt fulgt. Kommunen oppnevnte eksempelvis ikke en formell prosjektgruppe med ansvar for plan, fremdrift og økonomi, med forankring hos kommunedirektøren. Det ble heller ikke oppnevnt en prosjektleder (og leder for prosjektgruppa) med ansvar for å organisere eiendomsskatteprosjektet og å rapportere til kommunedirektør om fremdrift og økonomi.

Det bør samtidig bemerkes at kommuneledelsen tatt grep for å skape en bedre prosess neste gang, blant annet ved å opprette et nytt punkt i delegeringsreglementet (vedtatt i KS-sak 019/21 den 22.03.2021). Her kommer det frem at kommunedirektøren skal organisere de administrative sidene ved kommunens eiendomsskattekontor (...) og at kommunedirektøren skal påse at administrasjonen innehar faglig kompetanse om eiendomsskatt utenom eiendomsskattekontoret.

Det er imidlertid tydelig at flere av utfordringene ikke har blitt løst, da kommunen i 2023 igjen havnet i en situasjon, der mange boligeiere fikk en uventet økning i eiendomsskatt – og kommunen lå an til å få inn cirka tre millioner kroner mer i eiendomsskatt enn det som var budsjettert. Det fremstår som at uklarhet i rolleforståelse og mangelfull opparbeidelse av rutiner knyttet til rapportering, har ført til at det har oppstått misforståelser i kommunikasjonen mellom eiendomsskattekontoret og Finans og analyse. Dette førte at økningen ikke ble fanget opp før faktura ble utsendt. En utfordring som riktignok ble tatt tak i, ved å redusere satsene for bolig- og fritidseiendommer fra 3 til 2,8 promille for inneværende år.

Vi mener at dette er et tydelig tegn på at prosessene rundt eiendomsskatt ikke har fungert slik de skal. Det er viktig at kommunen tar tak i disse utfordringene. I tråd med delegeringsreglementet, vil vi anbefale kommunen å opparbeide mer kunnskap og sikre tilstrekkelig med faglig kompetanse utenfor eiendomsskattekontoret. Vi vil også anbefale kommunen å sikre en tydelig rollefordeling og planlegge for nye prosesser som er godt forankret, og i tråd med føringene fra KS og KSE.

Eiendomsskatt i Eigersund kommune

Revisjonen finner at utskriving av eiendomsskatt på boliger basert på formuesgrunnlag, og herunder gjennomføring av ny alminnelig taksering (jf. vedtak 097/18 den 17.12.2018), ikke ble fattet i rimelig tid. Fra vedtak til frist for utskrivelse (01.03.2020) gikk det 15 måneder. KSE anbefaler at vedtak fattes minimum 18 måneder før skatt skal skrives ut på grunnlag av nye takster. Dette gjorde at eiendomsskattekontoret (og prosessen som sådan) har blitt presset på tid. Takstene for alle eiendommer var ikke klare til budsjettbehandlingen i desember 2019, uten at konsekvensene av dette ble kommunisert eller kom frem av sakspapirene. Kommunestyret hadde dermed ingen forutsetninger for å budsjettere korrekt eller forstå konsekvensene av det som ble vedtatt. Dette er i strid med kommunelovens §13-1 om forsvarlig saksbehandling, og KSE sin tilråding om nødvendigheten av å utarbeide et tilnærmet riktig inntektsanslag.

Vi anbefaler at kommunen følger KSE sine anbefalinger, og oppnevner en prosjektgruppe og en styringsgruppe – hvor ansvarsforholdene mellom aktørene er klart definerte. Kommunen må sikre at en ny prosess med alminnelig taksering planlegges i god tid i forveien – og sørge for tilstrekkelig informasjonsflyt mellom eiendomsskattekontoret, finans og analyse og kommunedirektøren (herunder også ledergruppen). Kommunen bør sørge for at den hever kunnskap og kompetanse i tråd med eget delegeringsreglement, og sikre at alle involverte har kjennskap til ansvaret som ligger til sin rolle.

Samhandling mellom sakkyndig nemnd og klagenemnd

Hovedkonklusjonen er at samhandlingen mellom sakkyndig nemnd og klagenemnda har vært dårlig. Vi mener dette har sammenheng med at den overordnede planleggingen og forankringen av eiendomsskatteprosessen ikke har vært god nok, jf. gjennomgangen over.

Revisjonen mener at kommunen ikke har lyktes med å skape en felles forståelse for retningslinjene, og nemdene snakker i dag ikke sammen. Klagenemnda uttrykker at de fremdeles er kritiske til mye av arbeidet som takseringsfirmaet og sakkyndig nemnd har utført på vegne av kommunen. Resultatet er at nemdene har forskjellig forståelse av rammebetingelsene.

Vi mener at én av hovedårsaken til dette, er at den nyvalgte klagenemnda i 2019 ikke ble trukket med i arbeidet med takseringsretningslinjene i tråd med KSE sine anbefalinger (kun den avtroppende klagenemnda ble invitert). Klagenemnda har dermed ikke fått innsyn i bakgrunnen for verken takseringsretningslinjene eller prosessene rundt ny alminnelig taksering i kommunen. Ifølge KSE sin eiendomsskattetakserings-veileder, er involvering viktig fordi at *«takseringsretningslinjene setter imidlertid (så lenge de er i samsvar med eiendomsskatteoven) også rammer for klagenemnda. Klagenemnda må for eksempel respektere det takstnivået som er etablert (innenfor lovens rammer). Hvis ikke vil nivået brytes opp og det vil kunne oppstå store problemer med hensyn til likebehandlingsprinsippet.»*¹

Et eksempel som tydeliggjør denne utfordringen, er knyttet til takseringen av enkelte landbrukseiendommer. I henhold til retningslinjene utarbeidet av sakkyndig nemnd, skal bolighus på konsesjonspliktige landbrukseiendommer få en redusert takst tilsvarende 15% i forhold til bolig (ved å redusere sonefaktoren), og er fulgt i praksis ved den alminnelige takseringen. Klagenemnda har valgt å forlate den fastsatte praksisen, og har gitt en reduksjon i sonefaktoren på 50%. Det betyr i praksis at de som klager på vedtaket får en lavere sonefaktor enn de som ikke klager, noe som KS Advokatene mener er et «klart brudd» på det ulovfestede likebehandlingsprinsippet.

Klagenemnda mener på sin side at kommunen bryter med likebehandlingsprinsippet fordi sakkyndig nemnd har fastsatt en altfor lav sjablongverdi (særlig knyttet til eiendomstypen sjøbuer og naust), noe som har gitt store utslag i takstene i områder med høy omsetning sammenlignet med områder med lav omsetning. Klagenemnda mener at sakkyndig nemnd har kompensert for lave sjablongverdier ved å gange med unaturlig høye indre og ytre faktorer (5-6) i områder med høy omsetning, mens eiendommer i områder med lav omsetning (f.eks. i populære områder hvor naust sjelden legges ut for salg) har fått en sjablongverdi på 3 000 kroner ganget med faktorer innen normalområdet (0-1). KN mener at dette har medført at beregningsgrunnlaget har blitt

¹ Eiendommer som ikke fikk beregnet skatt basert på boligverdi fra Skatteetaten, er taksert etter sjablongmetoden. Sjablongtaksering er en grovmasket takseringsmetode basert på gjennomsnittspriser som korrigeres for beliggenhet og standard mv. ved utvendig besiktigelse. Etter sjablongmetoden fastsettes det en standard kvadratmeterpris for ulike typer eiendommer. Deretter justeres nivået ut fra flere andre momenter, f.eks. i hvilken sone eiendommen ligger, indre og ytre faktor, etasjefaktorer, uthus, garasje osv.

vanskelig å forstå, og at de reelle prisene i noen av områdene med lav omsetning er høyere enn det SN har lagt til grunn.

Variierende bruk av indre og ytre faktorer er også årsaken til en del av klagen, da eiendomsbesitterne har sammenlignet eiendomsskattesedlene med hverandre og oppdaget at eiendommer av relativt tilsvarende standard har blitt taksert på bakgrunn av vidt forskjellige indre og ytre faktor.

Revisjonen mener at klagenemnda peker på utfordringer som også reflekteres i eiendomsbesitternes frustrasjoner, og som har bidratt til å gjøre beregningene vanskelige å forstå. I tråd med KS Advokatene og eSkatt AS sine vurderinger er det likevel viktig å presisere at sjablongverdier og bruk av indre og ytre faktor er hjelpemidler for å finne objektiv takst (reell omsetningsverdi). Retningslinjene både bør og skal med andre ord fravikes hvis de bryter med den lovfestede verdsettelsesnormen. Kommunen har dermed ikke begått noen feil ved å benytte metoden som sakkyndig nemnd har vedtatt, i samråd med takseringsfirmaet.

Klagenemnda satt opprinnelig med en oppfattelse av at den kunne rette opp i takster som den mente var satt for lavt, selv om det ikke var kommet inn noen klager på disse eiendommene. Det ligger imidlertid ikke til klagenemndas myndighet å rette opp i takster i saker der det ikke foreligger klager, men å foreta en ny og selvstendig vurdering som klageinstans i saker som er påklaget.

At eiendommer som oppleves som like, får tildelt ulike indre og ytre faktor, er dermed ikke brudd på likebehandlingsprinsippet i seg selv, selv om både klagenemnda og noen av eiendomsbesitterne kan oppfatte det sånn. KS Advokatene skriver at «*sjablongtaksering er en grovmasket takseringsmetode basert på gjennomsnittspriser som korrigeres for beliggenhet og standard mv. ved utvendig besiktigelse. Millimeterrettferdighet kan ikke kreves. Ut fra praksis kan det som en grov retningslinje sies at skattyterne må akseptere at tilsynelatende like eiendommer kan ha takstavvik på 10-20 %. Det er de store avvikene, som indikerer faktiske eller takstfaglige feil, som kan gi grunnlag for retting.*»

Det er med andre ord ikke hjemmel for å klage på et enkeltvedtak som ligger nær reell omsetningsverdi på bakgrunn av at en tilsvarende eiendom har fått noe lavere takst. På tross av at klagenemnda har anført enkeltksempler på større avvik, har de eksterne gjennomgangene av KS Advokatene og eSkatt AS ikke avdekket at det har vært noen store systematiske feil ved arbeidet.

I den grad KN har valgt å behandle klager i strid med gjeldende føringer (og praksis) og med det fastsatte verdinivået for eiendomstypen naust – er dette et brudd i myndighetsfordelingen mellom nemndene, og en praksis som skaper stor risiko for forskjellsbehandling. Vi har ikke hatt anledning til å undersøke omfanget av dette. Vi vil likevel presisere at det er svært viktig at KN følger retningslinjene og fastsetter takster i tråd med føringene og det verdinivået som er satt.

Revisjonen mener videre at en vesentlig del av disse utfordringene kunne vært unngått hvis kommunen hadde fulgt veilederne til KSE og forankret prosessen på en bedre måte. Vi tilrår derfor kommunen å planlegge for at nemndene skal kunne samarbeide. Det er viktig at kommunen legger til rette for at nemdene i fellesskap, enten utarbeider og vedtar retningslinjene, eller at klagenemndas leder og/eller nestleder involveres i arbeidet uten at klagenemnda vedtar retningslinjene som sine. Involvering av begge nemndene, vil også kunne bidra til å løse opp i misforhold rundt hvilke vurderinger som ligger til grunn for takseringsretningslinjene – slik at nemndene i større grad kan forenes rundt noen felles kjøreregler.

Vi mener videre at det er uheldig at det har oppstått konflikter både mellom eiendomsskattenemndene, men også mellom administrasjonen og klagenemnda. Det kan fremstå som mye av «støyen» har bidratt til å svekke det personlige forholdet mellom flere av partene, og ført til at det har blitt svært krevende å samarbeide. Det foreligger ingen åpenbar løsning på hvordan dette kan rettes opp i, så lenge partene sitter med ulik forståelse – og den ene parten ikke ønsker å snakke med den andre.

Vi vil likevel anbefale kommunen å gjennomgå hvilke kriterier den bør legge til grunn av valg av nye nemndsmedlemmer – og oppfordre kommunestyret til å sammensette nemndene med hensyn til oppgavene som skal løses, og med mål om å skape tillit og ro til prosessen.

Vi mener også at det på generelt grunnlag er uheldig at folkevalgte har blitt valgt som medlemmer i eiendomsskattenemndene. Det er viktig å presisere at nemndene skal være politisk uavhengige, og at dette er enklere å få til dersom det er fagfolk og ikke politikere som sitter der. I tråd med KS Advokatene sin tilråding, vil vi anbefale at kommunestyret ikke oppnevner folkevalgte til medlemmer av eiendomsskattenemndene.

Formidling av eiendomsskatt

Hovedkonklusjonen er at formidlingen av beregningene av eiendomsskatt til eiendomsbesitterne i Eigersund kommune ikke har vært god nok. Vi mener at dette har bidratt til større misnøye med de nye takstene (og til prosessen som sådan) enn det som har vært nødvendig. Resultatet har vært at kommunen i perioden mellom 2019 og 2021, blant annet har vært nødt til å bevilge ekstra ressurser til den omfattende klagebehandlingen.

Revisjonen finner at kommunikasjonsarbeidet som ble gjort i samråd med anbefalinger av VKL, knyttet til den forestående takseringen – i stor grad har ivaretatt KSE sine anbefalinger, og dermed fremstår som tilfredsstillende.

Vårt inntrykk er at utfordringene i større grad har vært knyttet til manglende forståelse og kommunisering av rammene som ligger til grunn for beregningen av takstene (og slik de kommer frem av skatteseddelen). Grunnen til at beregningene var vanskelige å forstå, fremstår som særlig knyttet til manglende samhandling og forankring rundt arbeidet med takseringsretningslinje – hvor bl.a. sprikende bruk av indre og ytre faktor har bidratt til at både klagenemnda og eiendomsbesitterne har hatt problemer med å forstå grunnlaget for takstene.

Det fremstår som eiendomsskattekontoret i stor grad har blitt overlatt til seg selv gjennom prosessen – og at vesentlig informasjon og forhold knyttet til eiendomsskatten, verken har blitt formidlet eller koordinert med andre deler av organisasjonen.

I tråd med rapportens konklusjoner, anbefaler vi at kommunen opparbeider seg kunnskap om hvordan de skal organisere og styre prosessen med eiendomsskatt – og igangsetter en fremtidig prosess som er bedre planlagt og forankret. Samtidig må kommunen utarbeide en plan som sikrer informasjonsflyt både internt i organisasjonen, men også til publikum – og sørge for at denne etterleveres. Kommunen må tydelig kommunisere hvordan prosessen skal gjennomføres – og klargjøre hva eiendomsbesitterne kan forvente av kommunen.

Beregning av skattegrunnlaget

Hovedkonklusjonen er at Eigersund kommune og sakkyndig nemnd i det vesentligste har utarbeidet retningslinjene i tråd med gjeldende praksis. Vi mener likevel at lav sjablongverdi på eiendomstypen naust, og en tilsynelatende kompenserende bruk av faktorer for å finne objektiv omsetningsverdi – har bidratt til å gjøre beregningene vanskeligere for folk å forstå.

Vi mener at en mer presis utarbeidelse av retningslinjene kunne demmet opp for problemene som oppstår «*når naboer begynner å sammenligne egne skattesedler med hverandre*». I tråd med eSkatt AS sine vurderinger, mener vi at risikoen med «sprikende» faktorbruk, er at eiendomsbesitterne ikke forstår at dette er hjelpemidler – og dermed begynner å tvile på kvaliteten av takseringen. Uklarhet i beregningene har dermed også bidratt til å skape en informasjonsutfordring for kommunen.

Når det kommer til om faktorene burde vært satt på den enkelte bygning og ikke eiendommen som helhet, mener vi at dette er en begrensning som ligger i programvaren KOMTEK (landsdekkende). Dette er dermed utenfor kommunens kontroll. Basert på eksemplene som er fremlagt, er utslagene også godt innenfor tillatte avvik. I tillegg fremstår eksemplene til gunst for skatteyter. Forsøk på å endre fremgangsmåten, virker som tungvint, og vi finner dermed ikke at dette er noe kommunen bør prioritere.

Vi mener videre at disse utfordringene også i større grad bør sees i sammenheng med en prosess som har vært presset på tid, og som har vært dårlig kommunisert utad. Den viktigste utfordringen kommunen må ta tak i, er å påse at arbeidet blir bedre planlagt og forankret. Dette innebærer at det settes av lenger tid til å gjennomføre en prosess av høyere kvalitet (med flere prøvetakseringer for å sikre mest mulig nøyaktige takseringer), at klagenemnda trekkes med i arbeidet – og at arbeidet forankres i administrasjonen og kommuniseres tydelig utad.

Avslutningsvis, mener vi at det kan stilles spørsmål ved sakkyndig nemnd sin beslutning om å ikke legge til grunn en forsiktighetsmargin i sjablongene – da flere eiendommer har havnet tett opp mot objektiv omsetningsverdi. Det er KSE sin anbefaling at sjablongene burde ligge på 80-85 prosent av omsetningsverdi.

Oppfølging av eiendomsskatten

Hovedkonklusjonen er at kommunen ikke har opparbeidet rutiner og system for å sikre en tilfredsstillende videre oppfølging av eiendomsskatten.

Vi vil samtidig gjøre oppmerksom på at nåværende kommunedirektør og kommunalsjef for samfunnsutvikling (assisterende kommunedirektør) begge tiltrådte i stillingene i 2021, og dermed må gis tilstrekkelig med tid til å tak i utfordringene. Tilbakemeldingene vi har fått, tyder på at kommunedirektøren har vist vilje til å ta tak i problemene. Blant annet ved at det er administrasjonen som har tatt initiativ til å gjennomføre denne forvaltningsrevisjonen.

Det er imidlertid tydelig at flere av utfordringene ikke har blitt løst, da kommunen i 2023 igjen havnet i en situasjon, der mange boligeiere fikk en uventet økning i eiendomsskatt. Vi mener det er uheldig at kommunen svarer at dette ikke er noe de har styring over, når inntektsgrunnlaget var kjent i november 2022 – og at skattesatsene ble justert ned etter at skatteseddelen hadde blitt skrevet ut i februar 2023.

Vi anbefaler kommunen å gjennomføre en gjennomgang av prosessen, og sørge for at det utarbeides rutiner og systemer basert på kartlagte risikoforhold, for å sikre en tilfredsstillende oppfølging av eiendomsskatten.

Anbefalinger oppsummert

- Benytte KS og KSE sine veiledere for å organisere og gjennomføre arbeidet med taksering av eiendom.
- Oppnevne en prosjektgruppe med ansvar for plan, fremdrift og økonomi. Kommunen bør også oppnevne en egen styringsgruppe som er overordnet prosjektgruppen. I styringsgruppa bør kommunedirektør/assisterende kommunedirektør eller annen fra kommunens administrative ledelse, samt kommunalsjef for virksomhetsområdet hvor eiendomsskattekontoret er organisert, delta.
- Sikre at beslutning om ny alminnelig taksering treffes i samråd med eiendomsskattekontoret, og minimum 18 måneder før skatt skal skrives ut på grunnlag av nye takster.
- Etablere rutiner for å sikre bedre informasjonsflyt mellom eiendomsskattekontoret og finans og analyse. Kommunedirektøren må påse at tilnærmet riktig inntektsanslag foreligger til budsjettbehandlingen.
- Sikre at nemndene gis anledning til å utarbeide og vedta retningslinjene i fellesskap.
- Sikre at prosjekt- og styringsgruppe involveres i informasjonsarbeidet knyttet til taksering og utskrivning av eiendomsskatt, og at prosessene er godt planlagt og tilført tilstrekkelig ressurser.

- Informer om eiendomsskatt i media forut for vesentlige endringer, for slik å skape forutsigbarhet. Det må tas styring hva slags informasjon som gis. I tillegg til dette bør prosjektet omtales med jevne mellomrom på kommunens nettsider, og være lett tilgjengelig på nettsidene.
- Vurdere ulike risiko- og sårbarhetsforhold knyttet til eiendomsskatten. Kommunen bør utarbeide rutiner og systemer basert på kartlagte risikoforhold for å sikre en tilfredsstillende videre oppfølging.

KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR

Kommunedirektørens kommentar er mottatt 28.09.2023.

Kommunedirektøren takker for en grundig revisjonsrapport som bidrar til en viktig innsikt i hvordan Eigersund kommune har håndtert prosessene de siste årene rundt eiendomsskatten. Revisjonens funn og vurderinger frembringer klare utfordringer som må adresseres og vil bli fulgt opp. Rapporten påpeker en rekke viktige aspekter vedrørende organisering, kunnskap, samarbeid og kommunikasjon. Det tas til etterretning at prosessen rundt eiendomsskatt har vært mangelfull og ikke oppfylt forventningene.

Samtidig noteres det at retningslinjene i det vesentlige har blitt utarbeidet i tråd med gjeldende praksis hva angår den alminnelige takseringen.

Rapporten er et viktig bidrag for kontinuerlig forbedring fremover.

Eigersund, 28.09.2023

Siri A. Meling

Kommunedirektør

1 INNLEDNING

1.1 BAKGRUNN OG PROSJEKTETS FORMÅL

Kontrollutvalget i Eigersund kommune bestilte den 16.01.23 en forvaltningsrevisjon som gjaldt gjennomgang av prosessen knyttet til fastsettelse av kommunens eiendomsskatt.

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som kommuner kan vedta å innføre, med hjemmel i Lov om eiendomsskatt (eiendomsskatteloven). Eiendomsskatten skrives da ut av eiendomsskattekontoret i den enkelte kommune som har innført denne.²

Formålet med dette prosjektet er å undersøke og vurdere Eigersund kommune sin prosess tilknyttet eiendomsskatt og fastsettelse av denne, da det tidligere har blitt rettet kritikk og klager mot denne prosessen. Et sentralt siktemål med dette prosjektet er å indentifisere læringspunkter for kommunen.

1.2 REVISJONSKRITERIER

Revisjonskriterier er elementer som inneholder krav eller forventninger, og vil bli brukt til å vurdere funn i de undersøkelser som gjennomføres. Kriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området, for eksempel lovverk og politiske vedtak.

I dette prosjektet er følgende kriteriegrunnlag lagt til grunn:

- Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommuneloven).
- Lov om eiedomsskatt til kommunane (Eiedomsskattelova) 06.06.1975 nr. 29.
- Eiendomsskattevedtekter vedtatt av Eigersund kommunestyre 21.01.2019.
- Retningslinjer for alminnelig taksering av alle eiendommer som ikke verdsettes ved bruk av skatteetatens formuesgrunnlag i Eigersund kommune med virkning fra 1. januar 2020, vedtatt av Sakkyndig nemnd 30.01.2020 og revidert av Sakkyndig nemnd 14.12.2021.
- KS Myndighet og oppgavefordeling i eiendomsskattesaker. Revidert november 2020.
- KSE - Eiendomsskattetaksering – veileder for taksering av fast eiendom unntatt næringsseiendommer og energianlegg. Revidert januar 2019.
- KSE – Retting, omtaksering og klagebehandling i eiendomsskattesaker. Revidert januar 2017.

² Kilde: Skatteetaten; [Hva er eiendomsskatt? - Skatteetaten](#)

1.3 METODE OG AVGRENSNING

Metodisk har vi i dette prosjektet benyttet dokumentgransking, analyse av diverse retningslinjer og andre dokument relevant for prosjektets formål. Vi har gjennomført intervjuer med flere nøkkelpersoner. Fra politisk side har vi gjennomført intervju med ordfører. På administrativ side har vi snakket med tidligere rådmann (2016 – 2020), kommunikasjonssjef, kommunalsjef finans og analyse, kommunalsjef samfunnsutvikling (2019 – 2020), konstituert kommunalsjef samfunnsutvikling (2020 – 2021), overingeniør og avdelingsingeniør seksjon kart og oppmåling (herunder eiendomsskattekontoret). Fra nemndene har vi snakket med leder for klagenemnda, to medlemmer av klagenemnda, og leder for sakkyndig nemnd. Vi har også intervju en advokat med spesialisering innen eiendomsskatt fra KS Advokatene. Alle intervju har blitt skriftlig verifisert.

Vår undersøkelse og vurdering av kommunen sin prosess tilknyttet eiendomsskatt er avgrenset til å fokusere på årsperioden 2018-2022. I denne perioden har det blitt gjort flere avgjørelser av kommunestyret, sakkyndig nemnd og klagenemnd i Eigersund som har hatt betydning for dagens eiendomsskatt. I ettertid av disse avgjørelsene har det også kommet flere spørsmål og klager tilknyttet kommunens arbeidsprosess, som utgjør en bakgrunn for at revisjonen er bedt om å gjennomgå denne.

En oversikt over skriftlige og muntlige kilder er inkludert som [vedlegg](#).

2 BAKGRUNN OG ORGANISERING

2.1 BAKGRUNN

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som skrives ut i henhold til Lov om eiendomsskatt til kommunene 6. juni 1975 nr. 29 (Eiendomsskatteloven), samt Eiendomsskattevedtekter fattet av kommunestyret i sak 010/19 den 21. januar 2019. Skatteinntektene tilfaller i sin helhet Eigersund kommune, og inngår i finansieringen av de kommunale tjenestene. Eiendomsskatten kreves inn sammen med øvrige kommunale avgifter, og forfaller til betaling i 3 terminer per år; 20. mars, 20. juni og 20. oktober.³

Eigersund kommunestyre vedtok den 11. september 2006 at det fra og med 2008 skulle skrives ut eiendomsskatt i hele kommunen, mot kun sentrale strøk tidligere. Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre ledd skal det som hovedregel foretas en ny alminnelig taksering av de skattepliktige eiendommer hvert tiende år. Forrige alminnelige taksering i Eigersund kommune var i 2007.

I 2015 behandlet kommunestyret i Eigersund kommune behandlet en politisk sak hvor det ble lagt til grunn at ny alminnelig taksering av alle eiendommer skulle gjennomføres det året Skatteetatens formuesgrunnlag ble tatt i bruk som grunnlag for boligbeskatning.⁴

2.1.1 NY ALMINNELIG TAKSERING I 2019

Frem til 2020 var beregningen av eiendomsskatt på boliger basert på taksering av eiendommene som Eigersund kommune gjennomførte i 2007. Etter tilslutning fra alle partier i kommunestyret, ble det vedtatt at kommunen ikke lenger skulle skrive ut eiendomsskatt på boligeiendommer basert på egne takster, men at man i stedet skulle legge Skatteetatens formuesgrunnlag til grunn for beregningen.⁵ 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*».

Hensikten med å gå over til Skatteetatens verdigrunnlag ble i media begrunnet med å være i tråd med KS sine anbefalinger – og at kommunen ville slippe å foreta nye og dyre takseringer av

³ [Eiendomsskatt - Eigersund kommune](#)

⁴ Notat KS Advokatene. Gjennomgang og evaluering av alminnelig taksering i Eigersund kommune (12.06.2020)

⁵ [Eigersund, Eiendom | Brev om ny berekna eignedomsskatt er sendt ut: – Eg er sikkert ikkje den einaste som har fått eignedomsskatten dobla \(dalane-tidende.no\)](#)

boligeiendommene hvert tiende år,⁶ slik de ellers ville vært pålagt å gjøre etter eiendomsskattelovens § 8 A-3 andre ledd.

Som en følge av dette ble det også gjennomført ny alminnelig taksering av alle andre eiendommer i kommunen i henhold til eiendomsskatteloven § 3 bokstav a, jf. § 8 A-3 andre ledd, med virkning fra 01.01.2020.

2.1.2 BUDSJETTFORSLAG FOR 2020

Den 16.12.2019 la administrasjonen i sak 144/19 til kommunestyret, frem sitt budsjettforslag for 2020 og økonomiplan for 2020 til 2023. I saken fremgår det at det *«foregår nå en ny taksering av eiendommer i Eigersund kommune»* og *«stikkprøver viser at dette gir oss økt eiendomsskattegrunnlag (på hytter og hus)»*. Siden kommunen hadde gått over til å bruke Skatteetatens tall for boliger i 2020, visste man at prisøkningen på boliger ville føre til et generelt høyere verdigrunnlag sammenlignet med takseringen som ble gjennomført i kommunen i 2008.⁷

Eiendomsskatteloven §§ 11 til 13 regulerer hvilke skattesatser kommunene kan benytte ved utskrivning av eiendomsskatt, og kommunestyret kan fastsette ulike skattesatser for ulike eiendomstyper. I Eigersund har kommunestyret fastsatt tre ulike skattesatser for eiendomstypene bolig og fritidsboliger, ubebygde tomter og alle andre tomter (generell skattesats).

For å unngå at kommunen skulle få inn *«for mye»* eiendomsskatt i 2020, anbefalte rådmannen derfor å redusere promillesatsen på boliger og fritidseiendommer fra fire til tre i promille – noe som ble enstemmig vedtatt av kommunestyret. Det ble også vedtatt å holde den generelle skattesatsen uendret til 7 promille, og skattesatsen for ubebygde tomter til 5 promille – uten at det i sakspapirene forelå noen vurderinger eller eksempler på hvordan disse satsene ville slå ut i inntekt i forhold til det som var budsjettert. Grunnen til dette var at det til den ordinære budsjettbehandlingen ikke forelå tilstrekkelig antall med takster for å kunne gi prognoser på skattesats for andre eiendomstyper enn bolig.

Begrunnelsen for å redusere promillesatsen for bolig/fritidsbolig var å sørge for at inntektene fra eiendomsskatten skulle ligge på samme nivå som i 2019, men i sakspapirene legges det til grunn at *«dette er en foreløpig prognose»* og at *«selv om promillesatsen settes ned for hus – og samlet eiendomsskatt ligger på samme nivå som 2019 – vil dette føre til endringer innenfor hus/hytter»*. I budsjettforslaget pekes det på *«konkrete eksempler på privatboliger i Eigersund kommune vil i*

⁶ [Eigersund, Politikk | Kommunen svarer om eiendomsskatt: – Vi må få fram mer fakta \(dalane-tidende.no\)](#)

⁷ <https://www.dalane-tidende.no/neste-ar-ma-mange-betale-mer-i-eiendomsskatt-dersom-ikke-promillesatsen-settes-ned/s/5-101-234977>

2020 få en samlet eiendomsskatt på over 10.000 kroner», uten at det illustreres tilsvarende eksempler knyttet til andre eiendomstyper.

Frem til kommunen begynte å sende ut eiendomsskatteseddelen i siste halvdel av februar 2020, var det lite informasjon om hvordan de nye takstene og satsene ville slå ut for eiendomsbesitterne i kommunen. Det ble derfor heller ikke blitt vedtatt noen justeringer av satsene som kommunestyret fattet i desember 2019, selv om eiendomsskattekontoret opplyser at det hadde vært mulig å justere satsene for å få samsvar med budsjetterte inntekter frem til fristen for utskriving 1. mars, 2020.

2.2 REAKSJONER ETTER OMLEGGINGEN I 2020

Etter kommunen i siste halvdel av februar 2020 sendte ut eiendomsskatteseddelen, vekket det flere sterke reaksjoner. Mange av eiendomsbesitterne hadde fått en vesentlig høyere skatteregning enn tidligere, og både innbyggere, næringsliv og de folkevalgte reagerte på utslagene.

I en artikkel i Dalane Tidende 25.02.2020, skriver avisen at antakelsen om at den nye beregningen ville slå positivt ut for noen, men negativt ut for andre «*ser ut til å ha slått til*». ⁸ Overingeniør i seksjon kart og oppmåling (og herunder eiendomsskattekontoret) opplyser at han fikk taksten doblet, «*og jeg er sikkert ikke den eneste*». ⁹

I to saker i Dalane Tidende begge datert 28.02.2020 rettes det krass kritikk mot kommunen. I den ene saken, mener en politiker og eier av gammelt trehus i vernesonen, at omleggingen av systemet har gitt store utslag i vernesonen og at dette er «*svært negativt for trehusbyen*». ¹⁰ Den andre saken, gjaldt en eldre dame som fryktet at hun ikke lenger ville ha råd til å bo på eiendommen hun arvet - etter å ha fått fakturert 16 825 kr i eiendomsskatt, som var en økning på 136 prosent – 9 700 kr mer enn hun betalte i 2019. ¹¹

I en sak i Dalane Tidende datert 04.03.2020, svarte kommunikasjonssjefen på spørsmål om kommunen kunne forklare årsaken til at enkelte hadde meldt om en stor økning i hva de måtte betale. På generelt grunnlag ble det vist til, at «*den forrige takseringen ble gjennomført helt*

⁸ [Eigersund, Eiendom | Brev om ny berekna eigedomsskatt er sendt ut: – Eg er sikkert ikkje den einaste som har fått eigedomsskatten dobla \(dalane-tidende.no\)](#)

⁹ I artikkelen står det at eiendomsskatten ble doblet, men det riktige er at taksten ble doblet (jf. høringsvar fra kommunen 05.09.23)

¹⁰ [Eigersund, Eiendom | – Svært negativt for trehusbyen \(dalane-tidende.no\)](#)

¹¹ [Eigersund, Eiendom | Ho må ut med nesten 10.000 kroner ekstra \(dalane-tidende.no\)](#)

tilbake i 2007. Det er hovedgrunnen. På disse åra har det vært prisstigning. De fleste eiendommer har økt i verdi. Uansett hvilket system vi nå hadde valgt – Skatteetatens beregnede markedsverdi eller egen taksering – ville dette gitt utslag. I tillegg har det betydning at takseringen kommunen gjennomførte i 2007, var meget konservativ og «forsiktig».¹²

Selv om det var flere sterke reaksjoner på skattegrunnlaget for boligeiendommer, kom flere av de sterkeste reaksjonene i forbindelse med skatteseddelen for naust/sjøbuer, næringsseiendommer og ubebygde tomer.

I en artikkel i Dalane Tidende 21.03.20, vises det til en eier av ei sjøbu på Hovland som hadde fått en skatteregning på 17 199 kroner i 2020, sammenlignet med 1 188 kroner i 2019. En økning på nærmere 1 500 prosent.¹³ I en annen artikkel datert 03.03.20, stiller også Næringsforeningen seg sterkt kritisk til prosessen, og det ble rapportert om at «*flere større bedrifter i Eigersund har fått økt eiendomsskatten med flere hundretusen kroner. En av de mindre har fått økning fra 1 000 kroner til 14 000 kroner for et næringsbygg i sentrum*».

Utslag på naust/sjøbuer

For naust/sjøbuer på separat eiendom, var det to forhold som slo ekstra uheldig ut for eierne. Det ene forholdet var at den generelle takstøkningen (vist ved eksempler, som er tilfeldige og ikke nødvendigvis representative):

- Båthus omsatt i 2009 for: 460 000. Takst i 2008: 132 000. Ny takst: 907 000.
- Båthus omsatt i 2012 for: 900 000. Takst i 2008: 152 000. Ny takst: 969 000.
- Båthus omsatt i 2009 for: 850 000. Takst i 2008: 201 000. Ny takst: 1 170 000.
- Båthus omsatt i 2018 for: 490 000. Takst i 2008: 146 000. Ny takst: 464 000.

Det andre forholdet var at naust med eget gårds- og bruksnummer tidligere hadde blitt feilaktig tildelt samme skattesats som bolig- og fritidseiendommer, altså 4 promille i hele den forrige takseringsperioden på 10 år. I stedet skulle disse eiendommene hatt den generelle skattesatsen på 7 promille. Et forhold som ble rettet i 2020.¹⁴

2.2.1 ANSLÅTT INNTEKTSGRUNNLAG I 2020

Den 14.04.2020, oppnevnte kommunen en analysegruppe som skulle se på utviklingstrekk, enkeltforhold og forsøke å analysere momenter knyttet opp mot takseringen i 2020. I rapporten som er datert 24.04.2020, anslår analysegruppen at, «*etter at den nye takseringen ble foretatt, har*

¹² [Eigersund, Eiendom | Mye eiendomsskatt å betale? Slik går du fram hvis du vil klage \(dalane-tidende.no\)](https://www.dalane-tidende.no/nyheter/2020/03/21/eigersund-eiendom-mye-eiendomsskatt-a-betale?slid=1)

¹³ <https://www.dalane-tidende.no/nyheter/2020/03/03/eigersund-jeg-foles-meg-som-et-gissel/s/5-101-280386>

¹⁴ Sak 110/20 til kommunestyret den 26.10.2020. Endringer i promillesats for eiendommer i Eigersund kommune.

endringene ført til at Eigersund kommune (før klagebehandling), anslått å få 9,3 millioner kroner mer i eiendomsskatt i 2020 enn i 2019».

Tabell 1. Anslått inntekt fra eiendomsskatt etter ny taksering i Eigersund kommune.

Eiendomsstyper	Skatt 2019	Skatt 2020	Avvik R20-R19	Oppsummert
Eiendommer 3%				
Bolig	kr 28 891 864	kr 30 479 558	kr 1 587 694	
Bolig på landbrukseiendom	kr 1 432 084	kr 1 529 807	kr 97 723	
Fritidsboliger	kr 4 243 296	kr 5 233 068	kr 989 772	kr 2 675 000
Eiendommer 5%				
Ubebygde tomter	kr 741 275	kr 1 748 255	kr 1 006 980	kr 1 007 000
Eiendommer 7%				
Naust/Sjøbuer på separat eiendom	kr 152 644	kr 1 145 613	kr 992 969	
Næring	kr 12 400 941	kr 17 223 080	kr 4 822 139	
Vannkraftproduksjon	kr 2 077 810	kr 1 639 917	-kr 437 893	
Energianlegg vindkraft	kr 9 893 772	kr 9 866 710	-kr 27 062	
Energianlegg el-overføring	kr 4 208 148	kr 4 448 276	kr 240 128	
Garasjer på separat eiendom	kr 27 452	kr 14 434	-kr 13 018	kr 5 577 000
Sum	kr 64 069 286	kr 73 328 718	kr 9 259 432	kr 9 259 000

Kilde: Eigersund kommune.

Tabellen over viser hvor analysegruppen hadde beregnet at utslagene var størst. Som tabellen viser, lå kommunen på dette tidspunktet an til å få inn ca. 73 millioner kroner i eiendomsskatt i 2020, i forhold til 64 millioner som var budsjettert. De største utslagene var på eiendommer som falt inn under den generelle skattesatsen på 7 promille.

- Den samlede inntekten fra næringsbygg ble anslått å øke fra 12,4 til 17,2 millioner kroner (39%), og naust/sjøbuer fra 150 000 til 1,1 millioner kroner (650%).
- Inntekter fra ubebygde tomter som falt inn under skattesatsen på 5 i promille, ble også anslått å øke betydelig, fra 740 000 til 1,7 millioner kroner (130%).
- På tross av at skattesatsene på bolig og fritidseiendommer hadde blitt satt ned fra 4 til 3 i promille, økte også den anslåtte inntekten fra disse eiendommene med ca. 2,6 millioner kroner (7,7%).

I tillegg til høyere skattetrykk for flere eiendommer, ble den nye eiendomsskatten skrevet ut nesten samtidig med at store deler av landet ble stengt ned den 12.03.2020 grunnet håndteringen av koronapandemien. Dette bidro til å skape en usikker situasjon, blant annet for selskaper som var i besittelse av næringsseiendom – som fikk en høyere regning på et tidspunkt der fremtidsutsiktene og likviditeten var under press.

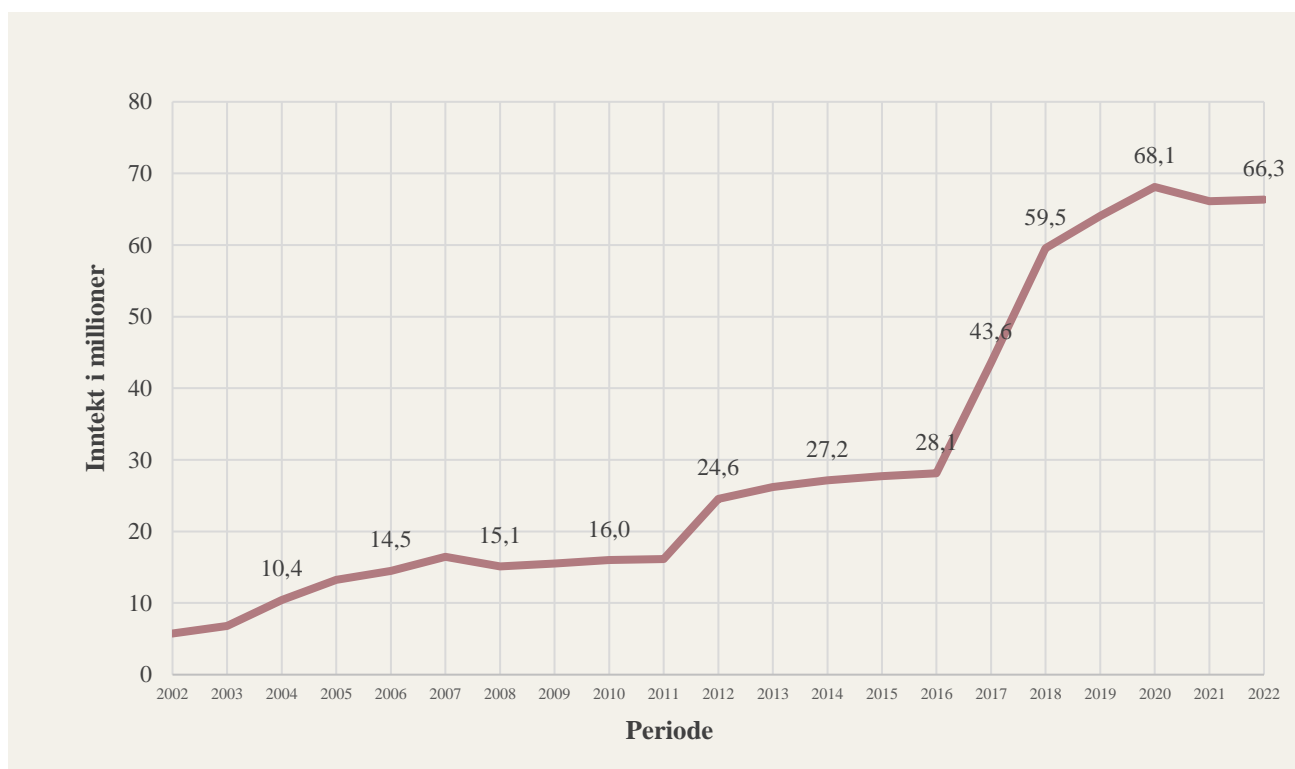
På grunn av at utslagene ble større enn budsjettert, gikk kommunen i dialog med Finansdepartementet og KS eiendomsskatteforum (KSE) for å sjekke om det var anledning for kommunestyret å redusere de vedtatte satsene for inneværende år. Administrasjonen fikk

tilbakemelding om at dette var mulig (selv om det ikke er anbefalt).¹⁵ På grunn av pågående klagebehandling, ønsket kommunen likevel å legge inn en buffer – for å ta høyde for eventuell reduksjon i inntekter som følge av mulige utslag av klagebehandlingen.

Den 21.10.20 la administrasjonen i sak 095/20 til formannskapet frem forslag til vedtak om å redusere den generelle skattesatsen fra 7 til 6 i promille, men at de differensierte satsene på bolig- og fritidseiendom og ubebygde tomter ble holdt uendret. Inntekter over det som var budsjettert, skulle settes på et eget driftsfond. Endelig vedtak ble fattet i sak 110/20 av kommunestyret den 26.10.2020.

Korrigeringen av den generelle skattesatsen ble beregnet til å gi en samlet inntekt på 67 millioner kroner for skatteåret 2020. Resultatet ble 68 millioner kroner, som var ca. 4 millioner mer enn budsjettert (jf. figur 1).

Figur 1. Eigersund kommunes totale inntekter fra eiendomsskatt i perioden 2002 til 2022.



Kilde: Eigersund kommune.

¹⁵ [KOMMUNESTYRETS ÅRLIGE EIENDOMSSKATTEVEDTAK \(ks.no\)](#)

2.3 ANTALL KLAGER

I henhold til eiendomsskatteloven, kan skatteyter klage på den utskrevne eiendomsskatten. Etter overgangen til Skatteetatens formuesgrunnlag på boligeiendommer (omfattet ca. 5 500 stk.), måtte klager knyttet til disse eiendommene rettes til Skatteetaten som klageinstans. Når det gjaldt klager knyttet til eiendommene som hadde blitt taksert på ny av Eigersund kommune (ca. 2 800 stk.), måtte klager rettes til kommunen som klageinstans.

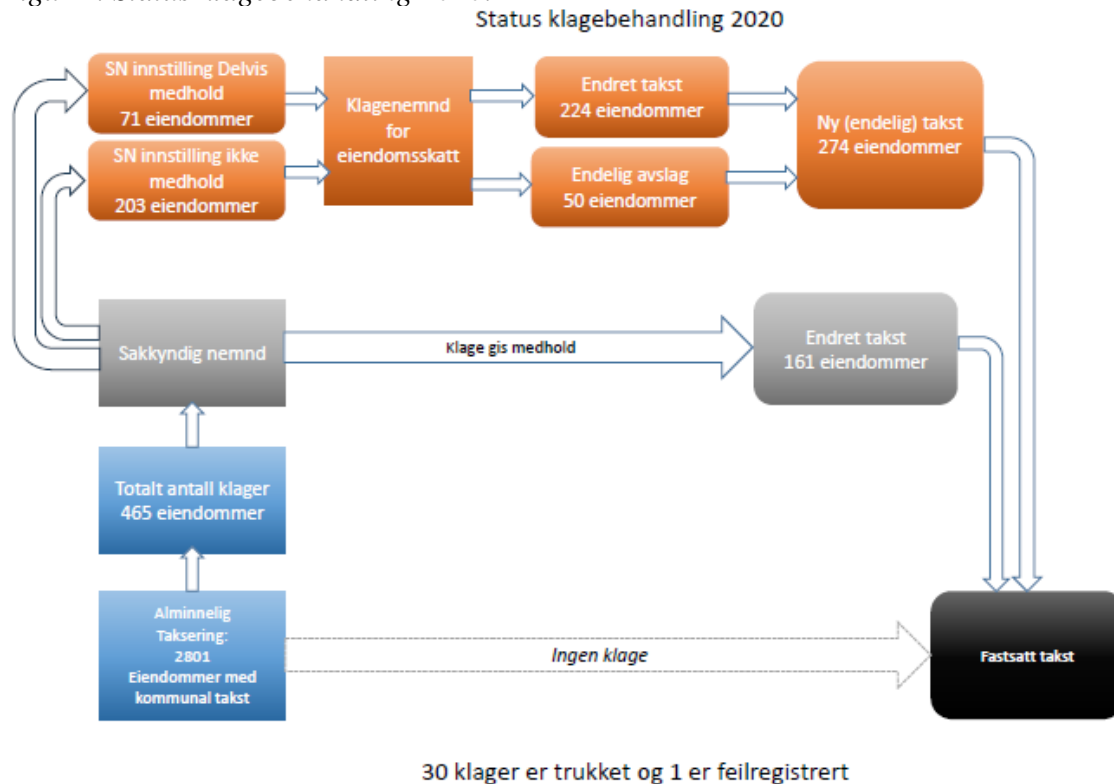
Tabell 2. Antall klager på eiendomsskatt (sortert etter eiendomstype), per 13.04.2023.

Eiendom type	antall eiendommer med faktura på eskatt 2020	Antall klager 2020	trukket	Andel klager	Antall klager 2021	Antall klager 2022	antall klager 2023 (pr13.4)	antall eiendommer med faktura på eskatt 2023
Bolig	134	18	1	13 %	1			116
Fritid	1151	92	3	8 %	9	8	1	1156
Næring	331	76	1	23 %	1	1	1	344
Landbruk - bolig	324	25	3	8 %	1	15	14	325
Landbruk - næring	2	2		100 %				1
Blanda bruk - bolig	29	7		24 %				26
Blanda bruk - næring	68	14		21 %				46
Tomt - bolig	283	116	18	41 %		1		251
Tomt - fritid	187	37		20 %	2		6	97
Tomt - næring	68	14	1	21 %				43
Vindkraft	2	0		0 %				2
El. overføring	3	1		33 %				3
Garasje/uthus/anneks	12	1		8 %				12
Naust/båthus/sjøbu	212	54		25 %			1	244
Formuesgrunnlag_bolig	5563	1		0 %				5715
SUM ekskl. FG_bolig	2806	458		16 %	14	25	23	2666

Kilde: Eigersund kommune.

Som tabell 2 viser, fikk kommunen totalt 458 enkeltklager på takstene i 2020 – noe som tilsvarer 16 prosent av de 2 806 eiendommene som hadde blitt taksert. I tillegg fikk de én generell klage fra formannskapet (som omtales i kapittel 3 og 4 i denne rapporten). Tabellen viser at flere av eiendomstypene isolert sett hadde en klageprosent på over 20.

Figur 2. Status klagebehandling 2020.



Kilde: Eigersund kommune.

Det er klagenemnda som avgjør alle klager på enkeltvedtak i eiendomsskattesaker der hvor førsteinstansen (sakkyndig nemnd) ikke har gitt fullt medhold i klage. Klagenemnda er overordnet sakkyndig nemnd i den enkelte sak, og avgjør i siste instans hvilken takst som skal fastsettes på en eiendom hvor det er inngitt klage.

Figur 2 viser oversikt over klagebehandlingen i 2020. Her kommer det frem at sakkyndig nemnd ga medhold i 161 av sakene. I sakene som ble videresendt til klagenemnda for behandling, ga SN delvis medhold i 71 av sakene, og ikke medhold i 203 av saken. Klagenemnda endret takst i 224 av sakene, og ga avslag i 50 av sakene. Status for 2021 og 2022 ligger under [vedlegg](#).

Vi har sendt en henvendelse til Skatteetaten om en oversikt over antall klager på boligeiendommer – uten at denne har blitt besvart. Eiendomsskattekontoret opplyser i e-post at det har blitt sendt ut brev om endret grunnlag til boligeiendommer for 47 stk. i 2020, 24 stk. i 2021, 13 stk. i 2022 og 16 stk. 2023 (tall som viser til medhold i klage).

I kommunens årsberetninger for 2020, 2021 og 2022 kommer det frem at eiendomsskattetakseringen og klagebehandlingen har tatt mye tid og ressurser. I årsberetningen for 2020 skriver kommunen at 1,4 av seksjon kart og oppmåling sine 3 årsverk ble brukt på arbeidet i 2020. I årsberetningene for både 2021 og 2022 skriver kommunen at arbeidet har «belastet kart og oppmåling mer enn seksjonen er dimensjonert for». Med ett unntak ble klagebehandling etter eiendomsskattetakseringen pr. 1. januar 2020 sluttført i 2022.

2.4 ORGANER INVOLVERT I EIENDOMSSKATTESAKER

Eiendomsskatt til kommunene blir utskrevet etter reglene i henhold til eiendomsskatteloven. Kommunesektorens organisasjon (KS) har også gitt ut veilederen «Myndighet og oppgavefordeling i eiendomsskattesaker»¹⁶ som gir en samlet oversikt over hvilke vedtak som fattes i forbindelse med eiendomsskatt og de enkelte organers rolle og myndighet i eiendomsskattesaker. I forbindelse med utskriving av eiendomsskatt fattes det en rekke ulike vedtak av ulike organer. Hvert enkelt organ har sitt kompetanseområde, og organene har i liten grad instruksjonsmyndighet utover sitt eget kompetanseområde.

Organene som er involvert i eiendomsskattesaker er:

1. Kommunestyret
2. Formannskapet
3. Eiendomsskattekontoret
4. Sakkyndig nemnd
5. Tilsette synfaringsmenn
6. Klagenemnda
7. Statlige skattemyndigheter

Kommunestyret

Kommunestyret er kommunens øverste organ. Det treffer vedtak på vegne av kommunen så langt ikke annet følger av lov eller delegasjonsvedtak.

I henhold til eiendomsskattelovens § 2 er det kommunestyret som avgjør om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen. Kommunestyret i Eigersund kommune har vedtatt alminnelig taksering av alle eiendommer, inkludert næringseiendommer i henhold til eiendomsskattelovens § 3 a). Kommunestyret fastsetter hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen hvorvidt og etter hvilke regler eiendomsskatt skal skrives ut i kommunen for det kommende skatteåret, jf. eiendomsskatteloven §§ 2 og 10.

Vedtak om innføring av eiendomsskatt, om utvidelse av eiendomsskatteområdet/valg av et nytt utskrivningsalternativ i henhold til eiendomsskatteloven § 3, og om ny alminnelig taksering, må kommunestyret treffe i god tid. Eiendomsskattekontoret må gis tilstrekkelig tid til å organisere og forberede arbeidet, herunder engasjere takseringsfaglig bistand. Tilstrekkelig med tid må også synfaringsmenn, takseringsfirma og sakkyndig nemnd ha for å kunne gjennomføre et forsvarlig arbeid i forbindelse med verdifastsettelsen. Utskrivningsfristene må overholdes.

Kommunestyret i Eigersund kommune behandlet i 2015 en politisk sak hvor det ble lagt til grunn at ny alminnelig taksering av alle eiendommer skulle gjennomføres det året skattemessige formuesgrunnlag ble tatt i bruk som grunnlag for boligbeskatning. I sak 097/18 den 17.12.2018

¹⁶ [MyndighetOppgavefordeling.pdf \(ks.no\)](#)

vedtok kommunestyret at utskriving av eiendomsskatt på boliger skulle baseres på formuesgrunnlag fra Skatteetaten fra 2020. Som en følge av dette ble det gjennomført ny alminnelig taksering i henhold til eiendomsskatteloven § 3 bokstav a, jf. § 8 A-3 andre ledd, med virkning fra 01.01.2020.

Formannskapet

Det fremgår direkte av eiendomsskatteloven at formannskapet kan få fullmakt til å avgjøre enkeltsaker om skattefritak etter esktl. § 7 c. (Det er uklart hvorvidt det er anledning til å delegere kommunestyrets kompetanse vedrørende de øvrige alternativene i § 7.)

Formannskapet kan kreve overtakst. Det betyr at formannskapet påklager taksten som er fastsatt av sakkyndig nemnd.

Formannskapet kan kreve særskilt taksering av enkelteiendommer dersom eiendommens verdi i tiden mellom de alminnelige takseringene har blitt vesentlig forandret i forhold til andre, tilsvarende eiendommer. Det er nærliggende å tenke at skattyter vil kreve omtaksering kun dersom eiendommens verdi har blitt lavere, og ikke i det tilfelle eiendommens verdi har steget.

Det er formannskapet som har kompetanse til å beslutte om nedsettelse eller ettergivelse skal innvilges eller ikke i de tilfeller det kan være særs urimelig om skatten blir innkrevd.

Formannskapet ivaretar kommunens partsstilling i eiendomsskattesaker. Kommunen har interesser som skattekreditor, og kommunens øverste organer har ansvar for at kommunal myndighet utøves på lovlig og forsvarlig måte. Årsaken til at oppgavene eller funksjonen er lagt til formannskapet er antakelig at det er ansett som lite ønskelig å gi kommunestyret dobbeltrolle som skattemyndighet og samtidig part i enkeltsaker.

Kommunens vedtak om avslag på søknad om betalingsutsettelse (jf. eiendomsskatteloven § 25 andre ledd), antas å kunne påklages av skattyter, og slike klager på vedtak bør kunne behandles av formannskapet.

Etter eiendomsskatteloven § 21 kan medlem av formannskapet ikke være med i eiendomsskattenemnder. Imidlertid mener Finansdepartementet at loven ikke hjemler et forbud mot at varamedlemmer til formannskapet er med i eiendomsskattenemnder (jf. uttalelse datert 14.12.2012).¹⁷

¹⁷ [MyndighetOppgavefordeling.pdf \(ks.no\)](#)

Eiendomsskattekontoret

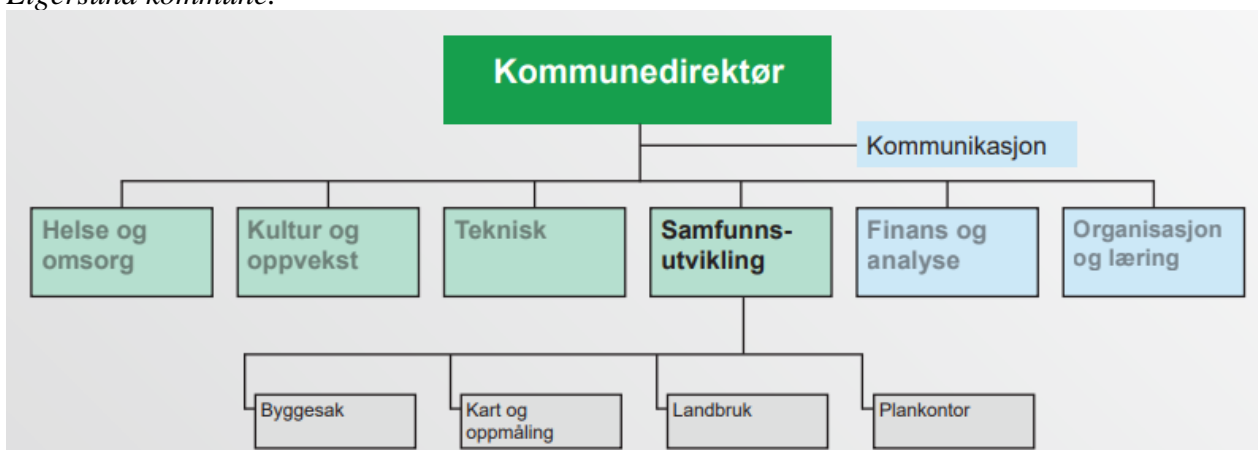
Eiendomsskattekontoret er et administrativt apparat som forestår den løpende forvaltningen av eiendomsskatten – og fungerer som sekretariat for sakkyndig nemnd (SN) og klagenemnda (KN). Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for takstnemnda og klagenemnda.

I henhold til KS sin veileder skal eiendomsskattekontoret også «*bistå økonomisjef og kommunedirektør i budsjett- og økonomiplanarbeidet*». I Eigersund kommune er eiendomsskattekontoret én av arbeidsoppgavene som er underlagt seksjon kart og oppmåling i kommunalområdet for samfunnsutvikling. Det er overingeniør som er leder for seksjonen, og arbeidet med eiendomsskatt har i vesentlig grad blitt koordinert av avdelingsingeniør for seksjonen.

Eiendomsskattekontoret skal blant annet utarbeide utskrivingsvedtak (skattesedler) for den enkelte eiendom, og sørge for at utskrivning effektueres innen lovens frist, dvs. at skatteseddel sendes ut til skatteyter og at eiendomsskattelisten legges ut til offentlig gjennomsyn i henhold til eiendomsskatteovens §§ 14 og 15. I henhold til § 14 skal «*Skatten så langt råd er, være utskrevet før 1. mars i skatteåret*».

Foruten dette, skal eiendomsskattekontoret iht. KS sin veileder: «*Sørge for at nye nemndsmedlemmer får nødvendig opplæring, innkaller til nemndsmøter, sender varsel til eiere av eiendommer som skal befares, fører protokoll fra nemndsmøter og ekspederer nemndas vedtak, sørger for nemndenes medlemmer får godtgjørelse, holder oversikt over endringer på eiendommer og nye skatteobjekter, utarbeider lister over eiendommer, innhenter grunnlagsdata, retter faktafeil mv.*» - og «*holder seg og nemndene oppdatert på endringer i lover og forskrifter som har betydning for eiendomsskatt, tar opp spørsmål om behov for endringer i ev. skattevedtekter.*»

Figur 3. Organisasjonskart. Kommunalområdet samfunnsutvikling med tilhørende seksjoner i Eigersund kommune.



Kilde: Eigersund kommune.

Sakkyndig nemnd

Kommunestyret har bestemt at boliger skal verdsettes ved bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag i henhold til eiendomsskattelovens § 8 C-1. Kommunestyret har etter § 8 A-3 fjerde ledd, oppnevnt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet av de eiendommer som ikke kan verdsettes ved bruk av formuesgrunnlaget. Etter denne modellen er det «tilsette synfaringsmenn» (befaringsmenn) som befarer eiendommene. Befaringsmennene (som både kan være ufaglærte og takstmenn) fremlegger takstforslag for nemnda, som fastsetter takst uten selv å ha vært på befarings. Det er sakkyndig nemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen.

Det er sakkyndig nemnd som etter loven fastsetter takst på eiendommene og blir ansvarlig for de takseringsretningslinjene som fastsettes. Vurdering av en eiendomsskatteplikt og takstverdi er en ren fagoppgave. Oppgavene er derfor lagt til særskilt oppnevnte uavhengige, som avgjør spørsmål om skatteplikt og takstverdi ved bruk av egen fagkyndighet og erfaring, og med nødvendig bistand fra eventuelle befaringsmenn og takseringsfirma.

Klagenemnd

Klagenemnda for eiendomsskatt oppnevnes i medhold av eiendomsskatteloven § 20. Klagenemnda avgjør alle klager på enkeltvedtak i eiendomsskattesaker der hvor førsteinstansen ikke har gitt fullt medhold i klage. Klagenemnda er overordnet sakkyndig nemnd i den enkelte sak, og avgjør i siste instans hvilken takst som skal fastsettes på en eiendom hvor det er inngitt klage. Takseringsretningslinjene setter imidlertid (så lenge de er i samsvar med eiendomsskatteloven) også rammer for klagenemnda. Klagenemnda må for eksempel respektere det takstnivået som er etablert (innenfor lovens rammer). Hvis ikke vil nivået brytes opp og det vil kunne oppstå store problemer til likebehandlingsprinsippet.

Eiendomsskattenemndene er uavhengige av andre kommunale myndigheter, og kan ikke instrueres av andre om hvordan arbeidet skal utføres, heller ikke av kommunens øverste organer. Verken formannskapet eller kommunestyret kan således instruere nemndene om hvordan enkelteierdommer eller eiendomskategorier skal takseres, eller fastsette takseringsregler og retningslinjer. Det vil være i strid med lovens ordning dersom kommunens politiske organer forsøker å påvirke nemndene i takseringsfaglige spørsmål.

Nemndene skal ta utgangspunkt i den gjeldende verdsettelsesnormen for eiendomsskattetaksering – en fastsatt objektivisert omsetningsverdi, altså eiendommens alminnelige salgsverdi på takseringstidspunktet jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd.

Det følger av eiendomsskatteloven § 14 at eiendomsskatten som hovedregel skal skrives ut før 1. mars i skatteåret. Det er i utgangspunktet ikke anledning til å gjøre endringer i eiendomsskatteregimet etter at eiendomsskatten er skrevet ut. Det har likevel vært antatt at det er anledning til å gjøre endringer til gunst for skattyter også etter at eiendomsskatten er skrevet ut. Dersom det skal gjøres endringer til gunst for skattyter etter at eiendomsskatten er skrevet ut, vil likebehandlingsprinsippet tilsi at endringen må gjøres til gunst for alle skattytere.

3 EIENDOMSSKATT I EIGERSUND KOMMUNE

I hvilken grad er ansvar og myndighet til de ulike organene tilknyttet eiendomsskatt i kommunen tydelig og forståelig?

I hvilken grad var beslutningsgrunnlagene for politisk behandling, det politiske handlingsrom og annet arbeid tilknyttet eiendomsskatt i perioden, tilfredsstillende?

3.1 REVISJONSKRITERIER

Det er kommunedirektøren som har det overordnede ansvaret for å utrede saker til politisk behandling i de folkevalgte organene i kommunen, og i henhold til kommuneloven § 13-1 skal kommunedirektøren «*påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet – og at utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak*».

Bestemmelsen innebærer at kommunedirektøren, som den øverste lederen av administrasjonen, har det overordnede ansvaret for at saksutredningen er forsvarlig. Hensynet til at utredningen skal gi et «*faktisk og rettslig grunnlag*» er ny av kommuneloven i 2021, og er «*ment å legge til rette for at de folkevalgte skal kunne treffe beslutningene sine på best mulig grunnlag. Den er også ment å tydeliggjøre at kommunedirektøren har et selvstendig, faglig ansvar for utredningens innhold, uavhengig av om den strider mot politikernes virkelighetsoppfatning eller meninger*».¹⁸

I henhold til KSE sin veileder «*Eiendomsskattetaksering – veileder for taksering av fast eiendom unntatt næringsseiendommer og energianlegg*» revidert januar 2019, er «*taksering av eiendomsmassen i en kommune et stort og kostbart prosjekt, som skal gjennomføres innenfor gitte tidsrammer. En kvalitativt god gjennomføring krever innsats fra flere fagavdelinger i kommunen. Budsjett- og kostnadssiden i prosjektet og fremdriften må styres, og prosjektet må ha nødvendig forankring hos kommunens administrative ledelse*».

Det kommer frem av KSE sin veileder at «*rådmannen må oppnevne en prosjektgruppe med ansvar for plan, fremdrift og økonomi*». Det anbefales videre at prosjektleder (leder av prosjektgruppen) er leder av eiendomsskattekontoret, leder av plan eller byggesak, leder av kart og oppmåling, leder av økonomiavdelingen eller innleid konsulent. Prosjektgruppa utarbeider en prosjektplan, på grunnlag av utkast fra prosjektleder. Planen fremlegges for kommunedirektøren til godkjenning. Prosjektlederen vil normalt ha ansvar for prosjektadministrasjonen, innleide

¹⁸ [Svar på spørsmål om tolkningen av kommuneloven - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

takstmenn og takseringspersonale. Prosjektleder bør også jevnlig rapportere til kommunedirektør om fremdrift og økonomi.¹⁹

KSE sin veileder anbefaler også at det i større kommuner oppnevnes en egen styringsgruppe som er overordnet prosjektgruppen. I styringsgruppa bør kommunedirektør/assisterende kommunedirektør eller annen fra kommunens administrative ledelse, samt kommunalsjef for virksomhetsområdet hvor eiendomsskattekontoret er organisert, delta. Det er hensiktsmessig at prosjektleder er sekretær for styringsgruppa.

Det kommer frem av KS sin veileder «Myndighet og oppgavefordeling i eiendomsskattesaker» revidert i november 2020²⁰ at: «*Vedtak om innføring av eiendomsskatt, om utvidelse av eiendomsskatteområdet/valg av et nytt utskrivningsalternativ i henhold til eiendomsskatteoven § 3, og om ny alminnelig taksering, må kommunestyret treffe i god tid.*²¹ *Eiendomsskattekontoret må gis tilstrekkelig tid til å organisere og forberede arbeidet, herunder engasjere takseringsfaglig bistand. Tilstrekkelig med tid må også synfaringsmenn, takseringsfirma og nemnda ha for å kunne gjennomføre et forsvarlig arbeid i forbindelse med verdifastsettelsen. Utskrivningsfristene må overholdes*».

I henhold til KSE sin veileder «Eiendomsskattetaksering – veileder for taksering av fast eiendom unntatt næringseiendommer og energianlegg», anbefales det at beslutning om alminnelig taksering treffes minimum 18 måneder før skatt skal skrives ut på grunnlag av nye takster. Behovet for tid vil naturligvis variere ut fra kommunens størrelse og valg av utskrivningsalternativ, kompetanse og tilgjengelige ressurser. Hovedpoenget er at man må unngå hastebehandling med dårlig kvalitet på takstene til følge.²²

I henhold til samme KSE-veileder, må kommunestyret i forbindelse med budsjettbehandlingen året før de nye takstene skal gis virkning (normalt i november-desember), fatte vedtak om utskriving for kommende skatteår på grunnlag av de nye takstene. Et utskrivingsvedtak må kommunestyret treffe hvert år, men etter en alminnelig taksering blir situasjonen spesiell fordi skattegrunnlagene vil være endret.

KSE skriver at det er «*helt nødvendig at tilnærmet riktige inntektsanslag for de nye skattegrunnlagene foreligger til budsjettbehandlingen. Uten det vil kommunestyret ikke kunne budsjettere korrekt. Det kan bli vedtatt for høye skattesatser som resulterer i ikke tiltenkte*

¹⁹ [*eiendomsskattetaksering-veileder-boligfritidgrunn.pdf](#)

²⁰ [MyndighetOppgavefordeling.pdf \(ks.no\)](#)

²¹ Punktet er uthevet i KS sin veileder.

²² [*eiendomsskattetaksering-veileder-boligfritidgrunn.pdf](#)

økninger i skattebyrden. Skattesatsene som blir fastsatt ved budsjettbehandlingen kan riktignok justeres i selve skatteåret frem til utskrivingsfristen, ifølge uttalelser fra Finansdepartementet. Det er ikke noe uttrykkelig forbud i loven mot å sette skattesatsene ned etter utskrivingsfristen, men det bryter med lovens system, og kommunene bør unngå å komme i en slik situasjon etter at skatten er skrevet ut».²³

På bakgrunn av gjennomgangen har vi utledet følgende revisjonskriterier:

- Kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet – og at utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak.
 - Kommunen bør oppnevne en prosjektgruppe med ansvar for plan, fremdrift og økonomi.
 - Kommunen bør oppnevne en egen styringsgruppe som er overordnet prosjektgruppen.
- I saker som gjelder utvidelse av eiendomsskatteområdet/valg av et nytt utskrivningsalternativ i henhold til eiendomsskatteloven § 3, og om ny alminnelig taksering, skal kommunestyret treffe vedtak i god tid, og minimum 18 måneder før skatt skal skrives ut på grunnlag av nye takster.
- Kommunedirektøren må påse at tilnærmet riktig inntektsanslag for de nye skattegrunnlagene foreligger til budsjettbehandlingen, slik at kommunestyret kan budsjettere korrekt.

3.2 INTERN ORGANISERING OG SAMHANDLING

Da kommunestyret fattet vedtak om ny alminnelig taksering den 17.12.2018 (jf. vedtak 097/18), fikk eiendomsskattekontoret i forkant av behandlingen, forespørsel om det lot seg gjøre å gjennomføre prosessen før eiendomsskatten ble skrevet ut på grunnlag av nye takster med frist 1. mars 2020.

På spørsmål om eiendomsskattekontoret hadde tilstrekkelig tid (minimum 18 måneder etter KSE sin anbefaling), svarer leder for seksjon kart og oppmåling – at «vi skulle helst hatt lenger tid på det. Et halvt år mer burde vi hatt. Det visste vi når vi startet også. Vi fikk spørsmål om det lot seg gjøre. Vi svarte at det lot seg gjøre, men at det var snaut med tid innenfor den tidsrammen» og at «vi skulle gjerne hatt vedtaket før sommerferien, men vedtaket kom i desember ifm. budsjettbehandlingen (2018).»

²³ [*eiendomsskattetaksering-veileder-boligfritidgrunn.pdf](#)

I intervju med avdelingsingeniør for seksjon kart og oppmåling, suppleres det med at *«vår idé (eiendomsskattekontoret) var at vi i 2019 ønsket at prosessen med anbud og innhente kvalifiserte personer til å gjøre jobben skulle starte. Vi skulle bruke et helt på å finne takstene, og ett år til på å behandle takstene. Vi så på dette som risikabelt å gå i gang med. Det ble tvunget fram en prosess og da måtte vi bare fullføre».*

Det ble ikke opprettet en prosjektgruppe med ansvar for plan, fremdrift og økonomi i kommunen, men *«vi fikk i oppdrag å organisere selve takseringen. Det ligger i kortene hvordan det skal gjøres (jf. kommunens eiendomsskattevedtekter). Vi har ikke kapasitet til å ta hele takseringen selv, vi måtte derfor leie inn firma for besiktigelse osv.»* Vi får også opplyst av flere personer i administrasjonen at det heller ikke ble oppnevnt en styringsgruppe som var overordnet prosjektet (bestående av rådmann og representanter fra administrativ ledelse).

Kommunalsjef for finans og analyse, svarer at det fantes en arbeidsgruppe hvor leder for seksjon og oppmåling informerte om prosessen, men at det var lite samhandling utover disse møtene. Konstituert kommunalsjef for samfunnsutvikling (august 2020 – 2021) svarer at det *«skulle ha vært opprettet en prosjektgruppe, men jeg har forstått at den ikke ble opprettet.»* Dette bekreftes av daværende rådmann.

I høringssvar fra kommunen får vi opplyst at arbeidsgruppen hadde møter i arbeidsgruppen ca. annenhver uke fra 5. juni 2019 til februar 2020 hvor eiendomsskattekontoret, kommunalsjef for finans analyse, kommunalsjef for samfunnsutvikling og skatteoppkrever var til stede. Det blir opplyst at gruppen ble bruk til å orientere om økonomi og forhold ved prosessen, og at eiendomsskattekontoret *«forventet at informasjonen gikk videre».*

Kommunalsjef for finans og analyse svarer at han deltok på disse møtene som ble ledet av leder for seksjon kart og oppmåling. Ifølge kommunalsjefen *«styrte og informerte han om at ting gikk bra og at prosessen ble gjennomført (...) Vi fikk informasjon om prøvetaksering i september og oktober (2019). Vi så aldri resultatet, men fikk informasjon om at man hadde truffet.»*

Kommunalsjef for finans og analyse svarer videre at de frem til skatteseddelen ble skrevet ut, hadde hatt årlige dialoger med leder for seksjon og oppmåling (herunder eiendomsskattekontoret), om hva kommunen kunne forvente å få i inntekter fra eiendomsskatt. Når eiendomsskatteseddelen ble skrevet ut i slutten av februar 2020, uttrykker kommunalsjef at han ble overrasket over reaksjonen i sosiale medier. Da han sjekket fakturasystemet for å se hvor mye kommunen lå an til å få inn av inntekter, oppdaget han at kommunen vil få inn *«betydelig mer innen gitte områder enn det som var budsjettert (...) det var enorme endringer som ingen kjente til».*

Den 04.03.20 ble kommunalsjef for finans og analyse bedt om å møte med formannskapet for å orientere om situasjonen. Han opplyser at de to ansatte fra eiendomsskattekontoret også var på dette møtet. Ifølge kommunalsjefen, lurte de på hvorfor *«hans tall»* var forskjellige fra tallene de satt med fra datasystemet KOMTEK. Kommunalsjefen forteller at han aldri hadde blitt opplyst

om disse tallene, på tross av at de hadde vært i dialog med eiendomsskattekontoret i arbeidsgruppen.

Leder for kart og oppmåling forteller at de høsten 2019 visste hvor høye inntektene ville bli på eiendommer som fikk skattegrunnlaget basert på Skatteetatens boligverdi. Når det gjaldt en del av takstene, hadde ikke eiendomsskattekontoret oversikt over disse før «*slutten av januar, eller februar*». Det blir videre opplyst om at manglende kunnskap om takstene ble «*meldt inn på høsten 2019*» og at de ikke kunne forutsi noe om disse.

I høringssvar fra kommunen, utdyper vedkommende at «*til den ordinære budsjettbehandlingen forelå det ikke tilstrekkelig antall takster for å kunne gi prognoser på skattesats for andre eiendomstyper enn bolig. Det hadde likevel vært mulig å justere skattesatsene for å få samsvar med budsjetterte inntekter fram mot fristen for utskriving 1. mars. Det ble kommunisert fra Finans og analyse at dette ikke var nødvendig, de hadde en klar oppfatning av at politikerne var opptatt av skattetrykket på boliger, ikke på de andre eiendomsgruppene.*»

I intervju med avdelingsingeniør for seksjon kart og oppmåling, legges det til at «*vi har vært involvert og gitt input på det vi kan (...) Det eneste vi kunne si med noe bestemthet om, var promillesats for tomter og fritid. Næring lå på et så sent tidspunkt at jeg ikke husker hvor den beregningen kom fra. Vi (eiendomsskattekontoret) var tydelige på at vi sa noe om det vi kunne si noe om, og ikke synset om andre ting*».

På spørsmål om andre i kommunen har måttet synse i stedet, svarer vedkommende at «*noen har snakket sammen, noen vet hva risikoene innebærer. Noen skulle ha mast mer for å forsikre seg om at det stemte. I løpet av høsten (2019) var vi tydelig på at det vi kunne si noe om, det sa vi noe om*».

På spørsmål om hvorfor det går galt, svarer vedkommende at:

«Kommunen har satt i gang et prosjekt uten at man er klar over hva en kan risikere – hverken politikere eller administrasjonen er klar over at man kan risikere å få høyere inntekter – da er det kanskje ikke klokt å ha den høyeste promillesatsen. Det var det vi diskuterte – på et tidspunkt tenkte vi at de visste hva de gjorde. Vi jobber med dette og de jobbet med det. Min oppfatning er at grunnen til at det blir en sak – er at man blander. Politikerne har på sviktende grunnlag fastsatt en promillesats som er altfor høy ift. hva folk forventer å betale – så blir folk forbanna. Så gir folk beskjed, så ser man på alle mulige ting for å bortforklare for hvorfor man har bommet – så eskaleres det. Ingen klarer ikke å si tydelig fra. Den ene snakker om noe som den andre ikke lytter til og forstår, og motsatt. Masse sykemeldinger og jobb. Oppfatter det begge veier (både administrativt og politisk). Både administrativt, kommunalsjefer og rådmann snakker på en måte som vi ikke forstod – eller politikerne forstod.

Vi satt langt vekke fra daværende rådmann. Det som er dritt med eiendomsskatt, er at ingen vil ha ansvar for det – og det blir liggende mellom to stoler. Har vært mye rart.

Omstrukturering og mye ledere inne i korte perioder. Vi har hatt en stille tilværelse der vi har rapportert til økonomisjefen, og foret han med tall.

Da daværende kommunalsjef for samfunnsutvikling gikk over i en annen stilling, ble det utnevnt en konstituert kommunalsjef (fra august 2020 til august 2021). Vedkommende opplevde: *«å bli kastet inn i det og det var forventet at jeg tok tak i det. Jeg gikk på kurs og prøvde å hjelpe der jeg kunne, men krevende. Det er bare kommunedirektør og ordfører som har møterett i nemndene. Jeg opplevde at kommunalsjefen som var før meg, hadde tatt veldig lite tak i dette utfordringsbildet»*. Hun opplever videre at arbeidet som ble gjort, ikke fungerte bra – og at prosessen fremsto som rotete, med dårlig ansvarsfordeling. Hun opplever at det var *«forferdelig å lede avdelingen på det tidspunktet. Det var mye frustrasjon og mye uklarheter. Det burde ikke vært så mye uklarheter»*.

Hun stiller seg videre kritisk til arbeidet som hadde blitt gjort av daværende rådmann, og uttrykker at det både burde vært oppnevnt en overordnet styringsgruppe, og at rådmannen burde vært mye tydeligere. Hun stiller seg også kritisk til at seksjon kart og oppmåling (eiendomsskattekontoret) virket *«veldig lukket som enhet (...) de ville ikke ha samarbeid med andre»*, og *«fikk en oppgave de ikke ønsket, og som de ikke tok ansvar for»*. Dette utdypes med at vedkommende var *«overrasket over at det ikke virket som de hadde lyst å ha dette oppdraget. De føler at de ble pålagt oppgaven, og så prøvde de å skyve dette over på finans og analyse. Stod bl.a. på nettsidene at det var finans og analyse som hadde ansvar for prosessen – når det ikke var det»*.

På spørsmål om hva som burde vært tydeliggjort og gjort annerledes, svarer hun at *«prosessen burde vært forankret skikkelig. Eiendomsskattekontoret skulle fått ansvaret og tatt det fulle ansvaret. De skulle ha involvert andre instanser i kommunen ved behov. Både finans og analyse, og veiledningstorget»*.

På spørsmål om hvem som var prosjektleder, var svaret at dette *«skulle vært avdelingsingeniør på seksjon kart og oppmåling, men det var ikke definert hvem som var prosjektleder»*. Hun har også en generell opplevelse av at det har blitt opparbeidet en praksis i kommunen *«der man tar tak i de tingene man ønsker, så lot man andre ting ligge»*. Konstituert kommunalsjef forklarer videre at det ble opprettet en prosjektgruppe etter at hun kom inn i 2020, *«og at vi fikk litt fart på det»*.

Avdelingsingeniør for seksjon kart og oppmåling opplyser i hørings svar at han ikke kjenner seg igjen i kritikken. Vedkommende understreker at det fantes en arbeidsgruppe og at jobben ble tatt seriøst. Avdelingsingeniør svarer at pga. sykemelding hos leder, var det han som ledet prosjektet, og at han *«på dette tidspunktet druknet i arbeid og fikk liten/ingen støtte. Mye av hjelpen (fra konstituert kommunalsjef) var sikkert ment godt, men førte til merarbeid.»*

I løpet av prosessen, får vi opplyst i intervju med flere av de vi har snakket med, at det har vært store utskiftninger blant nøkkelpersonell i administrasjonen. Rådmannen sluttet i sin stilling i 2021, og ble midlertidig erstattet av konstituert rådmann, før ny kommunedirektør tok over i 2021. Eiendomsskattekontoret lå tidligere under kommunalområdet teknisk, men etter en

omorganisering i 2019, ble kontoret underlagt kommunalområdet samfunnsutvikling. Kommunalsjefen for samfunnsutvikling gikk over i en annen stilling i 2020, og ble erstattet av en konstituert kommunalsjef i perioden 2020 til 2021, før hun ble erstattet av nåværende kommunalsjef (som også er assisterende kommunedirektør).

Problemene ble ytterligere forverret ettersom reaksjonene kom parallelt med utbruddet og håndteringen av koronapandemien i mars 2020. Vi får opplyst at det gjennom perioden fra 2020 til 2022 har vært mye uro i kommuneorganisasjonen, med både sykemeldinger og utskiftning av nøkkelpersoner. Vi har også fått opplyst at det har blitt sendt varslinger til kommuneledelsen, det har vært offentlige anklager om trakasserende oppførsel, tilløp til ryktespredning og et generelt dårlig arbeidsmiljø i kommunen.

3.3 BESLUTNINGSGRUNNLAG FOR POLITISK BEHANDLING OG POLITISK HANDLINGSROM

I etterkant av at eiendomsskatteseddelen ble skrevet ut i begynnelsen av 2020, oppstår det flere spørsmål og konflikter om hvem som har ansvar for hva – og hvilket handlingsrom de folkevalgte organene har. De første utfordringene oppstår i mars 2020, etter at flere av de folkevalgte kom på banen med kritikk av takseringsretningslinjene og takstene som var fattet av sakkyndig nemnd.

3.3.1 POLITISKE REAKSJONER PÅ TAKSERINGEN

I en artikkel i Dalane Tidende, datert 06.03.2020 med overskriften «*Frp mener takseringen og innkrevningen kan være ulovlig*», går to medlemmer av partiet hardt ut mot sakkyndig nemnd og takseringen som har blitt utført. De stiller følgende spørsmål: «*har de som har gjort den jobben, gjort jobben slik de skal? Likhet og rettferdighet skulle være et utgangspunkt, men med de tilbakemeldingene vi har fått så langt, stiller vi spørsmål rundt det. Det kan virke som om mye er gjort svært tilfeldig*».²⁴ Én av de folkevalgte som uttaler seg i saken, er kommunestyrerepresentant, varamedlem i formannskapet, og leder av klagenemnda.

Videre, svarer de to politikerne at «*det framstår som om takseringen er blitt feil og har gitt varierende resultater når eiendommer sammenlignes. Det er i så fall i strid med likebehandlingsprinsippet. Vi kjenner også til at eiendommer som skulle ha vært taksert, ikke har blitt det. Dette gjør at enkelte opplever stor økning, mens andre har «sluppet unna» hele eiendomsskatten. Vi synes blant annet det er underlig at for eksempel naust/sjøbuer på Hovland er taksert til mellom 600.000 kroner og 2,5 millioner, mens sjøbuer sør i kommunen er taksert så lavt som 35.000 til 60.000 kroner*».

²⁴ <https://www.dalane-tidende.no/eiendomsskatt-frp-mener-takseringen-og-innkrevningen-kan-vare-ulovlig/s/5-101-276758>

De mener videre at det er «stor sannsynlighet for at takseringen og innkrevningen er ulovlig, og at den i så fall må annulleres, ellers kan Eigersund kommune risikere å havne i retten og få erstatningssøksmål imot seg».

I en felles uttalelse fra Ap, H, KrF, SP og SV til Dalane Tidende den 01.03.2020, skriver partiene at det nye systemet «samlet sett ikke skulle medføre at Eigersund kommune tar inn mer i eiendomsskatt ved gammel beregning». På bakgrunn av prognosen om at kommunen lå an til å dra inn over 9 millioner mer enn budsjettet, skriver partiene «at vi må se på om – og hvordan – takstgrunnlaget og systemet kan justeres».

I forlengelsen av uttalelsen, blir det etter et fellesforslag fra Ap, H, KrF, SP og SV i sak 045/20 til formannskapet den 13.05.2020, vedtatt å fremme klage over fastsatte eiendomsskattetakster, herunder grunnlaget for taksering (vedtatt av sakkyndig nemnd). I klagen anføres det blant annet at «saksutredningene viste at taksering skulle følge samme alminnelige retningslinjer som tidligere. Det begrunnes i at det ikke politisk er vedtatt endrede retningslinjer, og det er heller ikke i noen saksutredninger påpekt at ny taksering kan få store endrede utslag. Tvert imot så er kommunestyrets behandling en stadfesting av å følge de samme alminnelige retningslinjene som ved forrige taksering». I en artikkel i Dalane Tidende datert 13.05.2020,²⁵ som omhandler møtet og formannskapsklagen, sier gruppeleder for Arbeiderpartiet at «flertallet gjennom fellesforslaget nå sender et sterkt signal til sakkyndig nemnd».

På møtet i formannskapet var det enighet om å klage på takstene. Det var likevel ikke enstemmighet rundt samme klage, og Fremskrittspartiet fremmet et alternativt forslag om å forkaste takstene i sin helhet. På spørsmål fra salen om takstene kunne forkastes, svarte daværende rådmann at «nei, formannskapet kan ikke forkaste takster. Det er sakkyndig nemnd som fastsetter takstene etter å ha blitt oppnevnt av kommunestyret. Og sakkyndig nemnd har fulgt eiendomsskatteloven».²⁶

Ordfører fulgte på sin side opp med at, «Sakkyndig nemnd har godkjent takstene. Etter vedtektene er det sakkyndig nemnd som har den oppgaven. Takstene er godkjent. Spørsmålet i denne saken er hva vi skal klage på. I fellesforslaget gjør vi det klart at verditakseringen er satt for høyt for mange eiendommer, og vi peker på ulike forhold som ligger til grunn for dette».

3.3.2 KS ADVOKATENES VURDERING

²⁵ <https://www.dalane-tidende.no/eiendomsskatt-brei-politisk-klage-pa-takstene-munnhuggeri-med-frp/s/5-101-292448>

²⁶ <https://www.dalane-tidende.no/eiendomsskatt-brei-politisk-klage-pa-takstene-munnhuggeri-med-frp/s/5-101-292448>

Dagen før formannskapet vedtar å klage, tar eiendomsskattekontoret den 12.05.2020 kontakt med KS Advokatene der de ber om en gjennomgang av arbeidet som eiendomsskattekontoret og sakkyndig nemnd har utført.

Bakgrunnen for henvendelsen, var at administrasjonen (v/eiendomsskattekontoret) og sakkyndig nemnd opplevde støy og liten tillit til det arbeidet som var gjennomført, både fra skattyterne og fra politisk hold. Oppdraget aksepteres den 14.05.2020.

E-post fra eiendomsskattekontoret til KS-advokatene (tirsdag 12.05.2020)

Hei,

Vi har gjennomført allmenn taksering i Eigersund kommune. Ny takst fra 1.1.2020.

Vi opplever at det er liten tillit til det arbeidet som er gjennomført, både fra skatteyter og politisk. Vi opplever mye støy og har fått bistand fra Grimstad kommune.

Fra Grimstad fikk vi ett tips som de gjennomførte når de hadde støy i forbindelse med takseringen for en del år siden.

De hadde bedt KS advokatene ta en lovlighetsvurdering og «godkjenning» av sjablonger og takseringsretningslinjer i kommunen. Dette opplevde de som en god måte å få tillit til prosessen.

Det er i første omgang bare en forespørsel for pris, når det er mulig å bli gjennomført og om dette er noe som kan noe «for seg»

Den 16.06.2020 legger KS advokatene notatet «Gjennomgang og evaluering av alminnelig taksering i Eigersund kommune - foreløpig vurdering» frem for kommunen. I notatet «frikjenner» KS i stor grad arbeidet som er gjort og de skriver at: *«Gjennomgang av oversendte dokumentasjon vitner om en normal prosess, der både retningslinjer og prøvetaksering er grundig behandlet, og hvor sakkyndig nemnd, i samarbeid med takseringsfirma VKL og eiendomsskattekontoret, er gitt tilsynelatende gode rammer og forutsetninger for å fastsette riktige takster. Det foreligger heller ikke dokumentasjon eller annen informasjon som indikerer at kommunestyrets vedtekter eller sakkyndig nemnds retningslinjer i all hovedsak ikke er fulgt».*

I notatet anføres det videre at det er to forhold som kan ha hatt en negativ innvirkning på prosessen som helhet, og som bør trekkes frem:

Det første er tidsaspektet. KS Advokatene skriver at *«det kan synes som at mangel på fremdrift høsten 2019 medførte forsinkelser ved beregning av skattegrunnlagene, noe som igjen medførte usikre inntektsanslag for budsjettering 2020».*

For det andre «opplyses det at nemnda var opptatt av å ligge så nær opp til reell markedsverdi som mulig. Dette ut fra verdsettelsesnormen, samt lovendringen som trådte i kraft 01.01.2020, med innføring av en obligatorisk reduksjonsfaktor på 30 % for all bolig og fritidseiendom. Ut fra mottatte dokumentasjon er det ikke vedtatt eller utøvd noen forsiktighetsmargin ved fastsettelse av taksene.»

KS Advokatenes uttalelse om kommunestyrets ansvar og myndighet

I notatet til KS, redegjøres det videre for kommunestyrets myndighet og ansvar. Det presiseres at kommunestyret i budsjettbehandlingen året før de nye takstene iverksettes, skal fatte vedtak om utskriving for kommende skatteår og fastsette alminnelig skattesats, eventuelt differensierte satser, samt mulig bunnfradrag og skjønnsmessige fritak. Siden forrige alminnelige taksering ble gjennomført i 2007, pekes det på viktigheten av å ha en grundig gjennomgang av takstgrunnlaget – slik at skattesatsene kan justeres i henhold til det som er budsjettert.

Det anføres videre at kommunestyret valgte å nedjustere satsene på bolig- og fritidseiendom på bakgrunn av Skatteetatens formuesgrunnlag som forelå i god tid før budsjettbehandlingen i 2020. «Kommunestyret ble imidlertid informert om at takstene på all annen eiendom ikke kunne gis før i januar. Kommunestyret tok dette til etterretning, men vedtok ingen endringer i den alminnelige promillesatsen».

KS skriver at det var «åpenbart at takstgrunnlaget ville øke betraktelig» etter ny taksering med eiendomspriser på 2019-nivå. Etter KS sin vurdering «kan det her synes som at det mangler en overordnet innsikt og forståelse for det lovmessige utgangspunkt og grunnlag for en ny alminnelig takseringsprosess. Videre synes det også som at mangelfull og forsinket kommunikasjon og informasjonsdeling mellom politisk ledelse og administrasjonen/ eiendomsskattekontoret kan ha hatt en uheldig innvirkning på budsjettbehandlingen».

KS Advokatenes sin uttalelse til formannskapetets klage

Når det gjelder formannskapetets klage, presiserer KS at «det er lovens verdsettelsesnorm i eiendomsskatteoven § 8 A-2 første ledd som er utgangspunktet for fastsettelse av takst for eiendomsskatteformål.» Det vil si at taksten skal settes til objektiv omsetningsverdi, altså hva eiendommen kan bli solgt for under reelle markedsforhold. KS skriver videre at kommunen ikke har anledning til å fravike lovens utgangspunkt gjennom vedtatte eiendomsskattevedtekter eller retningslinjer.

I likhet med anmerkningene til kommunestyret, legges det også til her at skattegrunnlaget automatisk vil øke som en følge av markedets naturlige prisstigning siden forrige alminnelige taksering for 13 år siden, og at dette er noe som kommunestyret må hensynta og planlegge for ved beregning og fastsettelse av skattesatsene.

KS skriver videre at «kommunestyrets eiendomsskattevedtekter av 21. januar 2019 fastslår i tråd med eiendomsskatteovens bestemmelser at det er sakkyndig nemnd som fastsetter takstene og blir ansvarlig for fastsatte retningslinjer, samt at det er eiendommens omsetningsverdi som skal

søkes og legges til grunn». Hverken kommunestyret eller formannskapet har dermed myndighet til å fastsette eller gjøre endringer på fastsatte takseringsretningslinjer.

3.3.3 BEHANDLING AV FORMANNSKAPETS KLAGE I EIENDOMSSKATTENEMNDENE

Kommunens eiendomsskatteressurs fra Grimstad, skriver i en intern evaluering av eiendomsskatten i 2020 at *«det fremstår som at det har oppstått uklarhet blant politikerne om hvor ansvaret for de forskjellige nivåer i eiendomsskatt ligger. Og ut fra det jeg har registrert, er det uklarhet også innad i organisasjonen.»*

Han utdyper at *«det som må bli tydeligere er at det er ikke sakkyndig nemnd eller klagenemnd sitt ansvar å sørge for et skattetrykk som er komfortabelt for politikerne. Politikerne har ansvaret for å bestemme skattesats, eventuelt bunnfradrag og reduksjonsfaktor. Nemndene har ikke og skal ikke ha noen verktøy for å justere skattetrykket. Nemnden skal med basis i eiendomsskatteloven vedta takster som er godt forankret faglig og ivaretar likebehandlingsprinsippet. Alt arbeid nemndene gjør skal være politisk uavhengig.»*

På bakgrunn av dette, anbefalte han formannskapet *«å være sitt ansvar bevisst og trekke klagen for så å jobbe med skattesats, bunnfradrag og reduksjonsfaktor.»*

Klagen ble i første omgang behandlet i sakkyndig nemnd som underinstans i sak 20/1760 den 10.09.2020. Sakkyndig nemnd ga ikke formannskapet medhold i klagen, og oversendte saken til klagenemnda for endelig avgjørelse. Klagen ble også enstemmig forkastet av klagenemnda i møte den 29.04.2021. Både sakkyndig nemnd og klagenemnda begrunnet dette med at sakkyndig nemnd hadde fastsatt takster i tråd med lovens verdsettelsesnorm og i samsvar med vedtatte retningslinjer og vedtekter.

3.3.4 POLITISK HANDLINGSROM

Flere av de vi har intervjuet, svarer at de folkevalgte ikke var klar over hva de hadde vedtatt under behandlingen av budsjettforslaget for 2020 – eller hvilket handlingsrom som lå til de politiske organene.

I intervju med ordfører i kommunen, svarer vedkommende at *«i perioden 2018-2020 savnet jeg en politisk avklaring av prinsipper og rammer. I perioden fra en tar beslutningen om at man skal foreta en retaksering av eiendommer – frem til man vedtar og skriver ut eiendomsskatten, var det ingen politiske saker eller forankring – som gjorde at dette ble en stor sak i etterkant. F.eks. var det ingen informasjon om hvilke kriterier man la opp til på enkelte eiendommer. Det politisk opplevde at resultatet ble overraskende ift. det som var bestilt.»*

På oppfølgingsspørsmål på epost om vedkommende kan konkretisere hvilket handlingsrom kommunestyret har, men som ikke var tydelig for kommunestyret – svarer ordfører at *«rammer*

og retningslinjer burde vært diskutert før taksering - ikke etter. Folkevalgte, innbyggere og næringsliv burde fått innsyn i rammene og retningslinjene samt simuleringer for å få et klart bilde av eventuelle markante endringer, les. eks naust. Fastsettingen av rammer og retningslinjer bør være en offentlig sak med stor åpenhet. Simuleringer av nye retningslinjer og taksering (eks overgangen til ligningsverdi på bolig) burde vært simulert før vedtak av budsjett og økonomiplan».

Ordfører viser til praksis i andre kommuner, hvor det legges frem «saker til politisk behandling som redegjør for eiendomstypene i kommunen, og hvordan verdifastsettelsen av dem er tenkt gjort. For eksempel ønsker vi ikke å takser landbrukseiendommer på den måten». Han opplevde videre: «at det politiske aldri fikk muligheten til å bli koplet på (...) Viktig at man viser hva som er det politiske handlingsrommet til det politiske nivået, slik at vi vet hva vi kan gjøre noe med, og ikke».

«Når vi stilte spørsmål etter skatten var skrevet ut, var det kun noen få på eiendomsskattekontoret som fikk ansvar for alt. Det var en ubehagelig følelse for oss som folkevalgte. Det kan ikke være sånn at det er saksbehandlere som skal ta støytten for denne prosessen. Når man setter i gang prosessene er det administrativ ledelse som må ta ansvar, for å sikre forankring, informasjon osv. Det er et lederansvar.

Det viktigste læringspunktet som jeg vurderer det, handler om hvordan man administrativt har tatt eierskap på ledernivå for prosessen kommunen gikk inn i. Stor budsjettpost, stor inntekt, men også stor sak for den enkelte eiendomshaver. Viktig å ha næringsliv, befolkningen med seg. I fortsettelsen bør man se på hvordan man kan forankre arbeidet for å sikre en god prosess.»

På spørsmål om det var noen områder i kommunen som skilte seg ut, svarer ordfører at «Eiendomsskattekontoret hadde ingen leder som tok styring og ansvar i den perioden. De ble satt til seg selv og måtte ta ansvar for prosessen selv. Kan oppsummere med at: Når frustrasjonen og spørsmålene kom, ble de satt i en situasjon (...) Må nesten beklage at de havnet der. Det er ledere som skal ta ansvar og svare ut spørsmål i etterkant».

På oppfølgingsspørsmål om de som burde tatt ansvar, ikke gjorde det, svarer ordfører at: «Jeg tror ikke dette var bevisste handlinger fra ledere om at de ikke ville ha noe med det å gjøre.

Det handlet nok mer om at det ikke var gode retningslinjer for hvordan prosessen skulle kjøres og forankres i organisasjonen. Det er en forutsetning at man har gode administrative prosesser for å orientere og involvere de folkevalgte. Det er ikke eiendomsskattekontoret sitt ansvar å holde de folkevalgte orienterte. De holder seg til nemndene slik de skal gjøre.

Forankringen og å få informasjon ut til innbyggere og de folkevalgte – er et lederansvar. Opplever at kommunen ikke hadde noe system. Administrasjonen ble nok også overrasket over hva som skjedde. Det er et tydelig tegn. Kan stille spørsmål om hvorfor heller ikke de var koblet på, for å sikre læringspunkter til neste runde».

I intervju med overingeniør for seksjon kart og oppmåling, sier vedkommende at det har vært et «generelt lavt kunnskapsnivå» tilknyttet eiendomsskatt i kommunen, og at «jo lenger opp i ledelsen du kommer, jo dårligere rolleforståelse tror jeg det har vært».

Han legger til at det også var «dårlig forståelse i formannskapet. Vi hadde et møte tidlig i mars. Når vi fortalte dem at takstnemndene var selvstendige, ble de overrasket. De trodde de kunne styre nemndene som de ville».

3.3.5 BESLUTNINGSGRUNNLAGET FOR POLITISK BEHANDLING

Som tidligere nevnt, ble det ikke opprettet noen prosjektgruppe eller styringsgruppe hvor ansvar eller myndighet var tydelig fordelt.

Da budsjettforslaget for 2020 ble lagt frem for kommunestyret i desember 2019, var ikke taksering av alle eiendommene i kommunen gjennomført, og det påpekes i sakspapirene at det fremdeles var knyttet noe usikkerhet til hvordan formuesgrunnlaget fra Skatteetaten ville slå ut på boligeiendommer.

Figur 3. Administrasjonens budsjettforslag for 2020. Sak 144/19 til kommunestyret, «kommentarer knyttet opp mot eiendomsskatt».

Det foregår nå en ny taksering av eiendommer i Eigersund kommune, noe følgende legges til grunn:

- a) Endringer knyttet opp mot grunnlag:
 - i) Formuesgrunnlag brukes ved verdsettelse av boligeiendom for eiendomsskatteformål fra 2020 – hvor dette foreligger
 - ii) For de eiendommene som det ikke foreligger et formuesgrunnlag på blir det en ny taksering.
 - iii) Fra 2020 er det innført en obligatorisk reduksjonsfaktor i eiendomsskattegrunnlaget som skal settes til 70 % av takstverdien for all bolig- og fritidseiendom.
 - iv) Kommunene vil fortsatt stå fritt til å velge en høyere reduksjonsfaktor enn dette.
- b) Ovennevnte forhold er nye og gir endringer for oss.
 - i) Stikkprøver viser at dette gir oss økt eiendomsskattegrunnlag (på hytter og hus).

I dette er det grunn til å peke på følgende forhold:

- Formuesverdien er 25 % av boligverdien.
- Eiendomsskattegrunnlaget skal etter nye regler settes til 70 % av boligverdien.
- Eiendomsskattegrunnlag = Formuesverdi x 4 x 0,7 = Formuesverdi x 2,8.

Eiendomsskattekontoret har tatt ulike stikkprøver og viser at endringen fører til at eiendomsskatten for enkelt eiendommer (hus) øker etter endringen. Dette i form av at grunnlaget øker.

Det vil bli fremmet egen sak/gitt mer informasjon (før endelig budsjettvedtak) på disse forhold, men foreløpig foreslår vi at den generelle skattesatsen for de skattepliktige eiendommer settes til 7 promille. Videre at det med hjemmel i eiendomsskatteovens § 12 bokstav a settes skattesatsen for bolig- og fritidseiendommer til 3 promille (ned fra 4,0 promille). Dette forutsetter at det ikke gis bunnfradrag på bolig/fritidsbolig. På denne måten vil eiendomsskatten ligge på samme nivå som i 2019, men en påpeker:

- Dette er en foreløpig prognose.
- Den endelige satsen må settes når mer detaljert informasjon forekommer (herunder etter prøvetaksering) og når formuesgrunnlaget kommer (tidligst i november 2019).
- Rådmann vil komme tilbake til dette forhold.
- Selv om promillesatsen settes ned for hus – og samlet eiendomsskatt ligger på samme nivå som 2019 – vil dette føre til endringer innenfor hus/hytter.

Kilde: Eigersund kommune.

Det er finans og analyse som har ansvar for å utarbeide budsjettforslag for kommunestyret, men de er avhengig av tallgrunnlaget fra eiendomsskattekontoret (som ligger under samfunnsutvikling) for sine beregninger. Det kommer frem av forrige delkapittel at finans og analyse ikke opplever å ha fått tilgang til tallene som de burde ha hatt. På den andre siden sier eiendomsskattekontoret at de høsten 2019 ga informasjon til finans og analyse om det de kunne gi informasjon om, samt at informasjon om takstene «ikke var veldig etterspurt» og «noen burde mast mer».

I intervju med avdelingsingeniør i seksjon og oppmåling, svarer vedkommende at i forbindelse med budsjettbehandlingen i desember 2019, var «grunnlaget for å vedta en skattesats for ubebygde tomter og den generelle skattesatsen veldig usikker». Han utdyper videre at:

«På ubebygde tomter hadde vi en grei ide om hva vi kunne risikere å få i inntekter. Ingenting på det tidspunktet var endelig vedtatt. Jobbet hele tiden med takstene frem til at alt ble vedtatt på et møte. Hadde en grei ide hvor landet ville ligge.»

Når politikerne valgte en promille på 5 som er relativt høyt, så oppfattet vi at det var et insentiv til at tomter skulle bli boliger og næringsbygg. Vi gjør det fordi det er jobben vår. Tenkte ikke så mye på det. Når det gjelder næring, kan jeg ikke huske hva som var grunnlaget. Antar at man kanskje brukte grunnlaget fra året år. Tror første oversending av takstrapper fra VKL²⁷ vedrørende næring begynte å komme i januar. Siste møte var i slutten av februar.»

På spørsmål om hva som skjedde da man «oppdaget» at satsen på ubebygde tomter var satt for høyt, svarer vedkommende at eiendomsskattekontoret ikke har som oppgave å ha fokus på størrelsen på promillesatsene, men at «*det viktigste for oss var at alt det formelle var riktig og at vi var ferdig 1. mars.*» Vedkommende utdyper i høringssvar fra kommunen at «*vi mener at vi hadde formidlet igjennom alle møter vi hadde med Finans og analyse igjennom 2020 (annenhver uke), at tallene var usikre og at en kunne risikere store økninger. Opplever at fokuset fra FA var på boliger. Tidspress gjorde at det ikke var tid til annet i slutfasen. Vi hadde jobbet knallhardt og mye for å få alt klart og lovlig til frist. Mye press, om vi ikke klarte fristen ville Eigersund kommune vært uten inntekter fra eiendomsskatt og hadde gått glipp av inntekter fremover. Utenkelig å ikke rekke fristen.*»

Han svarer videre at, han «*ble rimelig satt ut av det som skjedde og at vi måtte svare oss. Vi traff veldig godt på bolig. Det som var usikkert, var ikke sikkert før vi kunne settes oss ned og sende ut skatteseddelen. Da begynte mye av støyen.*»

3.4 VURDERINGER

Etter vår vurdering har Eigersund kommunes prosess med fastsettelse av eiendomsskatt i perioden 2018 til 2022 vært kritikkverdig. Vedtak om ny alminnelig taksering ble ikke fattet innen rimelig tid – og vi finner at prosessen bærer preg av manglende overordnet styring, fraværende lederskap, manglende planlegging og forankring.

Vi mener at dette har medført uklar ansvarsdeling og kommunikasjon. Dette ser ut til å ha bidratt til at aktørene tilknyttet eiendomsskatt i kommunen har utarbeidet sin egen rolleforståelse. Da rollene ikke har vært klargjort, har dette bidratt til å skape en ukultur hvor det kan virke som at ansvaret skyves over på andre, i stedet for at man tar et felles ansvar for å gjenopprette tilliten til prosessen.

Konsekvensene har blitt synliggjort gjennom at administrasjonen ikke har klart å utrede budsjettforslaget på en forsvarlig måte, eller holde de folkevalgte orientert om prosessene, eller klart å belyse omfanget av det politiske handlingsrommet. Vår vurdering er at mangel på kunnskap om hva som skal til for å skape en god prosess med å fastsette eiendomsskatt, også er

²⁷ Verditaksering Kjell Larsen AS

den viktigste underliggende årsaken til mye av «støyen» som har oppstått mellom sakkyndig nemnd og klagenemnda.

Vi mener at hovedårsaken til at problemene oppstår, kommer av at kommuneledelsen ikke har vært klar over omfanget av prosessene som ble satt i gang – og hvilke forutsetninger som burde vært lagt til grunn for en å skape god prosess. Det virker som om kommuneledelsen har hatt begrenset innsikt i hvordan arbeidet rundt eiendomsskatt skal planlegges og organiseres. Det ser ut til at man først oppfattet alvorret etter eiendomsskatteseddelen ble skrevet ut i slutten av februar 2020. Dette til tross for at KS og KS Eiendomsskatteforum (KSE) har opparbeidet flere veiledere som gir kommunene god hjelp til å organisere dette arbeidet.

Vi finner at flere av anbefalingene som KSE legger til grunn for å sikre en god gjennomføring – ikke har blitt fulgt. Kommunen oppnevnte eksempelvis ikke en formell prosjektgruppe med ansvar for plan, fremdrift og økonomi, med forankring hos kommunedirektøren. Det ble heller ikke oppnevnt en prosjektleder (og leder for prosjektgruppa) med ansvar for å organisere eiendomsskatteprosjektet og å rapportere til kommunedirektør om fremdrift og økonomi.

Revisjonen finner at utskriving av eiendomsskatt på boliger basert på formuesgrunnlag, og herunder gjennomføring av ny alminnelig taksering (jf. vedtak 097/18 den 17.12.2018), ikke ble fattet i rimelig tid. Fra vedtak til frist for utskrivelse (01.03.2020) gikk det 15 måneder. KSE anbefaler at vedtak fattes minimum 18 måneder før skatt skal skrives ut på grunnlag av nye takster. Dette gjorde at eiendomsskattekontoret (og prosessen som sådan) har blitt presset på tid. Takstene for alle eiendommer var ikke klare til budsjettbehandlingen i desember 2019, uten at konsekvensene av dette ble kommunisert eller kom frem av sakspapirene. Kommunestyret hadde dermed ingen forutsetninger for å budsjettere korrekt eller forstå konsekvensene av det som ble vedtatt. Dette er i strid med kommunelovens §13-1 om forsvarlig saksbehandling, og KSE sin tilråding om nødvendigheten av å utarbeide et tilnærmet riktig inntektsanslag.

Vi anbefaler at kommunen følger KSE sine anbefalinger, og oppnevner en prosjektgruppe og en styringsgruppe – hvor ansvarsforholdene mellom aktørene er klart definerte. Kommunen må sikre at en ny prosess med alminnelig taksering planlegges i god tid i forveien – og sørge for tilstrekkelig informasjonsflyt mellom eiendomsskattekontoret, finans og analyse og kommunedirektøren (herunder også ledergruppen). Kommunen bør sørge for at den hever kunnskap og kompetanse i tråd med eget delegeringsreglement, og sikre at alle involverte har kjennskap til ansvaret som ligger til sin rolle.

Det bør samtidig bemerkes at kommuneledelsen tatt grep for å skape en bedre prosess neste gang, blant annet ved å opprette et nytt punkt i delegeringsreglementet (vedtatt i KS-sak 019/21 den 22.03.2021). Her kommer det frem at kommunedirektøren skal organisere de administrative sidene ved kommunens eiendomsskattekontor (...) og at kommunedirektøren skal påse at administrasjonen innehar faglig kompetanse om eiendomsskatt utenom eiendomsskattekontoret.

Det er imidlertid tydelig at flere av utfordringene ikke har blitt løst, da kommunen i 2023 havnet i nok en situasjon der mange boligeiere fikk en uventet økning på skatteseddelen.

Vi mener at dette er et tydelig tegn på at prosessene rundt eiendomsskatt ikke har fungert slik de skal. Det er viktig at kommunen tar tak i disse utfordringene. I tråd med delegeringsreglementet, vil vi anbefale kommunen å opparbeide mer kunnskap og sikre tilstrekkelig med faglig kompetanse utenfor eiendomsskattekontoret. Vi vil også anbefale kommunen å sikre en tydelig rollefordeling og planlegge for nye prosesser som er godt forankret, og i tråd med føringene fra KS og KSE.

3.5 ANBEFALINGER

Revisjonen anbefaler kommunen å:

- Benytte KS og KSE sine veiledere for å organisere og gjennomføre arbeidet med taksering av eiendom.
- Oppnevne en prosjektgruppe med ansvar for plan, fremdrift og økonomi. Kommunen bør også oppnevne en egen styringsgruppe som er overordnet prosjektgruppen. I styringsgruppa bør kommunedirektør/assisterende kommunedirektør eller annen fra kommunens administrative ledelse, samt kommunalsjef for virksomhetsområdet hvor eiendomsskattekontoret er organisert, delta.
- Sikre at beslutning om ny alminnelig taksering treffes i samråd med eiendomsskattekontoret, og minimum 18 måneder før skatt skal skrives ut på grunnlag av nye takster.
- Etablere rutiner for å sikre bedre informasjonsflyt mellom eiendomsskattekontoret og finans og analyse. Kommunedirektøren må påse at tilnærmet riktig inntektsanslag foreligger til budsjettbehandlingen.

4 SAMHANDLING MELLOM SAKKYNDIG NEMND OG KLAGENEMND

I hvilken grad er sakkyndig nemnd og klagenemndas egen rolleforståelse i tråd med føringene? Hvordan har samhandlingen mellom sakkyndig nemnd og klagenemnd fungert?

4.1 REVISJONSKRITERIER

Sakkyndig nemnd

Kommunestyret har bestemt at boliger skal verdsettes ved bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag i henhold til eiendomsskattelovens § 8 C-1. Kommunestyret har etter § 8 A-3 fjerde ledd, oppnevnt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet av de eiendommer som ikke kan verdsettes ved bruk av formuesgrunnlaget. Etter denne modellen er det «tilsette synfaringsmenn» (befaringsmenn) som befarer eiendommene. Befaringsmennene (som både kan være ufaglærte og takstmenn) fremlegger takstforslag for nemnda, som fastsetter takst uten selv å ha vært på befarings. Det er sakkyndig nemnd som gjør endelig vedtak om rammer og retningslinjer som skal benyttes for takseringen.

Eiendomsskattevedtektene vedtatt av kommunestyret den 21. januar 2019, fastslår i tråd med eiendomsskattelovens bestemmelser at det er sakkyndig nemnd som fastsetter takstene og blir ansvarlig for fastsatte retningslinjer, samt at det er eiendommens omsetningsverdi som skal søkes og legges til grunn. Eiendomsskattevedtektene gir ingen føringer eller andre forventninger om at takstene som settes skal reduseres med særskilt forsiktighetsmargin eller lignende.

Vurdering av eiendomsskatteplikt og takstverdi er en ren fagoppgave. Oppgavene er derfor lagt til særskilt oppnevnte uavhengige, som avgjør spørsmål om skatteplikt og takstverdi ved bruk av egen fagkyndighet og erfaring, og med nødvendig bistand fra eventuelle befaringsmenn og takseringsfirma.

Klagenemnd

Klagenemnda for eiendomsskatt oppnevnes i medhold av eiendomsskatteloven § 20. Klagenemnda avgjør alle klager på enkeltvedtak i eiendomsskattesaker der hvor førsteinstansen ikke har gitt fullt medhold i klage. Klagenemnda er overordnet sakkyndig nemnd i den enkelte sak, og avgjør i siste instans hvilken takst som skal fastsettes på en eiendom hvor det er inngitt klage.

I henhold til «Eiendomsskattetaksering – veileder for taksering av fast eiendom unntatt næringseiendommer og energianlegg»²⁸ revidert januar 2019, presiseres det at *«takseringsretningslinjene setter imidlertid (så lenge de er i samsvar med eiendomsskatteloven) også rammer for klagenemnda. Klagenemnda må for eksempel respektere det takstnivået som er etablert (innenfor lovens rammer). Hvis ikke vil nivået brytes opp og det vil kunne oppstå store problemer til likebehandlingsprinsippet».*

Samarbeid mellom eiendomsskattenemndene

I samme veileder anbefales det å etablere et samarbeid mellom eiendomsskattenemndene. KSE skriver at *«erfaring viser at det er fornuftig å trekke klagenemnda med i arbeidet med takseringsretningslinjene. Det kan gjøres ved at nemndene i fellesskap utarbeider og vedtar retningslinjene, eller ved at klagenemndas leder og / eller nestleder involveres i arbeidet uten at klagenemnda vedtar retningslinjene som sine. Samarbeid vil bidra til felles forståelse av retningslinjene og til at man unngår uenigheter mellom nemndene om prinsipper og nivåer».*

Verdsettelsesnormen

Eiendomsskattenemndene skal ta utgangspunkt i at taksten skal settes til det beløpet som det kan forventes at eiendommen kan selges for ved ett fritt salg, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd. Denne lovteksten, sammen med rettspraksis, gir grunnlag for å beskrive takseringsnormen som «objektivisert omsetningsverdi». Med omsetningsverdi menes ordinær pris i markedet. Med objektivisert menes at verdien knytter seg til eiendommen objektivt sett, og ikke til den verdien som eiendommen har for den aktuelle eier.²⁹

Eiendomsskattenemndenes uavhengighet

I henhold til KSE sin veileder «Retting, omtaksering og klagebehandling i eiendomsskattesaker» revidert januar 2017, er både sakkyndig nemnd og klagenemnda uavhengige særlovsorganer, opprettet i medhold av eiendomsskatteloven. Nemndene er uavhengige av andre kommunale myndigheter, og hvert enkelt organ har sitt kompetanseområde og har i liten grad instruksjonsmyndighet utover dette.

KS Advokatene skriver i notat av 07.10.2020 til Eigersund kommune, at *«Eiendomsskattenemndene (...) kan ikke instrueres av andre om hvordan arbeidet skal utføres, heller ikke av kommunens øverste organer. Verken formannskapet eller kommunestyret kan således instruere nemndene om hvordan enkelteiendommer eller eiendoms kategorier skal*

²⁸ [eiendomsskattetaksering-veileder-boligfritidgrunn.pdf](#)

²⁹ [Eiendomsskatt - Eigersund kommune](#)

takseres, eller fastsette takseringsregler og retningslinjer. Det vil være i strid med lovens ordning dersom kommunens politiske organer forsøker å påvirke nemndene i takseringsfaglige spørsmål».

Habilitetsregler

Forvaltningslovens habilitetsregler gjelder også for eiendomsskattenemndene. I henhold til Eigersund kommunes eiendomsskattevedtekter § 1-2 jf. eiendomsskatteloven § 21, skal medlemmer i formannskapet ikke være med i eiendomsskattenemndene. Årsaken er at formannskapet forvalter kommunens partsinteresser i eiendomsskattesaker, og er gitt klagerett og rett til å begjære omtaksering. Hensynet til at klagenemnda skal være uavhengig innebærer da at medlemmer av formannskapet ikke kan være medlem en eiendomsskattenemnd

I henhold til eiendomsskattevedtektene vedtatt 21.1.2019, er *«likedan et medlem inhabilt når andre særegne omstendigheter foreligger som er egnet til å svekke tilliten til vedkommende medlems upartiskhet»*. Det er nemnda som selv treffer avgjørelse om hvorvidt et medlem er inhabilt jf. vedtektenes § 1-2.

På bakgrunn av gjennomgangen har vi utledet følgende revisjonskriterier:

- Eiendomsskatten skal ta utgangspunkt i rammer og takseringsretningslinjer vedtatt av sakkyndig nemnd. Sakkyndig nemnd skal vedta retningslinjer og fastsette takster i henhold til eiendomsskatteloven.
- Klagenemnda skal avgjøre alle klager på enkeltvedtak i eiendomsskattesaker der hvor førstinstansen ikke har gitt fullt medhold i klage. Klagenemnda må likevel respektere det takstnivået som er etablert (innenfor lovens rammer).
- Eiendomsnemndene skal sette takst til det beløpet som det kan forventes at eiendommen kan selges for ved ett fritt salg jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2.
- Kommunen bør påse at klagenemnda trekkes med inn i arbeidet med takseringsretningslinjene.
 - Nemndene bør i fellesskap utarbeide og vedta retningslinjene, eller så bør klagenemndas leder og / eller nestleder involveres i arbeidet uten at klagenemnda vedtar retningslinjene som sine.

4.2 BAKGRUNN

Det kommer frem av KS Eiendomsskatteforum (KSE) sin veileder «Myndighet og oppgavefordeling i eiendomsskattesaker»³⁰ hvilke vedtak som fattes i forbindelse med eiendomsskatt og de enkelte organers rolle og myndighet i eiendomsskattesaker. I tillegg fremgår det hvem som har klagerett, og hvilket organ som er klageinstans for de enkelte vedtak (jf. punkt 2.2). Det henvises videre til utdypende veiledning i egne veiledere og maler utarbeidet av KSE.

I forbindelse med utskrivning av eiendomsskatt fattes det en rekke ulike vedtak av ulike organer. Hvert enkelt organ har sitt kompetanseområde, og organene har i liten grad instruksjonsmyndighet utover sitt eget kompetanseområde. I henhold til veilederen «Myndighet og oppgavefordeling i eiendomsskattesaker»,³¹ er det viktig at forvaltningsvedtak treffes av rett organ. Hvis et vedtak treffes av et organ som ikke har vedtaksmyndighet, er vedtaket ugyldig.

Kommunestyret i Eigersund kommune behandlet i 2015 en sak hvor det ble lagt til grunn at ny alminnelig taksering av alle eiendommer skulle gjennomføres det året skattemessige formuesgrunnlag ble tatt i bruk som grunnlag for boligbeskatning.

I sak 097/18 den 17.12.2018 vedtok kommunestyret at utskrivning av eiendomsskatt på boliger skulle baseres på formuesgrunnlag fra Skatteetaten fra 2020. Som en følge av dette ble det gjennomført ny alminnelig taksering i henhold til eiendomsskatteoven (jf. § 3 bokstav a, jf. § 8 A-3 andre ledd), med virkning fra 01.01.2020. Oppdraget dreide seg om ca. 3 250 eiendommer, som blant annet hytter, sjøbuer, naust, ubebygde tomter og næringseiendommer.

Tabell 4. Antall eiendommer omfattet av takseringsoppdraget i anbudskonkurransen.

Beskrivelse	ca. antall eiendommer
Helårsboliger	400
Bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom	400
Fritidsboliger	1350
Næring	400
Ubebygde eiendommer, tomter	700
Kraftnett	2

Kilde: Eigersund kommune.

Ved ny alminnelig taksering, er det kommunestyret som bestemmer om det skal oppnevnes en skattetakstnemnd eller sakkyndig nemnd til å fastsette takstene. De aller fleste kommuner, benytter seg av ordningen med sakkyndig nemnd.³² Dette er også en ordning som Eigersund

³⁰ [MyndighetOppgavefordeling.pdf \(ks.no\)](#)

³¹ [MyndighetOppgavefordeling.pdf \(ks.no\)](#)

³² <https://www.ks.no/globalassets/fagomrader/okonomi/kse/MyndighetOppgavefordeling.pdf>

kommune har valgt å benytte seg av. Til å behandle klager over utskrivningen av eiendomsskatt, har kommunestyret valgt en egen klagenemnd (jf. eiendomsskatteloven § 20).

Fakta

Sakkyndig nemnd: Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 fjerde ledd kan kommunen velge en ordning med sakkyndig nemnd. Etter denne modellen er det «tilsette synfaringsmenn» (befaringsmenn) som befarer eiendommene. Befaringsmennene (som både kan være ufaglærte og takstmenn) fremlegger takstforslag for nemnda, som fastsetter takst uten selv å ha vært på befarings.

Det er eiendomsskatteloven og eiendomsskattevedtektene, vedtatt av kommunestyret den 21.01.2019, som regulerer nemndenes myndighet og ansvar i eiendomsskattesakene. Det presiseres av vedtektene, at det lederen av sakkyndig nemnd, i samarbeid med eiendomsskattekontoret som har ansvar for å planlegge og lede arbeidet med takseringen. I henhold til § 3-2, skal sakkyndig nemnd før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfte hvilke alminnelige retningslinjer som skal legges til grunn ved takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen. Det er sakkyndig nemnd som skal fastsette takseringsretningslinjene og de endelige takstene (på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av befaringspersonellet).

Vurdering av en eiendoms skatteplikt og takstverdi er en ren fagoppgave. Nemnden avgjør spørsmål om skatteplikt og takstverdi ved bruk av egen fagkyndighet og erfaring, samt med eventuell nødvendig bistand fra befaringsmenn og takseringsfirma. Videre er klagenemnda overordnet sakkyndig nemnd i den enkelte sak, og avgjør i siste instans hvilken takst som skal fastsettes på en eiendom hvor det er inngitt klage – og hvor sakkyndig nemnd ikke har gitt fullt medhold. Klagenemnda må likevel respektere det takstnivået som er etablert.

Nemndene skal ta utgangspunkt i den gjeldende verdsettelsesnormen for eiendomsskattetaksering. I henhold til eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd, skal «*Verdet av eiegen setjast til det beløp ein må gå utfrå at eiegen etter si innretning brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal.*»

Bestemmelsen gir anvisning om at det er eiendommens objektive omsetningsverdi som skal frem ved verdsettelsen. Dette betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi objektivt bedømt, og ikke ut fra den verdien eiendommen har for den aktuelle eieren. Det skal ikke tas hensyn til gjeld eller konkrete leieinntekter, heller ikke til særlige omstendigheter som måtte ha betydning for den verdien som eiendommen har for den aktuelle eieren. Også ved taksering av naust, fritidseiendom og boligeiendom på landbrukseiendom skal man forsøke å komme frem til en mest mulig objektivisert verdi på eiendommen. Videre er det de faktiske verdier som skal takseres.

4.2.1 ANBUDESKONKURRANSE

I henhold til §1-4 i vedtektene, skal eiendomsskattekontoret engasjere befaringspersonell i samråd med sakkyndig nemnd. I forbindelse med arbeidet med ny alminnelig taksering, utlyste Eigersund kommune i begynnelsen av 2019 en åpen anbudskonkurranse med frist 19. mars 2019. I utlysningen kommer det frem at «*takseringen skal foretas etter ordningen med sakkyndig nemnd hvor sakkyndig nemnd vedtar takster etter forslag fra oppdragstaker*». ³³

Ifølge en vurdering gjort av KS Advokatene den 12.06.2020, ga dokumentet en god og grundig beskrivelse av prosjektet, og en klar og detaljert kravspesifikasjon. Tildelingskriteriene ble også vektet, hvor pris, oppgaveforståelse og erfaring og kompetanse ble vektet cirka likt. Ifølge et notat utarbeidet av KS Advokatene, «*synes dette å være en god fordeling, og at kommunen med dette viser innsikt og forståelse for at en ny alminnelig taksering for eiendomsskatteformål er en sammensatt og omfattende oppgave*». ²⁹

Oppdraget omfattet:

- 1) Utarbeide forslag til sjablonger, etasjefaktorer, sonefaktorer og sonekart til bruk i takseringen.
- 2) Taksering.
 - a) Utsendelse av brev til eier i forkant av befaring.
 - b) Befaring av eiendommene.
 - c) Utarbeide forslag til takst.
 - d) Registrere takstforslag i kommunens programvare forforvaltning av eiendomsskattetakster, KOMTEK eiendomsskatt.
- 3) Eventuelt bistand ved klagebehandling.

Basert på en vurdering av tilbudene som kom inn, valgte kommunen våren 2019 å inngå en avtale med takseringsfirmaet Verditaksering Kjell Larsen AS (heretter VKL) for å bistå med arbeidet. I tilbudsbrevet til kommunen datert 22.03.2019 skriver selskapet, at de ser for seg «*at takseringen startet til våren, og med ferdigstillelse av prosjektet tidlig høsten 2019 og i god tid før utskrivingsfristen 01.03.2020*».

Foruten planlegging og gjennomføring av taksering med tilhørende oppgaver, har VKL også utarbeidet interne retningslinjer for taksering av bolig, fritid og landbruk. Det er ikke uvanlig at et profesjonelt takseringsfirma også bidrar med interne retningslinjer for takseringen. Det bidrar til å gi sakkyndig nemnd innsikt og forståelse i hvordan takstene har blitt utarbeidet, og et verktøy for å sikre likebehandling ved fastsettelse av takstene. Det må samtidig påpekes at det er sakkyndig

³³ Eigersund kommune. Åpen anbudskonkurranse: Eiendomsskattetaksering (2019).

nemnd som er ansvarlig for retningslinjene og fastsetting av disse. På bakgrunn av anbefalingene fra VKL, vedtok sakkyndig nemnd «Retningslinjer for alminnelig taksering» den 30.01.2020.

4.3 NY ALMINNELIG TAKSERING

Som tidligere nevnt, førte vedtaket om ny alminnelig taksering til at eiendomsskattekontoret måtte legge om prosessen som opprinnelig var planlagt – og ble satt under større tidspress. I intervju med avdelingsingeniør på kart og oppmåling, kommer det frem at *«vår ide var at i 2019 ønsket vi at prosessen med anbud og innhente kvalifiserte personer til å gjøre jobben skulle starte. Vi skulle bruke et helt år på å finne takstene og ett år til på å behandle takstene. Vi så på dette som risikabelt å gå i gang med. Det ble tvunget fram en prosess og da måtte vi bare fullføre»*. Samtidig opplyser avdelingsingeniøren at eiendomsskattekontoret *«mener at vi ga tilbakemelding på at det var mulig, men at vi ønsket mer tid. Eller at (prosessen) var satt til en mer gunstig tid»*.

At tidspunkt for ny taksering opplevdes som ugunstig, skyldtes både at eiendomsskattekontoret fikk mindre tid til rådighet enn de opprinnelig hadde tenkt, og at prosessen ble lagt til samme år som kommunevalget i 2019.

I henhold til eiendomsskattevedtektenes § 1-1 følger valgperioden for eiendomsskattenemndene samme periode som kommunevalgperioden. Risikoen ved å gjennomføre prosessen i et valgår, er at medlemmer i nemndene (som blir valgt av kommunestyret) forsvinner og blir erstattet av nye medlemmer uten samme kjennskap og eierskap til prosessen. Avdelingsingeniør i seksjon for kart og oppmåling, uttrykker at kommunen var heldige, ved at *«hele sakkyndig nemnd ønsket å fortsette og ble valg til å fortsette. Noe som gjorde det lettere å få prosessen i mål»*. Samtidig var det kun én av tre medlemmer i klagenemnda som fortsatte videre, og det ble også valgt en ny leder for perioden 2019 til 2023. I mai 2020 ble det i tillegg vedtatt at klagenemnda skulle utvides fra tre til syv medlemmer.

Vi får opplyst i intervju med avdelingsingeniøren på eiendomsskattekontoret, at takseringsfirmaet Verditaksering Kjell Larsen AS (VKL), rådførte kommunen *«om viktigheten av å involvere alle og å involvere bredt»* for å sørge for *«at de involverte var klar over hva prosjektet var for noe.»* Det kom videre frem av tilbudsbrevet fra VKL til kommunen, at *«et vellykket prosjekt krever god dialog med eiere, kommunen og nemndene. Presentasjon av takstene for nemnda er viktig slik at nemnden forstår takstene og kan gjøre selvstendige vedtak»*. Vi får også opplyst at daværende klagenemnd var invitert, og at politisk nivå var invitert ved ordfører.

Vi får videre opplyst at *«i og med at det skulle velges ny klagenemnd, inviterte man klagenemnda som satt»* (det var bare én person i klagenemnda fra forrige periode som ble med videre). Daværende medlemmer av klagenemnda (i perioden 2015 – 2019) *«takket nei til det fordi de ikke hadde ambisjoner om å bli med videre. I en perfekt verden ville jeg påstått ved å involvere hele den politiske biten og de som sitter i nemdene, og de som kjenner til det med eiendomsskatt»,* ville vært viktig for å vite *«hva som foregikk og hva det innebærer»*. Det legges til at *«klagenemnda ikke nødvendigvis har rett til å bestemme, men de kunne deltatt»*.

I intervju med kommunikasjonssjefen i kommunen, svarer han at han ikke «*opplevde at det var noen prosjektgruppe, men at det var en del møter. Vi hadde oppstartsmøte 26.08.2019 for alminnelig taksering*» hvor blant annet presentasjon av takseringsfirmaet var på agendaen. Vedkommende sier at «*begge nemndene var der*».

Medlemmet som ble valgt til å fortsette i klagenemnda i nåværende periode, kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen om at den daværende klagenemnda ble invitert med i prosessen med å utarbeide og vedta takseringsretningslinjene. Vedkommende sier at hun «*kan ikke huske at vi fikk noe tilbud om det*». Både leder og medlem av klagenemnda i inneværende periode, svarer at de ikke ble invitert med i arbeidet knyttet til takseringsretningslinjene.

4.4 BEHANDLING AV FORMANNSKAPETS KLAGE

På samme tidspunkt som eiendomsskatteseddelen ble skrevet ut i februar 2020, går flere sentrale folkevalgte (herunder også representanter av formannskapet) ut i mediene og kritiserer sakkyndig nemnd sitt arbeid med takseringsretningslinjene og takstene. Påstanden var at arbeidet til sakkyndig nemnd var i strid med det som var politisk bestilt.

En av de som offentlig kritiserte prosessen, var også leder av klagenemnda (riktignok i rollen som folkevalgt). I intervju i Dalane Tidende den 06.03.2020 med overskriften «*Frp mener takseringen og innkrevningen kan være ulovlig*» - stilte han fundamentale spørsmål ved jobben sakkyndig nemnd hadde gjort.

4.4.1 BEHANDLING AV FORMANNSKAPETS KLAGE

Som nevnt i kapittel 3, vedtok formannskapet den 13.05.2020 å klage på de fastsatte takseringsretningslinjene fattet av sakkyndig nemnd. Klagen ble i første omgang behandlet i sakkyndig nemnd som underinstans i sak 20/1760 den 10.09.2020. Sakkyndig nemnd ga ikke formannskapet medhold i klagen, og oversendte saken til klagenemnda for endelig avgjørelse.

I møte den 29.09.2020, vedtar formannskapet å be om en begrunnelse for hvorfor klagen ikke ble tatt til følge, «*der det faglige skjønn og vurderingene som sakkyndig nemnd legger til grunn for å avvise klagen. Formannskapet ber om en skriftlig begrunnelse for hvorfor sakkyndig nemnd ikke har benyttet forsiktighetsmargin når utslaget ble så store, og da særlig for næring og naust*».

Sakkyndig nemnd blir i sak 20/1760 den 01.10.2020 informert om formannskapets vedtak om begrunnelse. En sak nemnda kun vedtar å ta til etterretning. I en artikkel i Dalane Tidende den 17.10.2020,³⁴ svarer leder for sakkyndig nemnd at de ikke vil komme med noe svar til

³⁴ <https://www.dalane-tidende.no/eiendomsskatt-sakkyndig-nemnd-blir-frikjent-for-arbeidet-som-er-gjort-med-omtakseringen-har-behandlet-236-klager/s/5-101-339302>

formannskapet utover det nemnda allerede har gitt. Han stiller spørsmål ved om «medlemmene av formannskapet kan lese», og svarer at «formannskapet har fått tilgang til både KS Advokatene sin evaluering av omtakseringen, samt en egen vurdering av formannskapets klage. Noe mer er det ikke å si».

Når klagenemnda får klagen (sak 20/1760) oversendt til behandling den 01.10.2020, vedtar de å utsette saken «i påvente av en utredning av takstnivåer på alle eiendomsgrupper opp mot omsetningsverdier/markedsverdi (eiendomsskatteloven § 8 A-2) og likebehandlingsprinsippet».

I intervju med avdelingsingeniør for kart og oppmåling (og sekretær for begge eiendomsskattenemndene), svarer vedkommende at klagen blir en «propp» i klagebehandlingen. Han utdyper at «KN sitter med en klage fra formannskapet, som de mener må behandles før noe annet. SN fortsetter med behandling av andre klager og er mer eller mindre ferdig i desember 2020». Han svarer videre at «KN ønsker en ekstern gjennomgang og det blir satt i gang en prosess for å hyre inn ett eksternt firma for å gjøre en ekstra vurdering.» Det er takseringsfirmaet eSkatt AS som får oppdraget.

Klagenemnda gir videre administrasjonen (ved eiendomsskattekontoret) i oppgave «å utarbeide tekst til vedtak som svarer konkret på klagers 5 oppstillinger. Vedtaksteksten skal hen vise til ekstern gjennomgang av taksering, og til muligheten til retting ved enkelt vedtak gjennom klagebehandlingen. Teksten skal også redegjøre for prosedyre for retting ved eventuelle avdekkinger av systemfeil».

Den 22.03.2021 leverer takseringsfirmaet eSkatt AS rapporten «Analyser av takstnivåer – Eigersund kommune». I rapporten konkluderes det med at «i det store og hele viser våre analyser at det er et bra samsvar mellom de takster som SN har kommet frem til og gjennomsnittlige omsetningsverdier og takster i de ulike områdene i kommunen». Rapporten peker likevel vel på noen punkter knyttet til bruk av vurderingsfaktorer, «særlig bruk av ytre faktor (YF) sammen med sonefaktorer (SF), hvor det kan virke som at eiendommer har fått satt ned verdiene ekstra mye».

Et utdrag av sammendraget for vurderingene knyttet til de ulike eiendomstypene, er lagt inn i [kapittel 8.2 under vedlegg](#).

I intervju med avdelingsingeniør for kart og oppmåling (eiendomsskattekontoret), sier vedkommende at rapporten påpeker «et par punkt som eiendomsskattekontoret har observert», og at «SN er oppmerksom på problematikken».

Etter at rapporten fra eSkatt hadde blitt lagt frem i mars 2021, var møtene i klagenemnda fremdeles satt på vent. Både kommunikasjonssjefen og avdelingsingeniøren på eiendomsskattekontoret opplevde at leder av klagenemnda «holdt saksbehandlingen som gissel» fordi han ville «tvinge frem» betaling av refusjonen for tapt arbeidsfortjeneste. Leder i klagenemnda legger i en artikkel i Dalane Tidende den 12.05.2021, til grunn at én av hensiktene

om å be om at møtene i klagenemnda ble satt på vent, var for å tvinge fram betaling av refusjon for tapt arbeidsfortjeneste som han hadde i utestående hos kommunen.³⁵

Avdelingsingeniøren forklarer videre, at «da administrasjonen oppfatter at de ikke ønsker å behandle (klagene) – begynner det å bli et dårlig klima, der klagebehandlingen stopper opp».

Så blir det gjennomført et møte som leder av klagenemnda mener er ulovlig. Jeg blir kalt inn til møte med klagenemnda (...) mens leder kommuniserer til administrasjonen at han ikke ønsker å stille i flere møter før ting blir ordnet opp rundt han. Han kansellerer møtet. Den informasjonen får ikke jeg før dagen før, da sender jeg ut brev, men nemnda gjennomfører likevel. Oppfattet at flertallet av nemnda ønsket å gjennomføre møtet – et helt greit møte.

Møtet i klagenemnda gjennomføres den 29.04.2021, uten at lederen er til stedet. På møtet blir formannskapets klage behandlet, og klagenemnda konkluderer enstemmig med at klagen ikke tas til følge med følgende begrunnelse:

Klagenemnda finner at formannskapets klage ikke tas til følge. Klagenemnda viser til de to eksterne gjennomgangene fra henholdsvis KS Advokatene og eSkatt AS og finner at sakkyndig nemnd har fastsatt takster i tråd med lovens verdsettelsesnorm og i samsvar med vedtatte retningslinjer og vedtekter. Det finnes ikke dokumentasjon for at det er gjort systematiske feil ved takseringen eller at fastsatte takster systematisk overstiger gjennomsnittlige omsetningsverdier i de ulike områdene i kommunen. Takstnivået på enkelteiendommer som gjennom klagebehandling eller på selvstendig grunnlag vurderes å overstige objektiv markedsverdi må rettes ved enkelt vedtak.

I etterkant av møtet, svarer leder av klagenemnda seg til Dalane Tidende med at han «kunne nok tenkt seg en litt annen ordlyd enn i det som ble vedtaket, men at det var svært vanskelig å ta klagen til følge». Han utdyper at hovedgrunnen til det er, «at det ikke har blitt avdekket systematiske feil og lovbrudd, ifølge de to eksterne gjennomgangene. Men etter mitt syn er det store problemet at takstene er svært sprikende og tilfeldige».³⁶ Etter klagen blir avvist våren 2021, gjenopptar klagenemnda sin møtevirksomhet og klagebehandlingen fortsetter.

4.5 FORHOLDET MELLOM SAKKYNDING NEMND OG KLAGENEMNDA

4.5.1 TILBAKEMELDINGER FRA KLAGENEMNDA

³⁵ <https://www.dalane-tidende.no/morten-oglend-om-kommunikasjonssjefen-han-har-vart-ute-etter-meg-fra-dag-n/s/5-101-395370>

³⁶ <https://www.dalane-tidende.no/nemnda-motes-hver-torsdag-men-har-fortsatt-mange-klager-igjen-a-behandle-min-personlige-mening-er-fortsatt-den-samme-jeg-er-svart-kritisk-til-takseringen/s/5-101-422808>

Som tidligere nevnt, ble det rettet krass kritikk mot arbeidet sakkyndig nemnd hadde gjort med retningslinjene og takstene som ble synliggjort i februar 2020. KN er blant annet kritisk til hvordan SN har praktisert sjablongmetoden ([se kapittel 6.2 for nærmere beskrivelse av metoden](#)).

I intervju med leder for klagenemnda, utdyper vedkommende at han var tidlig ute med å etterlyse eiendomsskattelistene som viser takstene for hver eiendom. Han forklarer at han umiddelbart reagerte på ting som så *«mistenksomt ut»*, og at han tidlig orienterte formannskapet om at man hadde et *«stort problem»*. Han mener at takseringsjobben hadde *«mange mangler – og var ikke god nok»*.

Orienteringen til formannskapet som leder for klagenemnda viser til, er en henvisning til da vedkommende møtte til formannskapets møte 21.10.2020 som vararepresentant for FrP. Formannskapet var egentlig samlet for å vedta at den generelle satsen for eiendomsskatt skulle settes ned med én promille, men vararepresentanten brukte samtidig anledningen til å *«vise hvor feil»* han mente enkelte av takstene hadde blitt etter omtakseringen.³⁷

Orienteringen om takstene fikk svar fra både ordfører og daværende rådmann, som anførte at det var promillesatsene og ikke takstene som var tema for saken. Det ble videre påpekt av rådmannen, at nemndene *«skal jobbe i fred og ro uten politisk påvirkning»*, og *«jo mer lederen for klagenemnda snakker om takstene som er under klagebehandling, jo større er faren for at han blir inhabil i nemndsarbeidet sitt»*.

Representanten for Frp, svarte på sin side med at burde være av interesse for formannskapet siden forhold ved takseringen kunne vise seg å *«være brudd på likebehandlingsprinsippet»*, og *«da risikerer kommunen søksmål»*.

I intervju med vedkommende, påpeker han flere eksempler som illustrerer feilene som han mener hadde blitt gjort. Noen av de første klagenemnda behandlet var knyttet til takseringen av tomter. Ifølge lederen var *«mange tomter uteglemt fra takseringen. Vi tok en runde på det, og de prøvde å avfeie det. Men det viste seg at de ikke hadde taksert alle tomtene – og på noen var verdien satt til null»*. Når det gjaldt tomter i tilknytning til nyere boligfelt, opplevde han at de traff greit, men at det i områder med lavere omsetning – var større sprik. F.eks. var *«en tomt som ble solgt for 2 millioner, taksert til 600 000»*.

Leder for klagenemnda, var videre kritisk til taksering av fritidseiendommer og næringsseiendommer som har vært lite omsatt de siste 10-15 årene. Vedkommende mener at flere av eiendommene fikk en langt lavere takst enn reell verdi – og at salg i ettertid har vist takseringsfirmaet VKL *«burde ha gjort en langt bedre»* jobb på flere av eiendommene.

³⁷ <https://www.dalane-tidende.no/eiendomsskatt-klagenemndas-leder-ville-vise-formannskapet-hvor-feil-mange-takster-er-blitt-men-ble-stanset-av-ordforeren/s/5-101-341731>

På spørsmål om takstene hadde blitt mer presise hvis man hadde brukt lokal kompetanse, uttrykker leder for klagenemnda at det er en utfordring at folk kommer langveisfra og skal taksere alle typer eiendommer uten å ha tilhørighet til området. Vedkommende er spesielt kritisk til eiendomstypene naust og båthus, hvor resultatet «*var steinhakkende gale*» - og som er en eiendomsgruppe som han stiller seg spørrende til om «*VKL har vært så mye borti før*»:

«Her ligger verdiene veldig mye i tomtene og ikke bygningene i seg selv, som ofte kan være falleferdig. Der og, var det sånn at i områder med høy omsetning havnet takstene veldig høyt – og i områder med lav omsetning – havnet takstene veldig lavt.

Ser i ettertid (området Hovland), at noen av takstene på 120 prosent av reell verdi var i området med desidert høyest omsetning. I andre områder ved Tengsvågen, argumenterte man med at båthusene var vanskelig tilgjengelig og grunnen til at takstene var lave. Men de få båthusene som ligger der har stor interesse for folk med hytter i området. I Tengsvågen lå takstene mellom 80 000 og 150 000. F.eks. ble et båthus som var taksert til 100 000, underveis i prosessen solgt for 1.1 million.»

På spørsmål om hvor stridens kjerne mellom partene ligger, svarer vedkommende at han påpekte mange feil innledningsvis, og opplevde «*å få lite gehør for det*». Han svarer videre at klagenemnda ble presset til å behandle klager enkeltvis, og ikke se sammenhenger. «*Det vi ville se på for at resultatet skulle bli så rettferdig som mulig, ble vi bedt om å se vekk fra*». Selv om klagenemnda var «*enig om at vi ikke skulle se på eiendommer det ikke hadde blitt klaget på*», var grunnlaget for flere av klagenene knyttet til mangel på likebehandling. Han opplevde det som umulig å likebehandle sakene uten å se sakene i sammenheng.

På spørsmål i hvilken grad han opplever at sakkyndig nemnd og klagenemndas egen rolleforståelse er i tråd med føringene, svarer leder for klagenemnda at:

«Jeg føler vi har forstått vår rolle, men blir frustrert over SN når det åpenbart blir vist til feil. Hadde møte med leder for SN også. Han sa seg ikke uenig i det vi påpekte var feil. Da hadde de mulighet til å foreta rettinger av det de selv hadde vedtatt, men det ville de ikke. De kunne rettet opp veldig mye etter § 17 i eiendomsskatteloven. Det ville ikke SN, da satt vi igjen med en del takster som ble veldig galne – og vi hadde ikke mulighet til å rette saker som det ikke var klaget på etter § 17».

På spørsmål om hvordan samhandlingen mellom nemndene har vært, svarer vedkommende at det ikke har vært så mye samhandling. «*Vi hadde et møte og prøvde få til et møte til. Vi opplevde at de ikke ville ha møte med oss. Det er viktig med god samhandling mellom nemdene. Vi opplevde det som vanskelig å få til samhandling med dem.*» På spørsmål om hvorfor samhandling har vært vanskelig, svarer vedkommende at han ikke ser vekk fra «*at leder av SN ble irritert av at jeg kritiserte en del av jobben som var gjort og at det var grunnen til at de ikke vil ha møte med oss, men det kan jeg ikke si sikkert.*»

På spørsmål til to av medlemmene i klagenemnda om hvordan samhandlingen mellom nemndene har fungert – er svaret at det «ikke har fungert». Medlemmene utdyper dette med at:

«I retningslinjene fra KS står det at det skal være et samarbeid mellom sakkyndig nemd og klagenemnd ved fastsettelse av takseringsretningslinjer. Vi var ikke med på dette.

Vi har bedt om å ha møte med sakkyndig nemnd. Sitter veldig langt inne å få til møte. Hvis det oppstår problemer og ting man ikke forstår. Vi har kun hatt ett møte med sakkyndig nemnd.

Jeg opplever at to ting gikk galt. Det skal i prinsippet være en samhandling ifm. fastsetting av retningslinjene. Etter min kjennskap, ble ikke det gjort. Det er feil i grunnlaget. Vi prøvde å ta dette opp med SN om hvordan man skulle håndtere det. Vi kunne ikke forandre sjablongene, men det kunne SN ha gjort, men det var de helt uinteressert i. Manglende kommunikasjon og manglende samhandling.

SN fikk oppbakking fra administrasjon og KS om at det var greit, men de var ikke å rikke på. Litt dumt at man ikke er mer velvillig av å finne ut av ting. Få sakene mest mulig opplyst. Bedre kommunikasjon mellom nemndene kunne forhindre støyen, og kunne også gjort det enklere for innbyggerne å forstå.»

På spørsmål om hvilke feil som ble begått, svarer én av medlemmene i klagenemnda at:

Jeg mener at det ble begått feil (som også har blitt påpekt av KS). Den første feilen er ikke nødvendigvis en feil i grunnlaget, men en feilvurdering. De droppet forsiktighetsmargin på 15-20 prosent. En skal så tett opp mot omsetningsverdi som mulig, men likevel ha forsiktighetsmargin slik at man ikke kommer over. Her har de bevisst valgt å ikke bruke forsiktighetsmargin. Det har skapt mange klager. Bruk av forsiktighetsmargin hadde gitt gjennomgående lavere takster og hadde derfor også samsvart bedre med den politiske forventningen til forståelsen av takstene. Det gapet forårsaket en del problemer. En helt åpenbar feilvurdering å ikke ta det i bruk. Grunnen til at man ikke gjorde det, var at det kom en lov hvor man skal ha inn en reduksjonsfaktor på 30 prosent, så mente man at det skal sees i sammenheng med taksten i tillegg.

Den andre store feilen er at vi hadde en stor konflikt knyttet til sjøbuer. Der har de satt en kvadratmeterpris på sjablong som er 10 prosent av bolig og fritidsbolig. De setter 3 000 kroner per kvadratmeter. F.eks. vil en sjøbu på 60 kvadratmeter, da verdsettes til 180 000 kr. Naboeiendommen er helt lik og blir solgt for 1m. Så ganger man på 5-6 i faktorer for å komme opp i én million, men da er det ingen som forstår hvorfor faktorene er satt så høyt.

Faktorene går langt over skalaen for å komme opp i samme salgsværdi som tilsvarende eiendommer. Problem for folk og for klagenemnda, var at i områder der det ikke var noe særlig omsetning, så brukte de 3 000 og normale faktorer. Taksten ble gjerne da 300 000.

Problemet for klagenemnda var at tilsvarende sjøbuer som var verdt 1 million, ikke kunne settes ned til 300 000 for å få det likt.

Vi hadde heller ikke myndighet til å ta eiendommene som var altfor lave. Det skjønte nesten ingen med en gang, og i hvert fall ikke eierne. Når de snakket om disse faktorene. Jeg ble bedt om å lage et notat fra møte med SN. En fritidsbolig fullt isolert, vann, kloakk kunne få en indre faktor på 1, en uinnredet sjøbu kunne få en indre faktor på 5.

I Kristiansand har sjøbuer en sjablongverdi på 50 000. Prisene er ikke veldig forskjellig i omsetningsverdier, men her i Eigersund må man bruke ganske heftige faktorer for å få riktig takst. Tok dette opp med SN, men umulig å få respons.

Det var tydelig ikke arbeidet nok med sjøbuer og naust. De hadde ikke gått inn i det utenom å sette sjablong på 3 000 kroner for kvadratmeteren. Burde nok ha arbeidet mer med det, for å få skikkelig grunnlag.

I intervju med leder for klagenemnda, gjenspeiles kritikken av sjablongverdien på 3 000 kroner per kvadratmeter og vilkårlig faktorbruk. Vedkommende mener at hvis sjablongverdier skal brukes til å få til et resultat, «må man ha en sjablongverdi som gjenspeiler noe og 3 000 kroner gjenspeiler egentlig ingenting. De kan ikke bare tenke på et tall. Vi snakket flere ganger om at sjablongverdien kanskje burde vært 15 000 per kvadrat. De bommet utrolig godt når de ikke satte egentlig verdi, men gikk ut fra 3 000 kroner».

Hovedutfordringen klagenemnda viser til, er ikke at takstene primært har blitt satt for høyt i henhold til verdsettelsesnormen (objektiv omsetningsverdi), men at takstene i noen områder er satt altfor lavt i forhold til det klagenemnda mener er reell omsetningsverdi – og at grunnlaget for disse beregningene er feil.

Klagenemnda opplever videre at sjablongverdien for naust er satt for lavt, samtidig som det er store sprik i bruk av indre og ytre faktorer – finner nemnda at det er vanskelig å legge til grunn retningslinjene i sin klagebehandling.

4.5.2 TILBAKEMELDINGER FRA SAKKYNDIG NEMND

I intervju med leder for sakkyndig nemnd, opplevde vedkommende at nemnda ble en «skyteskive» etter formannskapsklagen og flere negative medieoppslag i 2020 og 2021. Vedkommende opplevde kritikken som ubehagelig og han begynte selv å stille spørsmål ved arbeidet som sakkyndig nemnd hadde gjort.

Samtidig kjente han at han ble mer trygg på prosessen, etter han opplevde å ha blitt «renvasket» for arbeidet. I et intervju med Dalane Tidende datert 17.10.2020, svarer leder for sakkyndig nemnd, at nemnda selv tok initiativ til en ekstern gjennomgang:

– Da det begynte å bli mye bølger og skriverier i denne saken, tenkte vi «har vi gjort noe spinn hakkende gale»? Vi er tross alt lekfolk og ikke spesialister. Men etter å ha lest vurderingen til KS Advokatene, føler vi oss trygge på at vi har gjort den jobben vi skal gjøre. Det er ikke mye å «klippe oss i ørene» for her. Vi har brukt god tid og hatt god hjelp fra eiendomsskattekontoret i kommunen underveis i prosessen.³⁸

På spørsmål om i hvilken grad ansvar og myndighet til de ulike organene tilknyttet eiendomsskatt i kommunen er tydelig og forståelig, svarer vedkommende at han verken har noe positivt eller negativt å si. Han opplever at de har prøvd å forstå rollen sin etter beste evne, og at de har stilt spørsmål til eiendomsskattekontoret i den grad det har vært tvil.

På spørsmål om ansvar og myndighet knyttet til sakkyndig nemnd og klagenemnda mer spesifikt, svarer vedkommende at klager som ikke gis fullt medhold i sakkyndig nemnd, skal behandles av klagenemnda. «Jeg mener det er tydelig og forståelig. Hvis vi mener det har vært noe feil fra vår side, så har vi tatt det opp – og fått svar tilbake. Vi har konferert med eiendomsskattekontoret, og de har forhørt seg med KS Advokatene om spørsmål de ikke har hatt svar på».

Vedkommende opplever videre at nemndenes egen rolleforståelse er i tråd med føringene som er lagt, og at klagenemnda «stå på fritt grunnlag til å behandle det som vi har gjort. Det kan være at vi har satt ned takster, der de mener vi har satt de for lavt ned».

På spørsmål om hvordan samhandlingen har fungert, opplever leder for sakkyndig nemnd at «vi kan snakke i sammen, og har snakket sammen. Har hatt en del felles møter. De ba oss om å stille på et møte, og vi møtte på det. Vi ble verken mer uenige eller enige». På kommentar om hvorfor klagenemnda opplever sakkyndig nemnd som vanskelig å samarbeide med, svarer vedkommende at «de kaller det vanskelig, det får de stå for selv». Han utdyper at:

«For mitt vedkommende har samhandlingen fungert ok. Jeg er en av de som har fått mest pes. Det var noe av grunnlaget for at eiendomsskattekontoret og KS advokatene skulle se på hva vi hadde gjort. Det var to rapporter jeg ville hatt i avisen (...) Konklusjonen er at vi har gjort en god jobb iht. retningslinjene for taksering». Retningslinjene ble vedtatt i januar 2020, og ble endret med noen små justeringer i desember 2021 etter anbefalinger som kom på bakgrunn av de eksterne gjennomgangene.

På spørsmål om nemnda har satt en forsiktighetsmargin i sjablongene for å unngå at eiendommer fikk en takst som var høyere enn antatt omsetningsverdi, svarer leder for sakkyndig nemnd at det ikke er fastsatt noen forsiktighetsmargin, men at nemnda ikke har vært ute etter å sette gjennomgående og «himmelhøye tall på eiendommer. (...) vi har prøvd å være realistiske». Han

³⁸ <https://www.dalane-tidende.no/eiendomsskatt-sakkyndig-nemnd-blir-frikjent-for-arbeidet-som-er-gjort-med-omtakseringen-har-behandlet-236-klager/s/5-101-339302>

uttrykker også vanskeligheten med å takserer eiendommer, ved at det er umulig å få takstene 100 prosent korrekt – og umulig å gjøre alle fornøyd.

4.5.3 NEMNDENES FORSTÅELSE

Klagenemnda uttrykker at de fremdeles er kritiske til mye av arbeidet som takseringsfirmaet Verditaksering Kjell Larsen AS og sakkyndig nemnd har utført på vegne av kommunen. Resultatet er blant annet at nemndene i dag har forskjellig forståelse av rammebetingelsene.

Et eksempel som tydeliggjør denne utfordringen, er knyttet til takseringen av enkelte landbrukseiendommer. I henhold til retningslinjene utarbeidet av sakkyndig nemnd (SN), skal bolighus på konsesjonspliktige landbrukseiendommer få en redusert takst tilsvarende 15% i forhold til bolig (ved å redusere sonefaktoren), og er fulgt i praksis ved den alminnelige takseringen. Klagenemnda (KN) har valgt å forlate den fastsatte praksisen, og har gitt en reduksjon i sonefaktoren på 50%. Det betyr i praksis at de som klager på vedtaket får en lavere sonefaktor enn de som ikke klager, noe som KS Advokatene mener er et «klart brudd» på det ulovfestede likebehandlingsprinsippet.

4.6 GJENNOMGANG AV KS ADVOKATENE

På bakgrunn av støyen rundt fastsatte takseringsretningslinjer og takster, har kommunen bestilt eksterne gjennomganger av arbeidet. Dette har blant annet resultert i flere notater fra KS Advokatene og en rapport fra takseringsfirmaet eSkatt AS. Som tidligere nevnt, finner gjennomgangene fra både KS Advokatene og rapporten fra eSkatt AS at arbeidet som sakkyndig nemnd har gjort i stor grad har vært tilfredsstillende, og i tråd med gjeldende føringer, men de peker også på forbedringspunkter ved arbeidet.

Den 17.11.2021 ble KS Advokatene også invitert til å ha et møte med klagenemnda (på initiativ fra KN). Agenda for møte var klagebehandling av eiendomstypen naust, og konkrete vedtak på landbrukseiendom ble berørt på slutten av møtet. Den 26.11.2021, legger advokatfullmektig i KS Advokatene frem et notat fra møtet, der hun oppfatter at nemnda er sammensatt av personer med mye eiendomsfaglig kompetanse, men *«ingen god kjennskap til eiendomsskattelovens og forvaltningslovens bestemmelser om klagebehandling, og heller ikke til eiendomsskattelovens oppbygging og system.»*

Hun skriver videre at, *«min oppfatning er at nemnda generelt og i for stor grad fokuserer på detaljer i retningslinjene samt sakkyndig nemnds konkrete vurdering/avgjørelse i underinstans. Jeg viser i denne sammenheng til at klagenemnda skal foreta en ny og selvstendig vurdering i klageinstans. Dette er grunnleggende for at kravet om en reell to-instans klagebehandling skal være oppfylt.»*

Når det gjelder sjablongverdien på 3 000 kroner per kvadratmeter for naust, anføres det at denne er *«gjennomgående lav»*, og at indre og ytre faktor derfor er brukt i større spenn for å treffe

objektiv omsetningsverdi. Hun skriver at «en angivelse av «normalområdet» for bruk av indre og ytre faktor vil derfor kunne gi skatteyster bedre innsikt i beregningen av taksten».

Samtidig presiseres det at retningslinjer kun er «et hjelpemiddel for å finne riktig takst (objektiv omsetningsverdi) på eiendommene. Retningslinjer er ikke forskrifter og er følgelig ikke bindende for nemndene. Både sakkyndig nemnd og klagenemnda kan og skal fravike retningslinjene dersom de ser at retningslinjene vil føre til utilsiktede takster, for eksempel at de gir vilkårlige utslag i strid med likebehandlingsprinsippet. At det dreier seg om retningslinjer betyr også at skatteyster ikke har noe rettskrav på at enkeltbestemmelser i retningslinjene skal legges til grunn i den enkelte klagesak. De bindende rettslige rammene for takstvedtakene er lovens verdsettelsesnorm og det ulovfestede likebehandlingsprinsippet».

KS Advokatene opplyser videre at dette ble «formidlet til nemnda gjentakende ganger», og «at det ble opplyst om at klagenemndas hovedoppgave er å finne korrekt verdi, altså objektiv markedsverdi på eiendommen. Dersom nemnda finner at et er forhold ved eiendommen som tilsier at retningslinjene må fravikes, der sjablongmetoden f.eks. ikke gir riktig takst, kan nemnda i stedet sette en protokolltakst. Nemnda kan med andre ord gjøre en fri vurdering av hvilke prisopplysninger og annet faktagrunnlag som bidrar til et best mulig avgjørelsesgrunnlag. Dette er også i tråd med forvaltningslovens § 17 som sier at saken må være så godt opplyst som mulig før det treffes en avgjørelse».

Avslutningsvis, skriver KS Advokatene at de opplever «at klagenemnda kan fremstå som lite løsningsorienterte, og at enkelte av medlemmene har hengt seg opp i detaljer i stedet for å finne løsninger og komme i mål med klagebehandlingen (...) Mitt inntrykk er at nemnda har en god takst- og eiendomsfaglig kompetanse, og at de ikke vil ha problemer med å finne riktige verdier på de påklagede eiendommene.»

4.7 RETNINGSLINJENE FOR NAUST

På bakgrunnen av rapporten til eSkatt AS, tok klagenemnda på eget initiativ en gjennomgang av takstene på eiendomstypen naust. KN skriver i et brev til eSkatt AS at «gjennomgangen viser stort sprik i takster, spesielt mellom områder i kommunen» og at KN ikke har funnet forhold på eiendommene, hverken ut fra standard eller beliggenhet som skulle tilsi disse forholdsvis store forskjellene.

Den 02.02.2022 svarer daglig leder i eSkatt AS at faktorsettingen ved takseringen ikke har fulgt retningslinjene i forbindelse med takseringen – noe som begrunnes med at ulike eiendommer, spesielt hytter og sjøbuer ved sjøen har veldig sprikende faktorer på det som er nevnt som forhold rundt eiendommen (YF). Daglig leder skriver videre at «for meg virker det som taksator har kommet frem til at sjablonger og vurderingsfaktorer ikke har passet med forventet verdi/takst på eiendommen, og at det er gjort justeringer på vurderingsfaktorene for å komme frem til rett takst. Dette gjør at faktorsettingen ikke er konsekvent, og at etterprøving er umulig. Resultat av at det gjøres på denne måten er at det er vanskelig å skjønne hvordan likebehandling er ivaretatt.»

Han utdyper at «det hadde vært enklere å argumentert for likebehandling dersom taksator hadde gått bort fra bruk av sjablonger og vurderinger på de eiendommene vedkommende hadde ment at disse ikke passet, og heller lagt til en «protokoll» i fagsystemet med begrunnelse av fastsettingen av verdien på de aktuelle eiendommene. Dette er etter min mening mer ryddig, og ville tilfredsstilt fastsettelsen i henhold til lovverket. Det burde vært en note i retningslinjene om at takster på eiendommer fastsettes etter andre metoder eller skjønn der verdsettelse ved bruk av retningslinjene ikke kan stemme.»

På møte i klagenemnda 23.02.22 ble det vedtatt å ta kontakt med KS Advokatene for å få bistand til en anmodning til sakkyndig nemnd knyttet til retningslinjene for naust (hvor svaret fra eSkatt AS skulle brukes som faglig grunnlag). Det ble på samme møte vedtatt å utsette behandling av klager til KN hadde fått svar fra KS Advokatene og anmodning til sakkyndig nemnd var ferdigstilt.

I svar fra KS Advokatene datert 06.04.2022 stadfestes det at takseringsretningslinjene ikke er forskrifter og følgelig ikke bindende for nemndene. KS Advokatene redegjør for at nemndene kan sette protokolltakst, og at protokolltakst ikke strider med likebehandlingsprinsippet – siden det overordnede prinsippet er at taksten skal være korrekt (dvs. i overensstemmelse med verdsettelsesnormen og likebehandlingsprinsippet).

Det presiseres videre at bruk av protokolltakst i enkelttilfeller ikke i seg selv stadfester systematiske feil – og at «feil i verdinivåene for en hel eiendomsgruppe/type må dokumenteres med grundige faktabaserte undersøkelser av reelle omsetninger, prisnivå mm for den aktuelle eiendomsgruppen». Det legges videre til at «nemndene må ikke rette feil i en eiendomsgruppe før slike undersøkelser er gjennomført og det er dokumentert at feilen er gjennomgående/systematisk. Videre må også ny sjablong utredes og prøves ut. Det er viktig at en slik prosess dokumenteres godt slik at resultatet kan etterprøves og likebehandling sikres.»

På bl.a. spørsmål om KN sine vedtak på enkeltklager vil ha betydning for en eventuell gjennomgang av SN – svarer KS Advokatene at:

«En beslutning fra sakkyndig nemnd om å gjennomføre eventuelle nye undersøkelser / foreta en ny gjennomgang av takstnivået i enkelte soner eller for en hel eiendomstype / -gruppe må bygge på solide faktabaserte undersøkelser og vurderinger. Klagenemnda har ikke kompetanse til å utvikle / fastsette takseringsretningslinjer. Klagenemnda kan følgelig heller ikke forlate det fastsatte verdinivået med en generell vurdering av hvor takstnivået etter klagenemndas vurdering bør være.

Dersom klagenemnda skulle behandle klager parallelt og i strid med fastsatt verdinivå og gjeldende føringer (praksis) vil konsekvensen være at klagenemnda lager egne takseringsretningslinjer og setter dem foran retningslinjene fra sakkyndig nemnd. Det vil bryte klart med myndighetsfordelingen mellom nemndene og vil medføre en tilfeldig og helt ubegrunnet forskjellsbehandling. Dette vil igjen skape kaos i takstmassen og illustrerer viktigheten av at klagenemnda holder seg til den oppgaven og den myndigheten den er gitt.»

På bakgrunn av dette, velger klagenemnda å starte sin behandling av klager på eiendomsgruppen naust, sjøbu og båthus i møte den 21.04.2022. Avdelingsingeniør for seksjon kart og oppmåling (og sekretær for nemndene) forteller at leder av KN går ut og sier at hans intensjoner er å sette ned taksten på klagen for å presse sakkyndig nemnd til å gjøre noe, og at KN ender opp med å redusere takst i snitt på 30% uten særskilt begrunnelse eller på bakgrunn av samme begrunnelse som SN – i strid med KS Advokatenes anbefaling.

Avdelingsingeniøren legger videre til at SN ønsket «å ta en gjennomgang etter endt klagebehandling for å se om det var avdekket noe i løpet av klagebehandlingen eller i rapport fra eSkatt AS ift. likebehandling som måtte tas tak i», men at «mitt inntrykk var at sakkyndig nemnd vurderte det som veldig vanskelig å gjøre noe med på grunn av klagenemndas behandling av klager på naust» og at «når klagenemnda gikk bort fra vedtatt verdinivå blir det en større og vanskelig jobb å rette da en har et så oppstykket verdinivå». Avslutningsvis legges det til at «om klagenemnda hadde respektert takstnivået og fulgt råd fra KS-advokat hadde sakkyndig nemnd hatt konkrete områder der en kunne gjort vurderinger om det var grunnlag for retting. Det er mye vanskeligere å finne grunnlag på å rette takster der en både muligens må rette vedtak fra klagebehandlingen av klagenemnda og gjøre selvstendige vurderinger av resten av eiendomsgruppen.»

4.8 POLITISK OPPNEVNING OG HABILITET

I Eigersund kommune består eiendomsskattenemndene av både nåværende og tidligere folkevalgte, med partipolitisk tilhørighet. Tabellen under viser hvordan nemndene er sammensatt i perioden 2019 til 2023.

Tabell 5. Medlemmer av sakkyndig nemnd og klagenemnda i perioden 2019 til 2023.

Medlemmer av sakkyndig nemnd (SN) – 2019 til 2023		
Leder	Terje Vanglo	Arbeiderpartiet
Nestleder	Sidsel Margrethe Salvesen	Høyre
Medlem	Jan Kristian Skadberg	Fremskrittspartiet
Vara 1	Gunn Veshovde	Senterpartiet
Vara 2	Ivar Sleveland	Kristelig folkeparti
Vara 3	Arild Stapnes Johnsen	Venstre
Medlemmer av klagenemnda (KN) – 2019 til 2023		
Leder	Morten Øglend	Fremskrittspartiet
Nestleder	Tor Olav Gya	Senterpartiet
Medlem	Ragnfrid Skavland	Arbeiderpartiet
Permisjon	Kristin Fardal Hovland	Sosialistisk venstreparti
Medlem	Harald Henriksen	Kristelig folkeparti
Medlem	Alf Hansen	Høyre
Medlem	Bitten Fugelsnes	Arbeiderpartiet
Settemedlem	Frank Stapnes	Fremskrittspartiet
Vara 2	Kari Johanne Melhus	Senterpartiet
Vara 3	Britt Kvasheim	Venstre

Vara 4	June Stuen	Sosialistisk venstreparti
Vara 5	Edmund Iversen	Kristelig folkeparti
Vara 6	Kjetil Larsen	Høyre
Vara 7	Øyvind Misje	Venstre

Kilde: Eigersund kommune.

Flere av de vi har intervjuet, er kritiske til at det sitter folkevalgte i eiendomsskattenemndene, og noen mener at det «*helt tydelig og klart*» at det drives politikk i nemndene.

Som tidligere nevnt, har det også vært knyttet spørsmål til habiliteten til leder av klagenemnda, som har møtt som vararepresentant i formannskapet. I henhold til Eigersund kommunes eiendomskattevedtekter § 1-2 jf. eiendomsskatteloven § 21, skal medlemmer i formannskapet ikke være med i eiendomsskattenemndene. Advokaten (som kommunen har rådført seg med tidligere) hos KS Advokatene med spesialisering innen eiendomsskatt, utdyper i intervju, at det kommer frem av forarbeid og lovuttalelser at det «*ikke er noe absolutt forbud mot vara.*»

Hun utdyper likevel at formannskapet har en klagerett, som også har vært benyttet i Eigersund kommune – og «*tenker at de samme hensynene som ligger bak regelen om at medlemmer av formannskapet ikke skal sitte i nemndene også kan gjøres gjeldende for varamedlem. Særlig når vara behandler eiendomsskattesaker.*»

Tenker at det er forskjellige vurderinger av regler i kommunelov og forvaltningsloven om habilitet. Forhold som fører til automatisk inhabilitet, hvor det ikke trengs noen vurdering. I andre tilfeller hvor det er en skjønnsmessig vurdering. Går på tillit, og legge til grunn om det har vært en tilstrekkelig og uhildet behandling. Det kan problematiseres når leder i en klagenemnd møter i formannskapet. Blir en uheldig sammenblanding av roller, selv om loven ikke automatisk strenger for det, kan man komme til et annet resultat etter en skjønnsmessig vurdering. Bør kanskje tenke gjennom roller i ulike sammenhenger og ha en forsiktighet i hvordan man opptrer.

På oppfølgingsspørsmål om hva hun mener om at det har vært oppnevnt medlemmer med politisk tilhørighet i nemndene, svarer hun at:

Vi anbefaler at det ikke bør være politisk oppnevning, fordi det er folkevalgte sakkyndige organer – og de skal være kompetente. Anbefaler at man ikke oppnevner nemdene med utgangspunkt i partipolitisk tilhørighet. Det er mange kommuner som gjør det, og det er nærmest umulig å ikke dra det inn.

Kommunen må ikke velge personer som er folkevalgte. Eneste kriteriet etter kommuneloven er at du er stemmeberettiget i kommunen. Du må være folkeregistrert i Eigersund og du må være myndig. Ikke noen andre kriterier. I Oslo er f.eks. nemndene satt sammen helt uavhengig av politisk tilhørighet. Det er fagpersoner som er oppnevnt, og de er oppnevnt på vanlig måte av kommunestyret.

Leder for klagenemnda svarer på sin side, at han har vært opptatt av å sette seg inn i regelverket og gjøre ting riktig. Han har opplevd at det har vært diskusjoner rundt om det skulle være

anledning for varamedlem i formannskapet og samtidig være medlem i nemndene, men han har «ikke oppfattet det som et problem.» Når det kommer til sammensettingen av medlemmer i nemndene, sitter han igjen med et inntrykk av at mange «ikke hadde så mye peiling på eiendommer og verdi på eiendommer. Når de er folkevalgte så blir det litt sånn. Burde nok vært mer kompetanse.» Han legger samtidig til at de fleste av medlemmene i klagenemnda «har valgt å sette seg godt inn i det.»

I intervju med de to andre medlemmene av klagenemnda, mener de at oppnevningen har fungert greit, men at man «må være obs på at nemndene er uavhengige og likegyldige til eiendomsskatt som politisk spørsmål.» De opplever samtidig at det ikke har vært noen politisk spørsmål knyttet til sakene som har blitt diskutert i klagenemnda, og at det bare er positive ting å si om samarbeidet.

Det ene medlemmet mener at det var en klok avgjørelse å utvide klagenemnda fra tre til syv medlemmer. Det var «greit med faglig bakgrunn, men opplevde i like stor grad at de uten fagbakgrunn – også kunne slå i bordet og argumentere for sine ståsteder. Vanskelig med bare tre stykker, men fungerte når man var flere med noe erfaring.»

4.9 VURDERINGER

Hovedkonklusjonen er at samhandlingen mellom sakkyndig nemnd og klagenemnda har vært dårlig. Vi mener dette har sammenheng med at den overordnede planleggingen og forankringen av eiendomsskatteprosessen ikke har vært god nok, jf. kapittel 3.

Revisjonen mener at kommunen ikke har lyktes med å skape en felles forståelse for retningslinjene, og nemdene snakker i dag ikke sammen. Klagenemnda uttrykker at de fremdeles er kritiske til mye av arbeidet som takseringsfirmaet og sakkyndig nemnd har utført på vegne av kommunen. Resultatet er at nemndene har forskjellig forståelse av rammebetingelsene.

Vi mener at én av hovedårsaken til dette, er at den nyvalgte klagenemnda i 2019 ikke ble trukket med i arbeidet med takseringsretningslinjene i tråd med KSE sine anbefalinger (kun den avtroppende klagenemnda ble invitert). Klagenemnda har dermed ikke fått innsyn i bakgrunnen for verken takseringsretningslinjene eller prosessene rundt ny alminnelig taksering i kommunen. Ifølge KSE sin eiendomsskattetakserings-veileder, er involvering viktig fordi at «takseringsretningslinjene setter imidlertid (så lenge de er i samsvar med eiendomsskatteloven) også rammer for klagenemnda. Klagenemnda må for eksempel respektere det takstnivået som er etablert (innenfor lovens rammer). Hvis ikke vil nivået brytes opp og det vil kunne oppstå store problemer med hensyn til likebehandlingsprinsippet.»

Et eksempel som tydeliggjør denne utfordringen, er knyttet til takseringen av enkelte landbrukseiendommer. I henhold til retningslinjene utarbeidet av sakkyndig nemnd (SN), skal bolighus på konsesjonspliktige landbrukseiendommer få en redusert takst tilsvarende 15% i forhold til bolig (ved å redusere sonefaktoren), og er fulgt i praksis ved den alminnelige takseringen. Klagenemnda har valgt å forlate den fastsatte praksisen, og har gitt en reduksjon i

sonefaktoren på 50%. Det betyr i praksis at de som klager på vedtaket får en lavere sonefaktor enn de som ikke klager, noe som KS Advokatene mener er et «klart brudd» på det ulovfestede likebehandlingsprinsippet.

Klagenemnda mener på sin side at kommunen bryter med likebehandlingsprinsippet fordi SN har fastsatt en altfor lav sjablongverdi (særlig knyttet til eiendommstypen sjøbuer og naust), og som har gitt store utslag i takstene i områder med høy omsetning sammenlignet med områder med lav omsetning. KN mener at SN har kompensert for lave sjablongverdier ved å sette unaturlig høye indre og ytre faktorer (5-6) i områder med høy omsetning, mens eiendommer i områder med lav omsetning (f.eks. i populære områder hvor naust sjelden legges ut for salg) har fått en sjablongverdi på 3 000 kroner og bruk av faktorer innen normalområdet (0-1). KN mener at dette har medført at beregningsgrunnlaget har blitt vanskelig å forstå, og at de reelle prisene i noen av områdene med lav omsetning er høyere enn det SN har lagt til grunn.

Variierende bruk av indre (IF) og ytre faktorer (YF) er også årsaken til mange av klagenes, da eiendomsbesitterne har sammenlignet eiendomsskattesedlene med hverandre og oppdaget at eiendommer av tilsvarende standard har blitt taksert på bakgrunn av vidt forskjellige IF og YF.

Revisjonen mener at klagenemnda peker på utfordringer som også reflekteres i eiendomsbesitternes frustrasjoner, og som har bidratt til å gjøre beregningene vanskelige å forstå. I tråd med KS Advokatene og eSkatt AS sine vurderinger er det likevel viktig å presisere at sjablongverdier og bruk av IF og YF er hjelpemidler for å finne objektiv takst. Retningslinjene både bør og skal med andre ord fravikes hvis de bryter med den lovfestede verdsettelsesnormen. Kommunen har dermed ikke begått noen feil ved å benytte metoden som sakkyndig nemnd har vedtatt, i samråd med VKL.

Klagenemnda hadde opprinnelig en oppfattelse av at den kunne rette opp i takster som den mente var satt for lavt, selv om det ikke forelå klage. Det ligger imidlertid ikke til klagenemndas myndighet å rette opp i takster i saker der det ikke foreligger klager, men å foreta en ny og selvstendig vurdering som klageinstans i saker som er påklaget.

At eiendommer som oppleves som like, får tildelt ulike indre og ytre faktor, er dermed ikke brudd på likebehandlingsprinsippet i seg selv, selv om både klagenemnda og noen av eiendomsbesitterne kan oppfatte det sånn. KS Advokatene skriver at «*sjablongtaksering er en grovmaske takseringsmetode basert på gjennomsnittspriser som korrigeres for beliggenhet og standard mv. ved utvendig besiktigelse. Millimeterrettferdighet kan ikke kreves. Ut fra praksis kan det som en grov retningslinje sies at skattyterne må akseptere at tilsynelatende like eiendommer kan ha takstavvik på 10-20 %. Det er de store avvikene, som indikerer faktiske eller takstfaglige feil, som kan gi grunnlag for retting.*»

Det er med andre ord ikke hjemmel for å klage på et enkeltvedtak som ligger nær reell omsetningsverdi på bakgrunn av at en tilsvarende eiendom har fått noe lavere takst. På tross av at klagenemnda har anført enkeltteksempler på større avvik, har de eksterne gjennomgangene av KS Advokatene og eSkatt AS ikke avdekket at det har vært noen store systematiske feil ved arbeidet.

I den grad KN har valgt å behandle klager i strid med gjeldende føringer (og praksis) og med det fastsatte verdinivået for eiendomstypen naust – er dette et brudd i myndighetsfordelingen mellom nemndene, og en praksis som skaper stor risiko for forskjellsbehandling. Vi har ikke hatt anledning til å undersøke omfanget av dette. Vi vil likevel presisere at det er svært viktig at KN følger retningslinjene og fastsetter takster i tråd med føringene og det verdinivået som er satt.

Revisjonen mener videre at en vesentlig del av disse utfordringene kunne vært unngått hvis kommunen hadde fulgt veilederne til KSE og forankret prosessen på en bedre måte. Vi tilrå derfor kommunen å planlegge for at nemndene skal kunne samarbeide. Det er viktig at kommunen legger til rette for at nemdene i fellesskap, enten utarbeider og vedtar retningslinjene, eller at klagenemndas leder og/eller nestleder involveres i arbeidet uten at klagenemnda vedtar retningslinjene som sine. Involvering av begge nemndene, vil også kunne bidra til å løse opp i misforhold rundt hvilke vurderinger som ligger til grunn for takseringsretningslinjene – slik at nemndene i større grad kan forenes rundt noen felles kjøreregler.

Vi mener videre at det er uheldig at det har oppstått konflikter både mellom eiendomsskattenemndene, men også mellom administrasjonen og klagenemnda. Det kan fremstå som mye av «støyen» har bidratt til å svekke det personlige forholdet mellom flere av partene, og ført til at det har blitt svært krevende å samarbeide. Det foreligger ingen åpenbar løsning på hvordan dette kan rettes opp i, så lenge partene sitter med ulik forståelse – og den ene parten ikke ønsker å snakke med den andre.

Vi vil likevel anbefale kommunen å gjennomgå hvilke kriterier den bør legge til grunn av valg av nye nemndsmedlemmer – og oppfordre kommunestyret til å sammensette nemndene med hensyn til oppgavene som skal løses, og med mål om å skape tillit og ro til prosessen.

Vi mener også at det på generelt grunnlag er uheldig at folkevalgte har blitt valgt som medlemmer i eiendomsskattenemndene. Det er viktig å presisere at nemndene skal være politisk uavhengige, og at dette er enklere å få til dersom det er fagfolk og ikke politikere som sitter der. I tråd med KS Advokatene sin tilråding, vil vi anbefale at kommunestyret ikke oppnevner folkevalgte til medlemmer av eiendomsskattenemndene.

4.10 ANBEFALINGER

Revisjonen anbefaler kommunen å:

- Sikre at nemndene gis anledning til å utarbeide og vedta retningslinjene i fellesskap.

5 FORMIDLING AV EIENDOMSSKATT

Hvordan framkommer beregningene av eiendomsskatt og hvordan har dette blitt formidlet ut til eiendomsbesitterne. Er det mulig for eiendomsbesitter å forstå beregningene?

5.1 REVISJONSKRITERIER

I henhold til KSE sin veileder «Eiendomsskattetaksering – veileder for taksering av fast eiendom unntatt næringseiendommer og energianlegg» revidert januar 2019, er god og rettidig informasjon til skatteyterne viktig for å unngå unødvendig mediestøy om prosjektet, og for å få god og nødvendig medvirkning fra innbyggerne til å fremskaffe så riktige opplysninger om eiendommene som mulig. KSE legger til grunn at «i et omtakseringsprosjekt bør derfor informasjonsarbeidet være godt planlagt og være tilført tilstrekkelige ressurser».

KSE legger videre til grunn at «en effektiv måte å informere innbyggerne på, er å informere media om prosjektet. Det kan resultere i artikler og intervjuer om det som skal skje, og ved å ta initiativet får kommunen bedre styring på hva slags informasjon som gis. I tillegg til dette bør prosjektet naturligvis omtales med jevne mellomrom på kommunens hjemmeside».³⁹

På bakgrunn av gjennomgangen har vi utledet følgende revisjonskriterier:

- Kommunen bør sikre at informasjon ifm. omtakseringsprosjekt er godt planlagt og tilført tilstrekkelige ressurser.
- Kommunen bør ta initiativ til at det informeres om prosjektet i media, og sikre styring på hva slags informasjon som gis. I tillegg til dette bør prosjektet omtales med jevne mellomrom på kommunens nettside.

5.2 BAKGRUNN

Arbeidet med å utarbeide en informasjons- og fremdriftsplan, var en del av jobben som takseringsfirmaet VKL skulle utføre. I tilbudet til kommunen fra VKL (jf. kapittel 1.3) ifm. anbudskonkurransen i begynnelsen av 2019, legges det opp til kommunikasjon med hjemmelshaver i flere omganger, og ytterligere kontakt ved behov. VKL utarbeider også forslag til en fremdriftsplan (som ligger [vedlagt](#)).

Fremgangsmåten for kommunikasjon med hjemmelshaver, ble beskrevet som følger:

³⁹ [*eiendomsskattetaksering-veileder-boligfritidgrunn.pdf](#)

Figur 4. VKL sin plan for kommunikasjon med eiendomsbesitterne i kommunen.

1.3. Hjemmelshaver-kommunikasjon

Løsningsbeskrivelse:

Kommunikasjon med hjemmelshaver vil skje i flere omganger og ytterligere kontakt utover det som er listet her kan forekomme ved behov:

1. Utsendelse av informasjonsbrev.
2. Avtale befaring med hjemmelshaver, ved tilbakemelding på informasjonsbrev.
3. Skatteseddel med takst og grunnlag for beregning av årlig skatt.
4. Mottak av klager på skattegrunnlag.
5. Eventuelle tilleggsopplysninger hentes inn, eksempelvis ved ny besiktigelse.
6. Ny skatteseddel sendes om endringer foreligger.

VKL etterstreber en god dialog med hjemmelshaver for å sikre godt samarbeid og begrense antall klager. Kommunikasjonen skjer ved utsending og mottak av skriftlig materiale per post, henvendelser i skranke og e-post. I denne informasjonen understrekes hjemmelshavers rett til å være tilstede på befaring samt rett til å klage på taksten. Det forutsettes at oppdragsgiver avklarer hvordan denne kommunikasjonen skal være sporbar i ettertid.

Dybdeinformasjon vil bli utviklet sammen med kommunens kommunikasjonstjeneste for bruk på internett til de med større behov for opplysninger om eiendomsskatt. Det tas utgangspunkt i å benytte det materialet kommunen selv besitter og det VKL har benyttet i andre kommuner.

Kilde: Eigersund kommune.

På bakgrunn av planen, ble det den 24.06.2019 sendt ut et brev fra Eigersund kommune med «informasjon om eiendomsskatt» til alle som var registrert som eier av eiendom i kommunen. Brevet viser til den forestående takseringsprosessen, at skatteeiendommene vil bli besiktiget i løpet av 2019, og at det vil sendes ut et eget brev om dette i forkant av besiktigelsen. Brevet viser videre til at eiendomsskatt på boligeiendommer vil bli basert på Skatteetatens beregnede markedsverdi.

Figur 5. Informasjonsbrev fra Eigersund kommune sendt den 24.06.2019.



EIGERSUND KOMMUNE

Informasjon om eiendomsskatt i Eigersund kommune.

Du som mottar dette brevet står registrert som eier av eiendom i Eigersund kommune.

Ny eiendomsskattetaksering

Kommunestyret har vedtatt at det skal gjennomføres ny alminnelig eiendomsskattetaksering av skattepliktige eiendommer i kommunen, med virkning fra 1. januar 2020.

Besiktigelse av eiendommene

Som en del av takseringsprosessen vil skatteeiendommene bli besiktiget i løpet av 2019. Det vil bli sendt ut eget brev med informasjon om dette i forkant av besiktigelsen. Firmaet *Verditaksering Kjell Larsen AS* er engasjert av kommunen til å foreta besiktigelsen. Etter besiktigelsen vil besiktiger utarbeide forslag til takst for eiendommen.

Sakkyndig nemnd fastsetter eiendomsskattetakstene

Kommunestyret har oppnevnt en sakkyndig nemnd til å stå ansvarlig for takseringsarbeidet. Nemnda består av 3 medlemmer, og fastsetter eiendomsskattetakst etter forslag fra besiktiger.

Spesielt for boligeiendommer

For boliger vil utskrivningen av eiendomsskatt fra og med 2020 bli basert på Skatteetatens beregnede markedsverdi. For de aller fleste boligene vil kommunen motta slikt grunnlag fra Skatteetaten. Boliger takseres derfor ikke av kommunen. Unntakene vil i hovedsak være våningshus og sekundærboliger som kommunen selv må takseres.

Prøvetaksering

Som et ledd i å kvalitetssikre metoden som skal brukes ved takseringen, vil det i løpet av august bli foretatt en prøvetaksering av utvalgte eiendommer. Også under prøvetakseringen vil det bli foretatt utendørs besiktigelse. Denne besiktigelsen vil ikke bli varslet.

Besiktigerne vil bære gule vester og ID-kort utstedt av kommunen.

Prøvetakseringen kan også omfatte boliger som ikke skal endelig takseres av kommunen.

Klageadgang

Informasjon om ny eiendomsskattetakst og adgang til å klage på denne vil bli sendt ut i februar 2020.

Kilde: Eigersund kommune.

Eiendomsskattekontoret opplyser videre at det i oktober 2019 ble sendt ut varsel om befaring til eiere av alle eiendommer som skulle takseres eller vurderes til taksering.

I dette brevet ber VKL om å få fremlagt flere opplysninger om eiendommen, i tillegg til kontaktperson. Eiendomsskattekontoret opplyser at eiendomsbesitterne fikk anledning til å bli med på befaringen hvis de ga beskjed.

På bakgrunn av de nye takstene og formuesgrunnlaget hentet fra Skatteetaten, ble skatteseddelen skrevet ut i slutten av februar 2020.

5.3 TILBAKEMELDINGER

Når det gjelder kommunens arbeid med å formidle informasjon om eiendomsskatt, og herunder beregningene for grunnlaget, er tilbakemeldingene noe diffuse. Det kommer frem av opplysninger fra både eiendomsskattekontoret og ekstern gjennomgang av KS Advokatene, at det planlagte forløpet, bærer preg av en alminnelig prosess – der VKL og Eigersund kommune har orientert om takseringsprosessen i henhold til det som var planlagt.

Overingeniør på seksjon kart og oppmåling, opplevde at kommunen gjorde et godt arbeid med å formidle informasjon til innbyggerne om prosessen om ny alminnelig taksering. Han opplyser at alle fikk brev som informerte om takseringsprosessen, og at det ble lagt ut god informasjon på kommunens nettsider. Avdelingsingeniør på seksjon kart og oppmåling svarer på epost at eiendomsskattekontoret *«forsøkte å kjøre informasjon via media når de forskjellige brevene ble sendt ut, og når det var behov for oppklaringer.»*

Begge de to ansatte på eiendomsskattekontoret sitter med et inntrykk av at mye av misnøyen skyldtes at folk var misfornøyde med at de måtte betale mer i eiendomsskatt, og ikke at det var et problem med takseringsprosessen eller takstene i seg selv (i forhold til formålet om å finne reell omsetningsverdi).

Avdelingsingeniør svarer på epost, at *«det publikum har problemer med å forstå, dreier seg om faktorbruk utover det de oppfatter som «normalen». Utrekningen av sjablongtaksten var det mange misforståelser rundt, og man glemte å se på bruk av vurderingsfaktor og faktisk takst.»* Som nevnt i kapittel 4, har blant annet klagenemnda opplevd at lav sjablongverdi kompensert med høy indre og ytre faktor, vært vanskelig for både nemnda og eiendomsbesitterne å forstå – og at hovedformålet med å finne faktisk takst ikke har blitt tydelig nok kommunisert fra kommunen. Dette gjenspeiles av overingeniør, som svarer, at det er *«mange som ikke synes utregningene er så veldig enkle å forstå»*, og at han skulle ønske at det ble gjort på en litt annen måte – hvor verdier i større grad ble lagt til grunn enn beregninger av faktorer.

På spørsmål på om hvordan de to ansatte på eiendomsskattekontoret opplevde at beregningene framkom for innbyggerne i 2020, svarer begge at dette er en prosess som blir styrt av programvaren som benyttes i eiendomsskattesammenheng – og at *«det er klare begrensninger»* i denne. Eiendomsskattekontoret opplyser at når eiendomsskatteseddelen ble skrevet ut i februar 2020, kunne den bare skrives ut på bakgrunn av én mal. Dette gjorde at eiendomsskattekontoret *«ikke hadde mulighet til å inkludere vurderinger fra befaringen, at mellomregningen ble med, og at en kan ikke forklare hva de forskjellige feltene betyr.»*

Kommunikasjonssjefen i kommunen er mer kritisk til prosessen. Han opplevde at eiendomsskatten i stor grad ble håndtert på lavest mulig nivå (dvs. eiendomsskattekontoret) – og at de ikke *«ønsket noe innblanding.»* Kommunikasjonssjefen opplyser at det var enighet om en informasjonsplan og å formidle informasjon til innbyggerne – hvor planen var at Kommunikasjon skulle bli involvert, uten at dette skjedde. Kommunikasjonssjefen tar også noe selvkritikk for ikke

å ha vært mer på ballen. Han sier at han «*stolte for mye på at vi hadde en avtale*», samtidig som «*det heller ikke var lett å få gjennomslag hos ledelsen og kommunedirektøren.*»

Han opplever videre at informasjonsflyten fra kommunen generelt var for dårlig – og at han ikke var forberedt på at det skulle bli så mye bråk rundt prosessen som sådan (selv om det alltid vil være noen som vil være misfornøyd med nye takster). Kommunikasjonssjefen opplyser videre, at det ble sendt ut brev til kommunens innbyggere, uten at Kommunikasjon ble involvert – og at det var først når kritikken kom i februar og mars 2020, at kommunen ble mer opptatt av å koordinere informasjonen og kommunikasjon med innbyggerne.

Leder for klagenemnda, stiller seg også kritisk til prosessen. Han mener at kommunen ble mer ivrige og ga mer informasjon når saken fikk mye negativ oppmerksomhet. Samtidig mener han at det ble gitt for lite informasjon forut for dette. Som nevnt i kapittel 4, var han kritisk til at bruken av sjablongverdiene og indre og ytre faktor ikke gjenspeilte noe, og kun fremstod som en «*tallrekke/et regnestykke som er laget for å komme frem til et tall som en på forhånd har bestemt seg for.*» Han opplevde at beregningene fremsto «*veldig rotete*» for innbyggerne, og at «*de i svært liten grad*» forstod beregningene.

Leder for klagenemnda mener også at kommunen ikke ga tilstrekkelig informasjon til eierne av eiendommene som skulle takseres – og at det var «*mange som var irritert for at de hadde bedt om å bli med på befarings, men som ikke fikk lov til det.*» Han presiserer at dette ikke er noe man etter loven kan kreve, selv om det er anbefalt – og at det hadde vært en fordel å snakke med flere, fordi da hadde man også hatt bedre forutsetninger for å sette riktig takst.

Avdelingsingeniør for seksjon kart og oppmåling, svarer at mange ønsket forklaring på hva som lå bak fastsettelsen av faktorbruk – og at begrenset kapasitet på epost og telefon gjorde at enkelte klaget før de fikk en forklaring (som han mener de kanskje hadde akseptert). Avslutningsvis svarer han, at et høyt tidspress gjorde at eiendomsskattekontoret var fokusert på å gjennomføre oppdraget, men at dette også medførte at prosessen ikke ble godt nok forankret i organisasjonen. Han skulle ønske at de hadde hatt bedre tid til å ta flere interne runder og sikre at «alle» relevante aktører i organisasjonen ble med.

Konsekvensene, er som nevnt i [kapittel 2.4](#), at kommunen mottok over 450 klager på takstene i 2020. Klageprosessen har også medført betydelige utgifter for kommunen. I intervju med konstituert kommunalsjef for samfunnsutvikling (2020 til 2021) får vi opplyst at prosessen har vært et «*pengesluk*» og at avdelingen i budsjettet for 2019 – ble bevilget 3 millioner kroner knyttet til takseringen. I 2020 fikk samfunnsutvikling tilført nye 1,2 millioner kroner som følge av merutgifter knyttet til klagebehandlingen, og i økonomirapport for 1. tertial i 2021, ble det bedt om ytterligere 900 000 kroner som i hovedsak var kostnader knyttet til ekstern bistand fra sakskyndig, møtehonorarer og lønn.

5.4 VURDERINGER

Hovedkonklusjonen er at formidlingen av beregningene av eiendomsskatt til eiendomsbesitterne i Eigersund kommune ikke har vært god nok. Vi mener at dette har bidratt til større misnøye med de nye takstene (og til prosessen som sådan) enn det som har vært nødvendig. Resultatet har vært at kommunen i perioden mellom 2019 og 2021, blant annet har vært nødt til å bevilge ekstra ressurser til den omfattende klagebehandlingen.

Revisjonen mener videre at kommunens informasjonsarbeid knyttet til eiendomsskatteprosessen, er et synlig resultat av manglende planlegging, organisatorisk forankring og høyt tidspress. Det fremstår som eiendomsskattekontoret i stor grad har blitt overlatt til seg selv gjennom prosessen – og at vesentlig informasjon og forhold knyttet til eiendomsskatten, verken har blitt formidlet eller koordinert med andre deler av organisasjonen. Vi mener at dette bør sees i sammenheng med fraværende administrativ ledelse – og herunder manglende opprettelse av prosjekt- og styringsgruppe, med tydelig definerte roller og myndighet.

Revisjonen finner at kommunikasjonsarbeidet som ble gjort i samråd med anbefalinger av VKL, knyttet til den forestående takseringen – i stor grad har ivaretatt KSE sine anbefalinger, og dermed fremstår som tilfredsstillende. Vårt inntrykk er at utfordringene i større grad har vært knyttet til manglende forståelse og kommunisering av rammene som ligger til grunn for beregningen av takstene (og slik de kommer frem av skatteseddelen). Vi vurderer at dette i vesentlig grad skyldes forhold som er omtalt av denne rapportens øvrige kapitler. Konsekvenser som først ble synliggjort i slutten av februar 2020.

Grunnen til at beregningene var vanskelige å forstå, fremstår som særlig knyttet til manglende samhandling og forankring rundt arbeidet med takseringsretningslinje – hvor bl.a. sprikende bruk av faktorer har bidratt til at både klagenemnda og eiendomsbesitterne har hatt problemer med å forstå grunnlaget for takstene. Revisjonen mener at én av årsakene til dette, er at klagenemnda ikke ble invitert med i prosessen med å utarbeide takseringsretningslinjene. Samtidig har dårlig forankring av prosessen, og et generelt lavt kunnskapsnivå om eiendomsskatt i kommunen – bidratt til at kommunen ikke har hatt tilstrekkelig med forutsetninger til å formidle korrekt og rettidig informasjon til innbyggerne.

Vi mener at kommunen heller ikke har lyktes med å formidle hva som er hovedoppgaven til eiendomsskattenemndene, nemlig å finne objektiv omsetningsverdi på eiendommene. Lav sjablongverdi og vilkårlig faktorbruk har dermed gjort seg utslag i at flere har følt seg urettferdig behandlet (selv når takstene har truffet ift. forventet omsetningsverdi). Dette samsvarer med eSkatt AS sin analyse den 22.03.2021 som konkluderer med, at *«i det store og hele viser våre analyser at det er et bra samsvar mellom de takster som SN har kommet frem til og gjennomsnittlige omsetningsverdier og takster i de ulike områdene i kommunen.»*

I tråd med rapportens øvrige anbefalinger, anbefaler vi at kommunen opparbeider seg kunnskap om hvordan de skal organisere og styre prosessen med eiendomsskatt – og igangsetter en fremtidig prosess som er bedre planlagt og forankret. Samtidig må kommunen utarbeide en plan

som sikrer informasjonsflyt både internt i organisasjonen, men også til publikum – og sørge for at denne etterleves. Kommunen må tydelig kommunisere hvordan prosessen skal gjennomføres – og klargjøre hva eiendomsbesitterne kan forvente av kommunen.

5.5 ANBEFALINGER

Revisjonen anbefaler kommunen å:

- Sikre at prosjekt- og styringsgruppe involveres i informasjonsarbeidet knyttet til taksering og utskriving av eiendomsskatt, og at prosessene er godt planlagt og tilført tilstrekkelig ressurser.
- Informer om eiendomsskatt i media forut for vesentlige endringer, for slik å skape forutsigbarhet. Det må tas styring hva slags informasjon som gis. I tillegg til dette bør prosjektet omtales med jevne mellomrom på kommunens nettsider, og være lett tilgjengelig på nettsidene.

6 BEREGNING AV SKATTEGRUNNLAGET

Har grunnlaget til de ulike faktorene (indre og ytre faktorer) for beregning av skattegrunnlaget vært tilstrekkelig utredet. Burde faktorene vært satt på den enkelte bygning og ikke eiendommen som helhet, for å synliggjøre reell takst på den enkelte bygning.

6.1 REVISJONSKRITERIER

I henhold til eiendomsskattelovens § 8 A-3 (4), har kommunen utnevnt en sakkyndig nemnd som skal sette taksten på grunnlag av forslag fra tilsette befaringsmenn. I henhold til eiendomsskatteloven § 8A-2 skal takst settes til det beløpet som det kan forventes at eiendommen kan selges for ved et fritt salg. Det betyr at en skal verdsette eiendommen ut fra dens verdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra verdien eiendommen har for den aktuelle eieren.

I henhold til «Retningslinjer for alminnelig taksering av alle eiendommer som ikke verdsettes ved bruk av skatteetatens formuesgrunnlag i Eigersund kommune med virkning fra 1. januar 2020» skal verdien på bebygde eiendommer ta utgangspunkt i at tomtene er fullt utnyttet, med mindre det er sannsynlig at eiendommen har en høyere verdi på grunn av relevant utnyttingspotensial. I henhold til retningslinjene og forslag fra takseringsfirmaet VKL, har sakkyndig nemnd i Eigersund kommune valgt å takserer etter sjablongmetoden. Sjablongene under punkt 3.3 i retningslinjene er basert på utgangspunktet om at takst skal settes til det beløpet som det kan forventes at eiendommen kan selges for ved et fritt salg jf. eiendomsskatteloven.

I KSE sin veileder «Eiendomsskattetaksering – veileder for taksering av fast eiendom unntatt næringseiendommer og energianlegg» revidert januar 2019, anbefales det at sakkyndig nemnd legger inn en forsiktighetsmargin i sjablongene.

KSE skriver videre at forsiktighetsmarginen «behøver ikke tallfestes i takseringsretningslinjene, ettersom marginen inngår i det faglige skjønnet som utøves når nemnda arbeider frem sjablongene. Normalt pleier man å si at det vil være fornuftig om sjablongene ligger på 80-85 % av omsetningsverdi. Da har man relativt god sikkerhet for at eiendommer som kommer høyt ut, likevel ikke får en takst som er høyere enn antatt omsetningsverdi. Skattytere som opplever at de kommer vesentlig for høyt ut vil som regel klage på taksten. De store avvikene eller feilutslagene vil derfor bli rettet opp i klageomgangen.»

Det anbefales at «den forsiktighetsmarginen som er valgt – eller det nivået prissjablongene er lagt på sammenlignet med antatt omsetningsverdi – bør imidlertid nedtegnes i møteprotokoll for sakkyndig nemnd, slik at det ikke senere hefter tvil om hva som er vedtatt».⁴⁰

På bakgrunn av gjennomgangen har vi utledet følgende revisjonskriterier:

- Sakkyndig nemnd skal sette takst til det beløpet som det kan forventes at eiendommene kan selges for ved et fritt salg.
- Sakkyndig nemnd bør legge inn i en forsiktighetsmargin i sjablongene for å unngå at eiendommer får en takst som er høyere enn antatt omsetningsverdi.

6.2 BAKGRUNN

I Eigersund kommune var det takseringsfirmaet VKL som ble tildelt oppdraget med takseringsprosessen i kommunen i 2019, herunder å utarbeide forslag til takseringsretningslinjer – og å planlegge og gjennomføre taksering. Ifølge tilbudsbrief fra VKL til kommunen i mars 2019, skal produksjon av retningslinjer gjøres i samråd med sakkyndig nemnd – og at denne jobben skal skreddersys den enkelte kommune.

Det er ikke uvanlig at et profesjonelt takseringsfirma også bidrar med interne retningslinjer for takseringen. I notat fra KS Advokatene den 16.06.2020 vises det til at dette bidrar til å gi sakkyndig nemnd en god innsikt og forståelse for hvordan takstene er utarbeidet, og et godt verktøy for å sikre likebehandling ved fastsettelse av takstene. Det er likevel sakkyndig nemnd som er ansvarlig for retningslinjene og fastsetting av disse. Sakkyndig nemnd vedtok Retningslinjer for alminnelig taksering den 30.01.2020.

Videre fastsatte kommunestyret 21.01.2019 eiendomsskattevedtekter hvor det ble gitt føringer for forberedelse av takseringen i kap. II og gjennomføring av takseringen i kap. III. Det var kun et fåtall av boligeiendommene som ble taksert, da ca. 85 % av boligmassen fikk beregnet skatt basert på boligverdi fra Skatteetaten. Resterende boligeiendommer samt fritidseiendom er taksert etter sjablongmetoden, jf. Retningslinjer for alminnelig taksering, punkt 3 Takseringsmetode.

Sjablongtaksering er den mest brukte metoden ved eiendomsskattetaksering, og er en modell som benyttes i de fleste kommuner i Norge med eiendomsskatt. Ifølge notat fra KS Advokatene den 16.0.2020, har metoden blitt utviklet gjennom mange års praksis og er godkjent av domstolene. Sjablongtaksering er en grovmasket takseringsmetode basert på gjennomsnittspriser som korrigeres for beliggenhet og standard mv. ved utvendig besiktigelse. Millimeterrettferdighet kan ikke kreves. Ut fra praksis kan det som en grov retningslinje sies at skattyterne må akseptere at

⁴⁰ [*eiendomsskattetaksering-veileder-boligfritidgrunn.pdf](#)

tilsynelatende like eiendommer kan ha takstavvik på 10-20 %. Det er de store avvikene, som indikerer faktiske eller takstfaglige feil, som kan gi grunnlag for retting

Taksten bygger på fakta om eiendommen og vurderinger av eiendommen, og er i henhold til kommunens retningslinjer for alminnelig taksering bygget opp slik:

Figur 6. Taksering etter sjablongmetoden.



Kilde: Eigersund kommune.

Etter sjablongmetoden fastsettes det en standard kvadratmeterpris for ulike typer eiendommer. Deretter justeres nivået ut fra flere andre momenter, f.eks. i hvilken sone boligen ligger, indre og ytre faktor, etasjefaktorer, uthus, garasje osv. Sjablongmodellen er beskrevet i «Retningslinjer for alminnelig taksering av alle eiendommer som ikke verdsettes ved bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag i Eigersund kommune med virkning fra 1. januar 2020», og nærmere redegjort for i «Interne retningslinjer for taksering av bolig, fritid og landbruk.»⁴¹

I tillegg til sonefaktor benytter mange kommuner ulike vurderingsfaktorer for å beregne verdien på eiendommen, herunder indre og ytre faktor som skal hensynta spesielle forhold ved den enkelte eiendom. Faktorsettingen er i stor grad basert på taksørenes skjønnsmessige utvendige vurdering av eiendommen og beliggenhet i sonen. I Eigersund kommune blir vurderingsfaktorene, indre faktor og ytre faktor brukt når eiendommer blir taksert.

Indre faktor (IF) blir satt på bakgrunn av forhold **på** eiendommen. I fastsettelsen av faktor blir det blant annet sett på bygningens alder, bygningsmessige standard, funksjonalitet, vedlikeholdsgrad, store/små arealer og eventuelle mangler. Spesielt for hytter kan også taksten påvirkes om det er innlagt vann/avløp eller strøm.

Ytre faktor (YF) blir satt på bakgrunn av forhold **rundt** eiendommen. I fastsettelsen av faktor blir det blant annet sett på adkomst/tilgjengelighet til eiendommen, beliggenhet, støy, utsikt/solforhold, andre verdipåvirkende faktorer og nærhet til ny sone.

I Eigersund kommune, har bruk av faktorer blitt utarbeidet av VKL AS og tilpasset gjennom arbeidet med prøvetaksering. Dette arbeidet dannet grunnlaget for vedtatte takster og retningslinjer som ble vedtatt av sakkyndig nemnd. Bruken av faktorer kommer frem av kommunens interne retningslinjer (som også ble utarbeidet i samråd med VKL).

⁴¹ Utarbeidet 18.10.2019 for Eigersund kommune av firmaet Verditaksering Kjell Larsen AS (VKL).

Alle eiendommer som skal takseres skal befares. Befaringen gjennomføres utvendig. Vurderinger av eiendommen vurderes ved besiktigelse på disse punkter:

- Forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- Forhold rundt eiendommen som medfører korreksjon av taksten.
- Geografisk beliggenhet innenfor kommunen.

Kommunen benytter KOMTEK som fagsystem for eiendomsskattetakster. Vurderinger foretatt ved befaringen kan registreres via KOMTEK. Eiendomsskattekontoret sender ut vedtatte takster – og alle takster for det nye skatteåret, var vedtatt av sakkyndig nemnd den 30. januar 2020.

Klagenemnda er overordnet sakkyndig nemnd i den enkelte sak, og avgjør i siste instans hvilken takst som skal fastsettes på en eiendom hvor det er inngitt klage. Takseringsretningslinjene setter imidlertid (så lenge de er i samsvar med eiendomsskatteoven) også rammer for klagenemnda. Klagenemnda må for eksempel respektere det takstnivået som er etablert. Hvis ikke vil nivået brytes opp, og det vil kunne oppstå store problemer i forhold til likebehandlingsprinsippet.⁴²

Eksempel. Fritidsboligeiendom ved taksering:

Bruksareal i hovedetasje lik 60 m² (etasjefaktor 1,0). Bruksareal i loftsetasje lik 20 m² (etasjefaktor 0,7).

Gir skattepliktig areal lik $(60 \times 1,0) + (20 \times 0,7) = 60 + 14 = 74$ m².

Sjablongverdi $74 \times 30\,000 = 2\,220\,000$ kr (30 000 er sjablongverdi for fritidsboliger)

Ligger i sone 1, altså faktor 1,0.

Boligverdi + tomteverdi = $2\,220\,000 + 300\,000 = 2\,520\,000$

Ytre forhold er vurdert til faktor 1,2, og indre forhold til 0,9.

Dette gir ett grunnlag lik $2\,520\,000 \times 1,0 \times 1,2 \times 0,9 = 2\,721\,600$ kr

Utgning blir da slik:

Grunnlaget	kr.	2 721 600
- Eventuelt bunnfradrag	kr.	0
= Skattegrunnlag	kr.	2 721 600
3 promille av skattegrunnlaget	kr.	8 164
Eiendomsskatt å betale	kr.	8 164

⁴² [*eiendomsskattetaksering-veileder-boligfritidgrunn.pdf](#)

6.3 TILBAKEMELDINGER

6.3.1 UTREDNING AV FAKTORENE

I notat fra KS Advokatene den 16.06.2020 bemerkes det, at det frem til 30.01.2020 hadde blitt avholdt åtte arbeidsmøter i nemnda. Retningslinjene var hovedtema på møte den 26.08.2019 – og resultat fra prøvetaksering og sjablonger var hovedtema på møte den 24.10.2019. KS Advokatene viser videre til, at VKL på de seks andre møtene, presenterte forslag til takster for den enkelte eiendom, og nemnda justerte takstene på enkelt eiendommer når de fant grunn til det.

KS Advokatene viser til dialog med eiendomsskattekontoret, som opplyste at retningslinjene var gjenstand for kontinuerlige justeringer og endringer i sakkyndig nemnd gjennom hele takseringsprosessen, prøvetaksering og frem til fastsettelse av takstene. Grunnlaget for dette var å sikre et best mulig grunnlag for fastsettelse av korrekte takster, samt å ivareta likebehandling.

Det vises videre til at retningslinjene fra forrige alminnelige taksering i 2007 gav lite rom for skjønn, og at det tidligere var innkommet kritikk for at disse taksene ikke tilfredsstilte kravet til likebehandling. Notatet legger til grunn at *«sakkyndig nemnd hadde på denne bakgrunn et stort fokus på at like tilfeller skulle behandles likt, og at avvik fra matrikkelen skulle avdekkes slik at de reelle forhold ble lagt til grunn for beregning av taksten. Videre var sakkyndig nemnd opptatt av at retningslinjene ble grundig behandlet og faglig godt fundert.»*

I den eksterne gjennomgangen av eSkatt AS, skriver de under punkt 6.1 i sin analyse om bruk av faktorer på naust, sjøbuer og rorbuer, at:

- *«Faktorjusteringer på IF og YF brukes kun som et hjelpemiddel til å komme frem til en objektivisert omsetningsverdi. IF og YF er her brukt med en ganske stor variasjon (stort spenn) for å komme frem til rett takst, når sjablongverdiene alene ikke er tilstrekkelige. Dette er én måte å komme frem til verdien. Lovverket eller alminnelig takseringspraksis har ikke føringer for hvordan dette skal gjøres, annet enn at målet skal være å komme frem til en objektivisert verdi på eiendommen som en kan vente denne omsettes for i et fritt marked.*
- *Vi kan gjøre oppmerksomme på at det kan være en viss risiko med denne måten når naboer begynner å sammenligne egne skattesedler med hverandre. De skjønner ikke at faktorene kun er hjelpemidler, og vil normalt henge seg opp i faktorene og bli misfornøyde og tvile på kvaliteten på takseringen av den grunn.*
- *Det er likevel ikke feil å benytte metoden til VKL. Det er KUN ett mål med takseringen og det er å komme fram til mest mulig rett verdi på eiendommen – og der som sagt faktorene er et hjelpemiddel til dette der sjablongverdiene alene ikke passer. Alternativt kan / skal også en takst settes av nemnd, uten bruk av sjablonger eller faktorer der dette gir en mer presis verdsetting av eiendommen.»*

De eksterne gjennomgangene fra både eSkatt AS og KS Advokatene viser som sådan at de formelle prosessene rundt takseringsretningslinjene og takseringene – i stor grad har fungert tilfredsstillende. Begge gjennomganger viser òg at indre og ytre faktor har blitt brukt i større

spenn for eiendomstypen naust, for å kompensere for en «gjennomgående lav» sjablongverdi på 3 000 kroner per kvadratmeter. KS Advokatene er videre kritisk til at sakkyndig nemnd ikke har lagt til grunn en forsiktighetsmargin i beregningen – og at takstene derfor ligger tett opp mot reell omsetningsverdi.⁴³

Vår gjennomgang i kapittel 4, legger vi til grunn at hovedutfordringen med retningslinjene – har vært at de verken ble utarbeidet i samråd med klagenemnda – eller at de ble godt nok kommunisert ut til eiendomsbesitterne og de folkevalgte.

Når det gjelder utarbeidelsen av retningslinjene, mener overingeniør for seksjon kart og oppmåling, at sakkyndig nemnd ble for «passive» i møte med VKL – og at SN var for lite kritiske til noen av forslagene som VKL la frem. Han viser blant annet til et eksempel hvor SN hadde et møte om bruk av sonefaktorer – og at det ble vedtatt sonefaktor for hytter. «Så kom firma med forslag til takst på sjøbuer – og der hadde de brukt samme sonefaktor. Jeg spurte VKL i møtet om hvorfor de hadde gjort det. De hadde ikke noe godt svar på det, men SN tenkte at det sikkert var greit det.» Overingeniøren mener at både VKL og nemnda tok litt lett på disse eiendomstypene (sjøbuer og tomter), og at han skulle ønske at «sakkyndig nemnd var litt mer aktive i det prinsipielle.»

Leder av klagenemnda, sitter igjen med noe av det samme inntrykket. I intervju, har han «inntrykk av at SN (som består av lekfolk), har fått inn et takseringsfirma som har hatt en mal de bruker i flere kommuner, og som de viser frem for SN. Jeg har innrykk av at de har vært for kjappe med å gi «Go» til forslagene fra VKL. Det burde vært gjort en bedre jobb med takseringsretningslinje. Blant annet burde det vært gjort flere prøvetakseringer for å treffe best mulig opp mot reelle verdier.»

Leder for sakkyndig nemnd, opplever på sin side at VKL «har virket veldig solide», og at medarbeiderne som var i Eigersund – også har utarbeidet forslag til retningslinjer og takster i mange kommuner i landet. Han videre lite å utsette på samarbeidet med verken VKL eller eiendomsskattekontoret. Han opplever at SN har hatt et godt forhold og samarbeid med VKL – og at i den grad det har vært spørsmål fra nemnda, så har VKL sjekket opp i det og levert det de har bedt om.

6.3.2 BRUK AV FAKTORENE

Når det kommer til om hvorvidt faktorene burde vært satt på den enkelte bygning og ikke eiendommen som helhet, får vi opplyst at dette er en fremgangsmåte som VKL AS har benyttet i

⁴³ Eiendomsskattekontoret opplyser at VKL opprinnelig orienterte om at det ville bli lagt inn en forsiktighetsmargin på 10%, men at det ikke finnes noen dokumentasjon at forsiktighetsmargin har blitt lagt til grunn i de endelige takstene.

samråd med SN - og at programvaren KOMTEK legger rammene for beregningene.⁴⁴ VKL bruker KOMTEK til å legge inn forslag til takst, bilder, notater og annen relevant informasjon i dette systemet – og har i neste omgang presentert forslagene for SN. Både overingeniør og avdelingsingeniør for seksjon kart og oppmåling opplyser at det ligger noen begrensninger i programvaren som har vært brukt – som har gjort seg utslag i at noen av beregningene har fremstått som vanskelig å forstå for eiendomsbesitterne.

En av de som har stilt seg kritiske til fremgangsmåten og programvaren, er leder for klagenemnda. Vedkommende undrer seg over, at «VKL som driver med eiendomsskattetaksering i stor stil i hele landet, samt har gjort dette i mange år, ikke har et system som gjør det mulig å håndtere dette.»

Det han viser til, er blant annet at det ikke er mulig å legge inn både reduksjonsfaktor og sonefaktor i systemet, og at dette har gjort seg utslag i at faktorene har blitt «slått sammen» til én takst. Han opplyser videre at resultatet blir «omtrent likt, men likevel noen prosent feil.» Han viser blant annet til et eksempel på et landbrukseiendom som skulle hatt en reduksjonsfaktor på 15% (0,85) som lå i områder med sonefaktor 0,9. I stedet for å multiplisere med sonefaktor, og deretter med 0,85, ble faktorene «slått sammen» og multiplisert med 0,75:

Reduksjonsfaktor * Sonefaktor	5 000 000,- x 0,85 x 0,9 = 3 825 000,-
VKL-metode:	5 000 000,- x 0,75 = 3 750 000,-

Han er videre kritisk til at det beregnes en «gjennomsnittsfaktor» av indre og ytre faktorer, og at dette har gitt seg utslag takster som er unøytige og vanskelige å forstå for eiendomsbesitterne. Han viser blant annet til et eksempel på en landbrukseiendom med våningshus, kårbolig, garasje, naust og en fritidseiendom – hvor disse først blir taksert ut med gjeldende sjablongverdier (bygning for bygning), uten at det beregnes indre og ytre faktor for hver bygning (fordi det ikke er mulig). I systemet ble da faktorene satt for alle bygninger totalt sett, ved å regne ut et gjennomsnitt av faktorene.

Leder for klagenemnda, utdyper at «kanskje våningshuset gammelt og dårlig, slik at dette trakk ned. Kårboligen var ny og i topp stand, slik at denne trakk opp. + muligens også likt med garasje og naust. I tillegg var det en fritidsbolig som «trakk ned» og var omtrent klar for å rives. I taksten viste verdi for hver enkelt bygning (før faktorbruk). På noen av disse var det bygninger hvor fritidsboliger skulle «trekkes ut» av taksten, fordi andre egentlig eide disse bygningene (og eiendomsskatten faktureres på den som var egentlig eier).

⁴⁴ Fra leverandør: KOMTEK er et totalkonsept for kommunalteknisk forvaltning som dekker fagområdene vann og avløp, brannforebygging, eiendomsskatt, gebyr og fakturering og renovasjon. KOMTEK benyttes i dag i over 300 kommuner og i flere enn 50 interkommunale selskaper (<https://www.norkart.no/komtek/>).

Når fritidsboligen da kanskje var verdsatt (før faktorbruk) til kr. 800 000,-, men standarden på denne var dårlig, slik at den hadde trukket ned gjennomsnittlig faktor for alle bygninger på eiendommen totalt sett), så er det veldig lite forståelig for «folk flest». Det ble en umulig sak å forklare, at vi har valgt å trekke ut en bygning som står med en verdi på kr. 800 000,- + i stedet «justert opp» faktorer nederst på eiendomsskattetaksten, slik at total takst ble omtrentlig lik som den var da fritidseiendommen var med i taksten. Uten tvil burde systemet vært laget til slik at det kunne vært satt individuelle faktorer på hver bygning på en eiendom.»

Leder for klagenemnda legger videre til, at bruk av «gjennomsnittlige faktorer» er en utfordring der det er stor forskjell i areal på de ulike bygningene – eksempelvis «hvis våningshuset er 350m² og veldig dårlig, mens kårboligen er 120m² og i svært god stand. Hvor mye skal en da vektlegge den gode standarden på kårboligen (forholdsvis omfattende regnestykke bare å finne ut hvor stor innvirkning hver enkelt bygning skal ha på faktorbruken pga. bygningens størrelse).»

Avdelingsingeniør for seksjon kart og oppmåling, svarer at bruk av «gjennomsnittsfaktor» er en løsning SN har vedtatt å bruke i samråd med VKL. Han presiserer videre at vurderingsfaktorer og sjablongverdier er hjelpemidler for å komme frem til riktig takst, som er hovedformålet til eiendomsskattenemndene.

Når det gjelder å «slå sammen» reduksjonsfaktor og sonefaktor på eksempelet knyttet til landbrukseiendommer, svarer vedkommende at «det er begrensninger i programvaren som gjør at en får forskjellig reduksjon av takst i prosent. Jeg har ingen formening om det er hensiktsmessig, men jeg oppfatter at det er metoden som er benyttet.» Han utdyper at «i alle tilfeller er det denne metoden SN (etter anbefaling av VKL AS) har benyttet seg av. Alle er behandlet likt og det mener jeg er den rette måten å gjøre det på. Det vil uansett ikke være snakk om usaklig forskjellsbehandling (eller systemisk svikt).»

Han opplyser videre om at han ikke vet hvordan problemstillingen knyttet til «å slå sammen» faktorer skulle ha blitt håndtert i KOMTEK for å unngå problemstillingen, men at han samtidig ikke opplever det som et stort problem eller at det fører til misforståelser. Han mener videre at bruk av «gjennomsnittsfaktor» kunne vært løst med å legge inn faktorer manuelt for alle eiendommer, men at man da i praksis ville endt opp med samme resultat.

Avslutningsvis svarer han, «at det hadde krevd mye ekstra arbeid av både eiendomsskattekontoret og flere møter med SN», og at han er «veldig usikker på dette, og måtte nok hatt en gjennomgang med KS eiendomsskatteforum for å bistand til hvordan en skulle håndtert det (det er ikke en vanlig problemstilling).»

6.4 VURDERINGER

Hovedkonklusjonen er at Eigersund kommune og sakkyndig nemnd i vesentlig grad har utarbeidet retningslinjene i tråd med gjeldende praksis. Vi mener likevel at lav sjablongverdi på eiendomstypen naust, og en tilsynelatende kompensierende bruk av faktorer for å finne objektiv omsetningsverdi – har bidratt til å gjøre beregningene vanskeligere for folk å forstå.

Som allerede nevnt tidligere i rapporten, er sjablongverdier og bruk av indre og ytre faktor hjelpemidler for å finne objektiv takst. Retningslinjene både bør og skal med andre ord fravikes hvis de bryter med den lovfestede verdsettelsesnormen. Kommunen har med andre ord ikke begått noen feil ved å benytte metoden som sakkyndig nemnd har vedtatt, i samråd med VKL. Dette er et poeng som også understrekes av både KS Advokatene og i rapporten utarbeidet av eSkatt AS.

Vi mener at en mer presis utarbeidelse av retningslinjene kunne demmet opp for problemene som oppstår «*når naboer begynner å sammenligne egne skattensedler med hverandre*». I tråd med eSkatt AS sine vurderinger, mener vi at risikoen med «sprikende» faktorbruk, er at eiendomsbesitterne ikke forstår at dette er hjelpemidler – og dermed begynner å tvile på kvaliteten av takseringen. Uklarhet i beregningene har dermed også bidratt til å skape en informasjonsutfordring for kommunen.

Når det kommer til om faktorene burde vært satt på den enkelte bygning og ikke eiendommen som helhet, mener vi at dette er en begrensning som ligger i programvaren KOMTEK (landsdekkende). Dette er dermed utenfor kommunens kontroll. Basert på eksemplene som er fremlagt, er utslagene også godt innenfor tillatte avvik. I tillegg fremstår eksemplene til gunst for skatteyter. Forsøk på å endre fremgangsmåten, virker som tungvint, og vi finner dermed ikke at dette er noe kommunen bør prioritere.

Vi mener videre at disse utfordringene også i større grad bør sees i sammenheng med en prosess som har vært presset på tid, og som har vært dårlig kommunisert utad. Den viktigste utfordringen kommunen må ta tak i, er å påse at arbeidet blir bedre planlagt og forankret. Dette innebærer at det settes av lenger tid til å gjennomføre en prosess av høyere kvalitet (med flere prøvetakseringer for å sikre mest mulig nøyaktige takseringer), at klagenemnda trekkes med i arbeidet – og at arbeidet forankres i administrasjonen og kommuniseres tydelig utad.

Avslutningsvis, mener vi at det kan stilles spørsmål ved sakkyndig nemnd sin beslutning om å ikke legge til grunn en forsiktighetsmargin i sjablongene – da flere eiendommer har havnet tett opp mot objektiv omsetningsverdi. Det er KSE sin anbefaling at sjablongene burde ligge på 80-85 prosent av omsetningsverdi.

7 OPPFØLGING AV EIENDOMSSKATTEN

Har kommunen rutiner og system for å sikre en tilfredsstillende videre oppfølging av eiendomsskatten?

7.1 REVISJONSKRITERIER

I henhold til kommunelovens § 25-1 skal kommuner «*ha internkontroll med administrasjonens virksomhet for å sikre at lover og forskrifter følges*». Det er kommunedirektøren som er ansvarlig for internkontrollen, og den «*skal være systematisk og tilpasses virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold*». Bestemmelsene tydeliggjør kommunedirektørens ansvar for å ha kontroll, og gjennomføre prosesser for å sikre kontroll. Det innebærer blant annet at kommunen må ha nødvendige rutiner og prosedyrer, identifisere eventuell risiko, overvåke og avdekke eventuelle avvik og lukke påviste avvik gjennom tiltak. Denne prosedyren skal gi grunnlag for evaluering og eventuelt forbedre rutiner og systemer.

På bakgrunn av gjennomgangen har vi utledet følgende revisjonskriterier:

- Kommunen bør ha en internkontroll som vurderer ulike risiko- og sårbarhetsforhold knyttet til oppfølging av politiske vedtak.
- Kommunen bør utarbeide rutiner og systemer basert på kartlagte risikoforhold, for å sikre en tilfredsstillende videre oppfølging av eiendomsskatten.

7.2 BAKGRUNN

Som nevnt tidligere i denne rapporten, innhentet kommunen ekstern bistand og gjennomgang fra KS Advokatene, en eiendomsskatteressurs fra Grimstad og firmaet eSkatt AS – i etterkant av at skatteseddelen ble skrevet ut i 2020. Gjennomgangene har redegjort for flere av de faktiske forholdene rundt eiendomsskatten i kommunen, men har i liten grad vurdert prosessen i sin helhet.

Utover dette, har den nye kommunedirektøren i Eigersund kommune tatt initiativ til en forvaltningsrevisjon av prosessen. Kommunen bestilte en projektskisse av Rogaland Revisjon IKS den 26.09.2022, og den 16.01.2023 ble mandatet vedtatt av kontrollutvalget i Eigersund. Rogaland Revisjon har utarbeidet denne rapporten i tråd med formålet om å undersøke og vurdere Eigersund kommune sin prosess tilknyttet eiendomsskatt, med søkelys på perioden 2018-2022.

Tilbakemeldingen fra de vi har snakket med, tyder ikke på at det har vært noen internkontroll, formalisert evalueringsprosess eller helhetlig vurdering utover det som er nevnt.

7.3 STATUS I 2023

I forbindelse med utskriving av eiendomsskatteseddelen i 2023, har kommunen igjen fått flere reaksjoner. Flere boligeiere hadde fått en uventet økning i eiendomsskatten. Årsakene til dette var ikke en endring i promillesatsene, men at Skatteetaten gjennomførte en justering av formuesverdien på boligeiendommer – som førte til at kommunen lå an til å få inn cirka tre millioner kroner mer i eiendomsskatt enn det som var budsjettert.

I en artikkel i Dalane Tidende datert 24.02.2023, svarer kommunen at dette ikke er noe de har styring over.⁴⁵ I en oppfølgingssak den 14.03.2023, opplyser gruppeleder for Arbeiderpartiet på vegne av partiene som samarbeidet om budsjettet – at de ikke ønsket en økning utover det som var vedtatt i budsjett. Hun opplyser at partiene var ukjent med at Skatteetaten skulle gjennomføre justeringer som ville føre til økte inntekter for kommunen – og at de ville se på hvordan dette kunne løses.⁴⁶

I sak 050/23 til kommunestyret kommer det frem, at *«budsjett ble laget før statens skattegrunnlag (formuesgrunnlag) var mottatt, noe som i år viste seg å gi utslag med en høyere eiendomsskatt enn budsjettert. Tidspunkt for budsjettering og tidspunkt for tilgjengelig informasjon fra Skatteetaten gjør at det alltid vil være en viss usikkerhet rundt budsjettert inntekt fra eiendomsskatt.»*

I formannskapet den 23.03.2023 ble det fattet enstemmig vedtak om at kommunedirektøren skulle legge frem en sak om redusering av promille tilsvarende økt inntekt i 2023. På bakgrunn av dette ble det i sak 050/23 den 15.05.2023 til kommunestyret fremmet forslag om at skattesatsen på bolig- og fritidseiendommer skulle reduseres fra 3 til 2,8 promille med virkning fra 1.1.2023. Dette gjorde at kommunen sendte ut ny og oppdatert skatteseddel for eiendomsskatt i slutten av mai 2023.⁴⁷

7.4 VURDERINGER

Hovedkonklusjonen er at kommunen ikke har opparbeidet rutiner og system for å sikre en tilfredsstillende videre oppfølging av eiendomsskatten.

⁴⁵ <https://www.dalane-tidende.no/har-eiendomsskatten-gjort-et-byks-for-boligen-din-i-eigersund-dette-er-forklaringen/s/5-101-553234>

⁴⁶ <https://www.dalane-tidende.no/mange-eigersundere-har-fatt-okt-eiendomsskatt-na-vil-flertallspartiene-ta-grep-for-a-redusere-regningen-for-innbyggerne/s/5-101-558024>

⁴⁷ <https://www.eigersund.kommune.no/reduisert-eiendomsskatt-ny-skatteseddel.6601777-148494.html>

Vi vil samtidig gjøre oppmerksom på at nåværende kommunedirektør og kommunalsjef for samfunnsutvikling (assisterende kommunedirektør) begge tiltrådte i stillingene i 2021, og dermed må gis tilstrekkelig med tid til å tak i utfordringene. Tilbakemeldingene vi har fått, tyder på at kommunedirektøren har vist vilje til å ta tak i problemene. Blant annet ved at det er administrasjonen som har tatt initiativ til å gjennomføre denne forvaltningsrevisjonen.

Det er imidlertid tydelig at flere av utfordringene ikke har blitt løst, da kommunen i 2023 igjen havnet i en situasjon, der mange boligeiere fikk en uventet økning i eiendomsskatt – og kommunen lå an til å få inn cirka tre millioner kroner mer i eiendomsskatt enn det som var budsjettert. Det fremstår som at uklarhet i rolleforståelse og mangelfull opparbeidelse av rutiner knyttet til rapportering, har ført til at det har oppstått misforståelser i kommunikasjonen mellom eiendomsskattekontoret og Finans og analyse. Dette førte at økningen ikke ble fanget opp før faktura ble utsendt. En utfordring som riktignok ble tatt tak i, ved å redusere satsene for bolig- og fritidseiendommer fra 3 til 2,8 promille for inneværende år.

Vi mener det er uheldig at kommunen svarer at dette ikke er noe de har styring over, når inntekstgrunnlaget var kjent i november 2022 – og at skattesatsene ble justert ned etter at skattededdelen hadde blitt skrevet ut i februar 2023.

Vi anbefaler kommunen å gjennomføre en gjennomgang av prosessen, og sørge for at det utarbeides rutiner og systemer basert på kartlagte risikoforhold, for å sikre en tilfredsstillende oppfølging av eiendomsskatten.

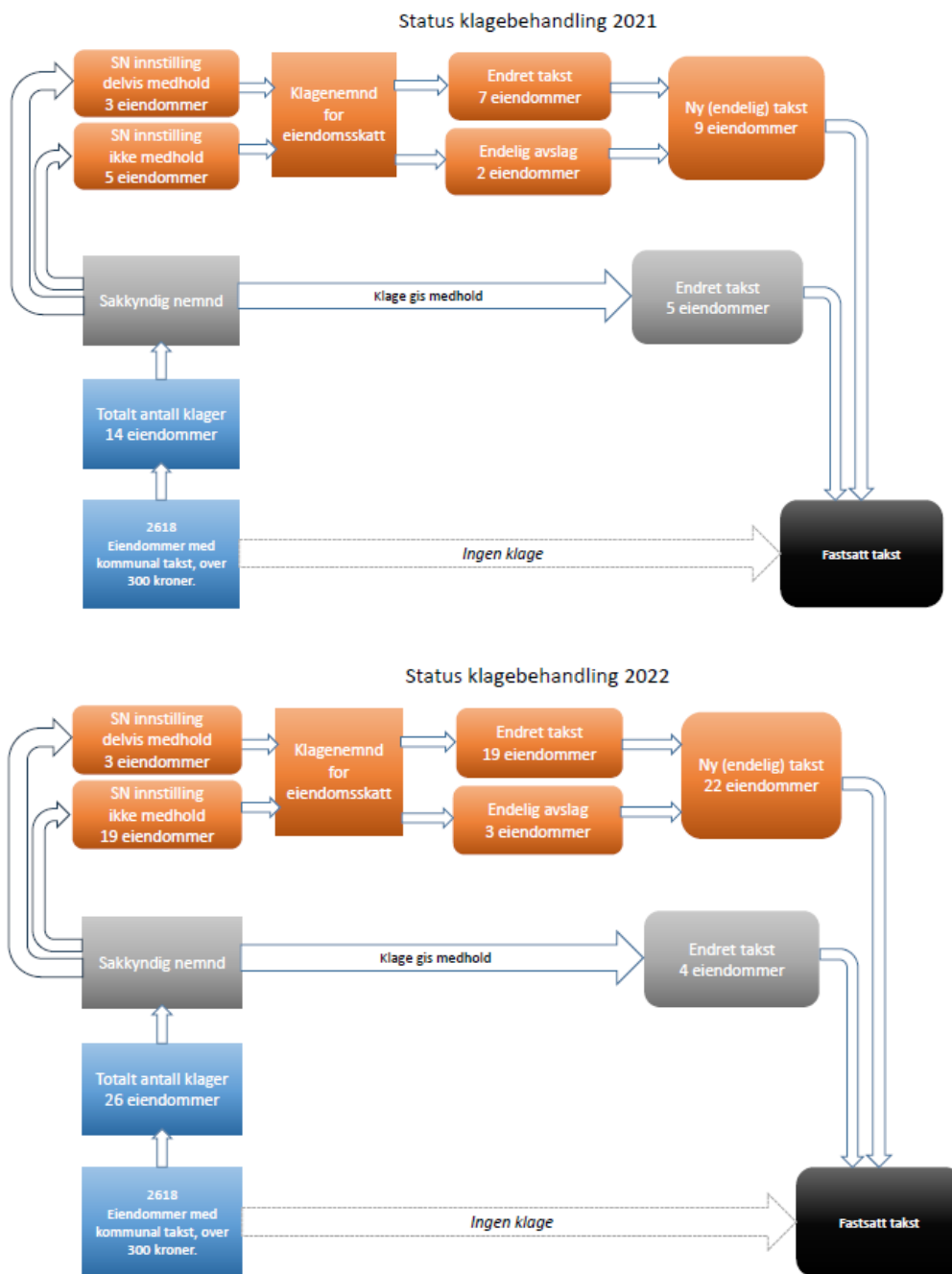
7.5 ANBEFALINGER

Vi anbefaler kommunen å:

- Vurdere ulike risiko- og sårbarhetsforhold knyttet til eiendomsskatten. Kommunen bør utarbeide rutiner og systemer basert på kartlagte risikoforhold for å sikre en tilfredsstillende videre oppfølging.

8 VEDLEGG

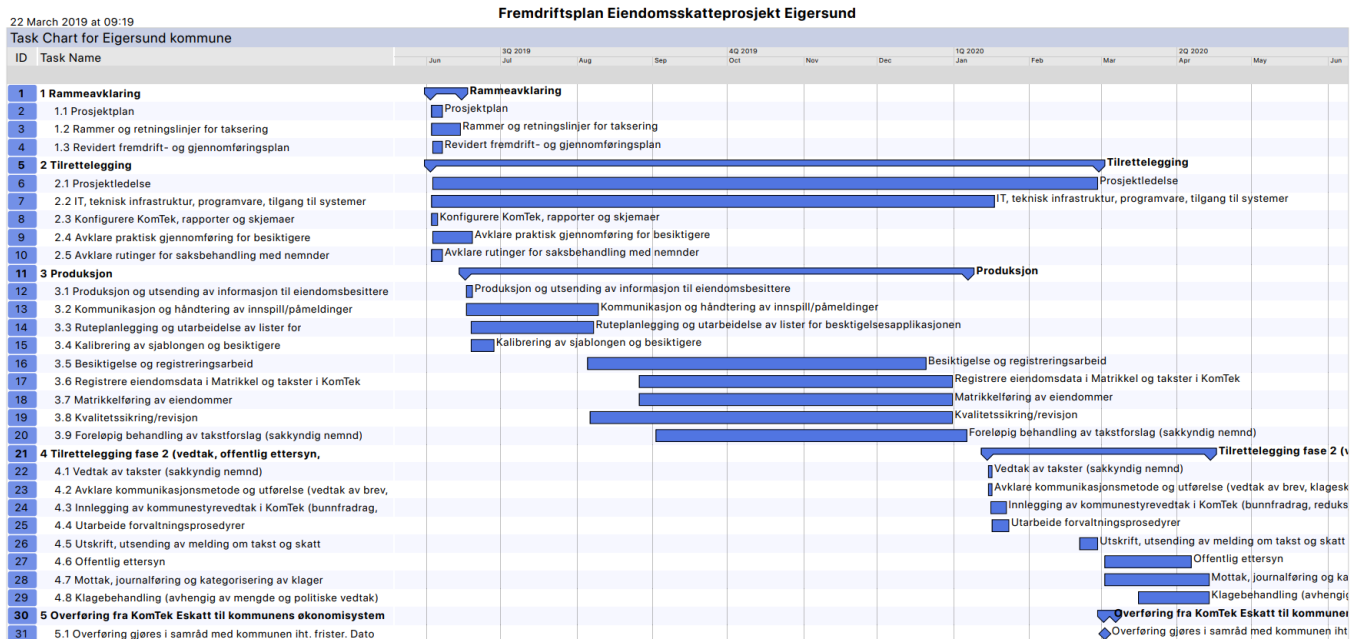
8.1 STATUS KLAGEBEHANDLING 2021 OG 2022



1 klage fra 2020, feilregistrert

Kilde: Eigersund kommune.

8.2 FREMDRIFTSPLAN EIENDOMSSKATTEPROSJEKT EIGERSUND



Kilde: Eigersund kommune.

8.3 ANALYSER AV TAKSTNIVÅER I EIGERSUND KOMMUNE

Utdrag fra rapporten fra eSkatt AS. «Analyser av takstnivåer i Eigersund kommune.» (22.03.21)

1.1 NÆRINGSEIENDOMMER

Vi kan ikke dokumentere at SN har gjort systematiske feil ved takseringa av næringsseiendommer i Eigersund kommune. Vår analyse avdekker at takster ligger jevnt over lavere enn de verdier vi finner som omsetninger, tinglyste lånepapirer og pantobligasjoner registrert i grunnboka.

Vi har ikke sett nærmere på detaljerte takster da dette ikke er del av oppgaven, og vi heller ikke har tilgang på de spesifikke takstene hvor vi kan vurdere bruk av benyttede leiepriser og kapitaliseringsprosent. For oss ser det ut til at takstene i all hovedsak er innenfor de verdier en kan forvente at eiendommer er omsatt for i Eigersund.

1.2 BEBYGDE BOLIG OG FRITIDSEIENDOMMER

Vi har avdekt at det i noen soner av kommunen kan virke som at eiendommer har fått en reduksjon både ved hjelp av sonefaktor OG ved betydelig reduksjon gjennom bruk av faktor for forhold omkring eiendommen (YF). Dette gjelder særlig for landbrukseiendommer. Her kan det virke som det kan være systematiske feil i noen deler av kommunen.

Dette har i alle tilfeller kommet hjemmelshaver til gode. En kan si at det er noe manglende grad av likebehandling, og at dette kanskje bør rettes opp. Dette er noe KN må komme frem til.

1.3 NAUST

Ved taksering av naust ser vi en veldig utstrakt bruk av faktorer. Vi kjenner til problematikken med at det i kommuner som Eigersund er ulik bruk av bygningstypen, som benyttes for naust og sjøboder. Mange naust er innredet omtrent som fritidsboliger, mens andre er for å ha båten i.

Det hadde vært lurt med en mer transparent metode for taksering av nausteiendommer enn bare å benytte faktorer med så store sprik som er gjort.

Vi kan likevel ikke dokumentere feil i takseringa ut fra grunnlaget vi har tilgjengelig. Det vil likevel være nyttig med en grundigere gjennomgang, spesielt for å se på beliggenhet og om dette er tatt tilstrekkelig høyde for ved fastsettelse av faktor for forhold omkring eiendommen (YF).

KN nevnte at lange strandlinjer burde verdsettes mye høyere, da det er strandlinjene som har høy verdi på nausteiendommer. Det er ikke dokumentert noe i retningslinjene om hvordan tomter med naust skal takseres. Vi har ikke tilgang til SN sine arbeidsdokumenter som kanskje har denne informasjonen. Ut fra våre analyser ser vi ikke åpenbare feil. Likevel kan vi se at det i noen tilfeller er veldige sprik mellom faktorer satt på naboeiendommer, noe som kan føre til uheldige nabodiskusjoner.

Feil forekommer her som på alle de andre kategoriene.

1.4 TOMTER

Vi ser fra vår analyse at SN har vedtatt faste tomteverdier på boligtomter, uten at det er tatt høyde for tomtenes størrelse. Det benyttes ulike tomteverdier ulike steder i kommunen, noe som også er å anse som rett. Det kan virke som at dette er noe av grunnen til at det har kommet en del klager på tomtetakstene, at det ikke er samsvar mellom størrelse og pris.

Vi ser at det er grunnlag for en større gjennomgang ved takseringa av tomter. Dette begrunner vi i:

- Nausttomter er takserte som næringstomter
- Tilleggstomter kan i en del tilfeller ha blitt ilagt takst og i andre tilfeller ikke fått noen takst
- Tilleggstomter som parkering til næringsbygg kan virke som er taksert dobbelt (vi kan ikke påstå dette, det bør derfor sjekkes ut)
- Det er mange tomter som ikke har blitt taksert. Disse tilfellene bør derfor gjennomgås mer inngående

1.5 KOMTEK INNSTILLINGER

Vi ser av uttrekket fra KomTek at det er en god del eiendommer som ikke er tildelt soner. Dette er ingen stor feil, da KomTek i så fall vil tolke dette som at eiendommene har sonefaktor = 1,0. Dette gjelder mange seksjonerte naust/sjøboder på GID 60/562, samt en god del eiendommer som ikke har takst, hvor det uansett ikke har noen følger.

Det hadde likevel vært mer ryddig for forvaltningen å ha hatt registrert sonefaktor på alle avtaler, så det anbefales rettet opp.

Eiendommer med boligverdi / formuesgrunnlag står uten sonetilknytning, som heller ikke har noen betydning for takstene. Det er totalt 353 andre avtaler uten sonetilknytning. (Liste kan utarbeides for kvalitetsheving.)

Kilde: Eigersund kommune.

8.4 BREV TIL EIENDOMSBESITTERNE – MELDING OM TAKST OG SKATT



Eigersund Kommune Eiendomsskatt








Vår ref: 

Eiendomsskatt 2023 - Melding om takst og skatt.

Kommunestyret har for 2023 vedtatt å videreføre eiendomsskatt for hele kommunen med følgende skattesatser: Skattesats 3,0 promille på bolig og fritidsboliger, 1,0 promille for ubebygde tomter og 5,9 promille for alle andre eiendommer. Din eiendomsskattetakst og beregnet eiendomsskatt fremgår av tabellen under. Faktura blir sendt ut med de andre kommunale avgiftene. Årlig beløp fordeles på 3 terminer.

Eiendomsskattegrunnlag og eiendomsskatt for 2023:

Eiendom: 	Eiendommens adresse: 
Eierrepresentant*: 	
Regningsmottaker**: 	
Fritak:	
Type eiendom:	
Takst (kr):	
x Skattenivå (70%) (kr):	
= Skattegrunnlag (kr):	
x Skattesats:	
= Årlig beregnet skatt*** (kr):	

* I de tilfeller hvor det er flere som er registrert som eiere (hjemmelshavere) anses en av dem som eierrepresentant.

** Regningsmottaker kan etter avtale være en annen enn eier.

*** Dersom beregnet eiendomsskatt blir mindre enn 300 kroner vil den ikke bli krevd inn.

Orientering om klageadgang

Eier kan klage på taksten som danner grunnlag for skatt. Eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 12. april og bør inneholde en begrunnelse for hvorfor du mener at den fastsatte taksten er feil.

Kontaktinformasjon

Mer informasjon om eiendomsskatt, og skjema for klage, finner du på www.eigersund.kommune.no/eiendomsskatt eller kontakte oss på følgende måter:

E-post: eiendomsskatt@eigersund.kommune.no

Postadresse: Eigersund kommune, Eiendomsskatt, Postboks 580, 4379 Eigersund

Telefon: 51 46 80 00

Spørsmål angående faktura rettes til faktura@eigersund.kommune.no

Med hilsen

Eigersund kommune

Kilde: Eigersund kommune.

Skriftlige kilder

- Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommuneloven).
- Lov om eiedomsskatt til kommunane (Eiedomsskattelova) 06.06.1975 nr. 29.
- Eiendomsskattevedtekter vedtatt av Eigersund kommunestyre 21.01.2019.
- Retningslinjer for alminnelig taksering av alle eiendommer som ikke verdsettes ved bruk av skatteetatens formuesgrunnlag i Eigersund kommune med virkning fra 1. januar 2020, vedtatt av Sakkyndig nemnd 30.01.2020 og revidert av Sakkyndig nemnd 14.12.2021.
- KS. Myndighet og oppgavefordeling i eiendomsskattesaker. Revidert november 2020.
- KSE. Eiendomsskattetaksering – veileder for taksering av fast eiendom unntatt næringseiendommer og energianlegg. Revidert januar 2019.
- KSE. Retting, omtaksering og klagebehandling i eiendomsskattesaker. Revidert januar 2017.
- KSE. Kommunestyrets årlige budsjettvedtak om eiendomsskatteutskrivningen for kommende skatteår (2020).
- Skatteetaten. Hva er eiendomsskatt? Hentet fra: [Hva er eiendomsskatt? - Skatteetaten](#)
- Eigersund kommune. Temaside eiendomsskatt. Hentet fra: [Eiendomsskatt - Eigersund kommune](#)
- Notat KS Advokatene. Gjennomgang og evaluering av alminnelig taksering i Eigersund kommune (12.06.2020).
- Notat KS Advokatene. Behandling i klageinstans – klagenemndas kompetanse og bruk av forsiktighetsmargin (07.10.2020).
- Notat KS Advokatene. Møte med klagenemnda i Eigersund kommune 17. november 2021 – kort oppsummering (26.11.2021).
- Eigersund kommune. Åpen anbudskonkurranse: Eiendomsskattetaksering (2019).
- Eigersund kommune. Informasjon om eiendomsskatt (brev) (24.06.2019).
- Eigersund kommune. Analyse – Eiendomsskatt 2020. Internt notat (24.04.2020).
- Eigersund kommune. Evaluering - Eiendomsskatt 2020.
- Eigersund kommune. Redusert eiendomsskatt – ny skatteseddel for 2023 (23.05.2023).
- Verditaksering Kjell Larsen AS. Tilbudsbrev til Eigersund kommune (22.03.2019).
- eSkatt AS. Analyser av takstnivåer – Eigersund kommune (22.03.2021).

Saker og møteprotokoller:

- Eigersund kommune. Sak til kommunestyret 097/18 (17.12.2018).
- Eigersund kommune. Sak til kommunestyret 010/19 (21.01.2019).
- Eigersund kommune. Sak til kommunestyret 144/19 (16.12.2019).
- Eigersund kommune. Sak til kommunestyret 110/20 (26.10.2020). Endringer i promillesats for eiendommer i Eigersund kommune.
- Eigersund kommune. Sak til kommunestyret 019/21 (22.03.2021).
- Eigersund kommune. Sak til formannskapet 095/20 (21.10.2020).
- Eigersund kommune. Sak til formannskapet 045/20 (13.05.2020).
- Eigersund kommune. Sak til sakkyndig nemnd 20/1760 (10.09.2020).
- Eigersund kommune. Møteprotokoll klagenemnda (29.04.2021).

Medieoppslag:

- Dalane Tidende 06.10.2019. [Eigersund, Politikk | Neste år må mange betale mer i eiendomsskatt - dersom ikke promillesatsen settes ned \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 25.02.2020. [Eigersund, Eiendom | Brev om ny berekna eigedomsskatt er sendt ut: – Eg er sikkert ikkje den einaste som har fått eigedomsskatten dobla \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 28.02.2020. [Eigersund, Eiendom | – Svært negativt for trehusbyen \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 28.02.2020. [Eigersund, Eiendom | Ho må ut med nesten 10.000 kroner ekstra \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 29.02.2020. [Eigersund, Politikk | Kommunen svarer om eiendomsskatt: – Vi må få fram mer fakta \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 01.03.2020. [Politikk, Meninger | Felles uttalelse knyttet til utskrivning av eiendomsskatt for Eigersund kommune – skatteåret 2020 - Ap, H, Sp, KrF og SV: - Det må ses på om - og hvordan - takstgrunnlaget og systemet kan justeres \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 03.03.2020. [Næringslivet, Politikk | Stor misnøye i næringslivet - forventer justeringer av årets eiendomsskatt \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 04.03.2020. [Eigersund, Eiendom | Mye eiendomsskatt å betale? Slik går du fram hvis du vil klage \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 06.03.2020. [Eigersund, Politikk | Eiendomsskatt: Frp mener takseringen og innkrevingen kan være ulovlig \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 21.03.2020. [Politikk, Eigersund | Eiendomsskatten i Eigersund: – Jeg føler meg som et gissel \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 13.05.2020. [Eigersund, Politikk | Eiendomsskatt: Brei politisk klage på takstene – munnhuggeri med Frp \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 17.10.2020. [Eigersund, Eiendom | Eiendomsskatt: Sakkyndig nemnd blir "frikjent" for arbeidet som er gjort med omtakseringen — har behandlet 236 klager \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 21.10.2020. [Eigersund, Eiendom | Eiendomsskatt: Klagenemndas leder ville vise formannskapet hvor feil mange takster er blitt, men ble stanset av ordføreren \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 12.05.2021. [Eigersund, Politikk | Morten Øglend om kommunikasjonssjefen: - Han har vært ute etter meg fra dag én \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 16.09.2021. [Eigersund, Næringsliv | Nemnda møtes hver torsdag, men har fortsatt mange klager igjen å behandle: – Min personlige mening er fortsatt den samme. Jeg er svært kritisk til takseringen \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 24.02.2023. [Eigersund, Bolig | Har eiendomsskatten gjort et byks for boligen din i Eigersund? Dette er forklaringen \(dalane-tidende.no\)](#)
- Dalane Tidende 14.03.2023. [Eigersund, Økonomi | Mange eigersundere har fått økt eiendomsskatt: Nå vil flertallspartiene ta grep for å redusere regningen for innbyggerne \(dalane-tidende.no\)](#)

Muntlige kilder

- Ordfører
- Rådmann (2016 – 2021)
- Kommunikasjonssjef
- Kommunalsjef finans og analyse
- Kommunalsjef samfunnsutvikling (2019 – 2020)
- Konstituert kommunalsjef samfunnsutvikling (2020 – 2021)
- Overingeniør seksjon kart og oppmåling (herunder eiendomsskattekontoret)
- Avdelingsingeniør seksjon kart og oppmåling (herunder eiendomsskattekontoret)
- Leder for klagenemnda
- To medlemmer av klagenemnda
- Leder for sakkyndig nemnd
- Advokat i KS Advokatene