

FORMANNSKAP

Møtedato: 27.04.2015	Fra kl. 15:00	Til behandling: Sakene 021/15 - 021/15
Møte nr: 3/2015	Til kl. 16:00	Møtested: Administrasjonsbygget, kantina

TILSTEDE PÅ MØTET:**Medlemmer:**

Siv Anita Johnsen Brekke, Ronny Borge, Tom Vidar Karlsen, Hege Elisabeth Larsen Skoglund, Trine Nordvik Løkås, Jørn Stene, Kenneth Svendsen, Arne B. Vaag.

Varamedlemmer:

Kjell Eilertsen.

Andre:

Rådmann, kommunalsjef stab, kommunikasjonsrådgiver, leder Fauna KF, økonomisjef, regnskapssjef, utvalgsleder sakkyndig nemnd, utvalgsleder kontrollutvalget, formannskapssekretær, presse.

UNDERSKRIFTER:

Vi bekrefter med våre underskrifter at møteboken er ført i samsvar med det som ble bestemt på møtet:

Fauske 28.04.15

Berit Vestvann Johnsen
formannskapssekretær

Siv Anita Johnsen Brekke
ordfører

representant

representant

Protokollen er godkjent av formannskapet i møte nr _____ den _____

Hovedutskrift sendes:

Ordfører - Rådmann - Kommunalsjefer - Personalsjef - Økonomisjef

Salten Kommunerevisjon

Bibliotekene

Lokal presse

Politiske partier

Gruppeledere

Utskrift er foretatt den 28.04.15

MERKNADER:

Det var ingen merknader til innkalling og saksliste.

Saksliste

Sak nr.:

021/15

Sakstittel:

KRAV TIL OVERTAKST AV NÆRINGSEIENDOMMER

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 15/5800	
	Arkiv sakID.: 15/1167	Saksbehandler: Jonny Riise
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Formannskapet		
Sak nr.: 021/15	FORMANNSKAP	Dato: 27.04.2015

KRAV TIL OVERTAKST AV NÆRINGSEIENDOMMER

Vedlegg: Krav om ekstraordinært møte

Sammendrag:

I brev til ordfører 13. april 2015 krever representantene Jørn Stene, Hege Harsvik og Kenneth Svendsen med hjemmel i kommunelovens § 32 1. ledd, at det innkalles til ekstraordinært møte i formannskapet innen utgangen av april. Årsaken til kravet, er et forslag om at formannskapet skal benytte sin rett til å begjære overtakst på området næring med hjemmel i Fauske kommunes «Vedtekter for eiendomsskatt»¹, § 5.1. Hjemmel for formannskapets rett til å kreve overtakst framgår for øvrig av eiendomsskattelovens § 8A-3 som gir formannskapet klagerett på lik linje med den enkelte skattyter.

Saksbehandlers vurdering:

Det kan settes spørsmålstegn med om formannskapets klageadgang kun gjelder enkeltsaker (jf. klageadgang på lik linje med skatteyter), eller om det også som i dette tilfellet, kan klages på et helt område. Rådmannen har konferert med KS` rådgivere på eiendomsskatteområdet, som mener det må aksepteres at formannskapets klagerett innbefatter en slik generell klage.

Begrunnelsen som oppgis for forslaget om å kreve overtakst, er henvisninger til oppslag i lokalpressen om kraftige økninger i eiendomsskatten for næring, og påstander om feil i takstfastsettelsene fra sakkyndig nemnd.

Rådmannen mener det er viktig at det skilles på de ulike roller og oppgaver som er tillagt henholdsvis politikk gjennom kommunestyret og de valgte nemndene som er uavhengige særlovsorganer.

Kommunestyret utøver politisk styring gjennom å vedta promillesats, eventuell reduksjonsfaktor, samt eventuelt bunnfradrag for bolig- og fritidseiendommer i det ordinære budsjettvedtaket hvert år. Kommunestyret vedtar også egne vedtekter for eiendomsskatt, og velger medlemmer til sakkyndig nemnd og klagenemnd. Det er i disse punktene den politiske styringen ligger og det er her de politiske valgene gjøres.

Sakkyndig nemnds oppgave er å utarbeide retningslinjer for takseringen og taksere eiendommer slik nevnt i eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd: ”Verdet av eiegen skal setjast til det

¹ Vedtatt av kommunestyret 22.05.2014.

beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal².”

I og med at det er nemnda som har den formelle kompetanse hva gjelder verdifastsettelsen, kan verken skatteyttere eller kommunestyre påvirke *hvordan* nemnda kommer frem til eiendomsskattetakstene.

Sakkyndig nemnd har fulgt anbefalinger og råd fra KS' avdeling for eiendomsskatt i forhold til prinsipper og metodikk for å fastsette sjablonger for taksering av næringseiendommer. Disse er i tråd med etablert praksis i de fleste kommuner som har gjennomført/gjennomfører re-taksering.

Tabellen nedenfor viser pris pr. kvadrat for næringsbygg i Fauske kommune benyttet av den sakkyndige nemnda ved takseringen, sammenlignet med en del andre kommuner. Som det fremgår er satsene som er benyttet nøkternt satt.

		Fauske	Gildeskål	Lurøy	Rana	Sømna
Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)	Pris (kr)		Pris (kr)	Pris (kr)
Isolert lager	Pr m2	3 000	1 000	4 000	4 000	2 000
Kaldlager uisolert	Pr m2	1 000	1 000	2 000	2 000	1 000
Kontor og forretningsbygg	Pr m2	4 000	4 000	4 000	5 000	4 000
Hotell og restaurant	Pr m2	4 000	4 000	5 000	5 000	4 000
	Skattesats	7 ‰	7 ‰	6 ‰	7 ‰	5,3 ‰

I forslaget ber representantene Stene, Harsvik og Svendsen formannskapet fatte et vedtak hvor de ber sakkyndig nemnd omtaksere næringseiendommer slik at taksten blir slik den var ved forrige retaksering justert for konsumprisindeks.

Når det gjelder feilene som forslagsstillerne viser til, vil rådmannen påpeke følgende:

- At takstene for enkelte næringsdrivende er firedoblet skyldes for det første at kommunestyret har fjernet tidligere reduksjonsfaktor. Dette er ikke en del av sakkyndig nemnds takstfastsettelse, men et politisk vedtak. For det andre skyldes den kraftige økningen at tidligere takster ikke har vært justert på 12 år. Det kan ikke betviles at den generelle markedsverdien har økt i denne perioden.
- At takstene ble sendt ut 12. februar og retningslinjene formelt vedtatt av sakkyndig nemnd 15. februar er riktig. Dette har imidlertid ingen betydning i forhold til den taksering av næringseiendommer som er gjennomført. Retningslinjene er sakkyndig nemnds verktøy for å sikre størst mulig likebehandling av takstobjektene. Det er ingen lovkrav til at nemnda må ha slike retningslinjer og heller ingen formelle krav til at disse må «vedtas». De prinsippene som er lagt til grunn i retningslinjene er fulgt på alle takseringer og er ikke endret underveis.
- Når det gjelder punktet om at retningslinjene ikke er i overenstemmelse med utsendte krav er dette både riktig og galt. Eiendomsskattekontoret valgte å gjøre retningslinjene tilgjengelige på kommunens hjemmesider for at skattyterne skulle få kjennskap til de kvadratmeterpriser og sjablonger som benyttes ved fastsetting av takstene. I det

² Betegnes objektivisert omsetningsverdi.

dokumentet som ble publisert var det behklageligvis en tabell som ikke var korrekt. Dette gjaldt pris pr. kvadrat på næringsbygg. I tabellen framkom kvadratmeterprisen til 1.000 kr både for kaldlager, forretningsbygg og hotellbygg. Disse satsene er aldri benyttet ved fastsettelse av takstene og ble rettet så snart eiendomsskattekontoret oppdaget feilen. I felles møte med de næringsdrivende ble feilen beklaget og i tillegg ble det gitt en utvidet klagefrist for næring, som skal sikre at de som ikke hadde funnet grunn til å klage fikk en ny mulighet.

Kommunal taksering i forbindelse med eiendomsskatt er en massetaksering basert på pris pr. kvadrat justert for fastsatte faktorer som skal justere for beliggenhet, standard etc. Disse satsene og faktorene er det som nevnt sakkyndig nemnd som fastsetter, og er basert på blant annet opplysninger og anslag fra megler som er kjent i næringsmarkedet. Målet har vært å komme fram til takster som gir en forsiktig tilnærming til omsetningsverdi i markedet.

Som nevnt ovenfor fastsetter eiendomsskattelovens § 8 A-2, 1. ledd at sakkyndig nemnd skal fastsette taksten slik at den blir tilnærmet det eiendommen kan omsettes for i markedet. Dette kalles også for «objektivisert omsetningsverdi». Denne bestemmelsen gjelder for alle skatteobjekter enten det gjelder næring, verk/bruk eller bolig/fritidseiendommer.

Den enkelte næringsdrivende som mener taksten ikke gir en tilnærmet markedsverdi, har full anledning til å påklage vedtaket i henhold til eiendomsskattelovens alminnelige klagebestemmelse, jf. eiendomsskatteloven § 19. De kan også kreve overtakst, jf. eiendomsskattelovens § 8 A-3, 4. ledd.

De næringsdrivende er dermed sikret at eventuelle forhold ved takstobjektene blir vurdert på nytt av sakkyndig nemnd. Klager som ikke tas til følge av sakkyndig nemnd er i tillegg sikret en ytterligere behandling i egen klagenemnd.

Rådmannen mener den enkelte næringsdrivende er sikret en forsvarlig behandling gjennom de klageregler som er fastsatt. Rådmannen anbefaler dermed at formannskapet ikke krever overtakst med den begrunnelse som er gitt i forslaget.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK :

Formannskapet krever ikke overtakst av næringseiendommer.

FOR-021/15 VEDTAK- 27.04.2015

Jørn Stene (FL) og Kenneth Svendsen (FRP) fremmet følgende forslag:

Formannskapet viser til rådmannens utredning i saken og tar den til etterretning. Formannskapet registrerer at skattyter innenfor området «Næring», etter at kommunen har avholdt et møte med næringslivet, har fått utvidet klagefrist til utgangen av april 2015. Den samme klagefrist har formannskapet. Formannskapet viser også til de sterke reaksjoner som har kommet fra næringslivet når det gjelder den økte eiendomsskatten de er blitt påført. Formannskapet registrerer også at kommunen/nemnda den 8. april har endret «Sjablong takst for tomter og bygninger» som viser pris pr. m². Herunder også for området annen næringseiendom.

Formannskapet klager derfor på eiendomsskatten som er utskreven på området «næring», og krever overtakst av næringseiendommer. I den forbindelse vises det til eiendomsskatteloven kapittel 2. § 4 som nevner opp eksempler på virksomheter som kommer innunder området annen «næringseiendom». Det vises også til eiendomsskattetakstvedtekter for Fauske kommune, punkt 3.4, avsnitt 2. «Takstnemnda fastsetter taksten etter skjønn og kan ikke instrueres av eiendomsskattekontoret, kommunestyret eller formannskapet i kommunen».

Formannskapet kan ikke instruere sakyndig nemnd/klagenemnda, men anbefaler nemnda/klagenemnda å komme næringslivets reaksjoner i møte ved ikke å gjennomføre den dramatiske økning av eiendomsskatten som blir påført næringslivet. Formannskapet er av den oppfatning, og skisserer, at dette kan gjøres innenfor regelverket ved at man enten:

- a. Fastsetter overtakst med utgangspunkt i sist utskreven eiendomsskatt for næringseiendom, justert for konsumprisindeks siste 12 år eller
- b. Endrer Sjablong takst for all næringsvirksomhet som kommer innunder området «næringseiendom» til kr. 1000/2000 pr. m².

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer avgitt for FL's forslag.

VEDTAK:

Formannskapet krever ikke overtakst av næringseiendommer.

Rett utskrift bekreftes

Berit Vestvann Johnsen
formannskapssekretær

Utskrift sendes:
Regnskapssjef til videre forføyning

