

SANDØY KOMMUNE  
Kontrollutvalet

---

**MØTEINNKALLING**

Kopi til: Ordføreren  
Revisor  
Rådmannen

Medlemene av  
Kontrollutvalet

**INNKALLING TIL MØTE I SANDØY KONTROLLUTVAL**

Det blir med dette kalla inn til møte i kontrollutvalet

**torsdag 18.10.2012 kl. 14.00 på Sandøy Rådhus**

**SAKLISTE:**

- Sak 11/12 - Godkjenning av møtebok frå møte 11. mai 2012
- ” 12/12 - Eigedomsskatt i Sandøy – fastsetting av skattegrunnlaget
- ” 13/12 - Vedkomande budsjett 2013 – Sandøy kontrollutval

Eventuelt

Dersom det er vanskeleg å møte, gje melding på telefon 70 17 21 58 eller 97 60 57 83 til dagleg leiar eller e-post [kontrollutval@kontrollutval.no](mailto:kontrollutval@kontrollutval.no).

Helge Ervik  
leiar  
(sign.)

**KONTROLLUTVALET I  
SANDØY KOMMUNE**

**MØTEBOK**

Møtedato: 11. mai 2012, kl. 14.00  
Møtestad: Rådhuset

Møtet vart leia av Helge Ervik

Elles til stades:  
Anne Iversen og Ann Helen Harnes

= **3 voterande**

Frå kontrollutvalsekretariatet møte:  
Dagleg leiar, Harald Rogne

Frå kommunerevisjonen møte:  
Dagleg leiar, Kjetil Bjørnsen

Frå Sandøy kommune møte:  
Ordførar Hans Endre Sæterøy og økonomisjef Tore Harnes i sak 05/12 og 06/12

Det var ingen merknader til innkalling og sakliste.

Det vart meldt inn ei sak under eventuelt om folkevaldopplæring.

Sakene vart behandla i denne rekkefølga:

**SAK 04/12  
GODKJENNING AV MØTEBOK FRÅ MØTE 12. MARS 2012**

**Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:**

Møtebok frå møte 12. mars 2012 blir godkjent.

**SAK 08/12  
OM ARBEIDSOPPGÅVENE TIL EIT KONTROLLUTVAL**

Saksdokument datert 08.05.2012 frå kontrollutvalsekretariatet.

**Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:**

1. Kontrollutvalet tek saka til orientering.
2. I neste møte blir tema plan for forvaltningsrevisjon, oppfølging av vedtak, mål, måloppnåing og styringsdokument inn mot dette teke opp til drøfting.

**SAK 05/12**

**ÅRSMELDING 2011 – SANDØY KOMMUNE**

Innstilling frå kontrollutvalsekretariatet datert 08.05.2012

**Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:**

Kontrollutvalet tek årsmelding 2011 for Sandøy kommune til orientering.

**SAK 06/12**

**KOMMUNEREKNESKAPEN 2011 – SANDØY KOMMUNE**

Innstilling datert 08.05.2012 frå kontrollutvalsekretariatet

**Kontrollutvalet sin samrøystes uttale:**

Sandøy kommune sin rekneskap for 2011 blir godkjent.

**SAK 07/12**

**STATUS PÅGÅANDE SAKER**

Orientering gitt av kontrollutvalsekretariatet om framdrifta i sak 02/12 og sak 03/12

**Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:**

Kontrollutvalet tek saka til orientering.

**09/12**

**FORESPØRSEL OM HABILITET**

Saksdokument datert 08.05.2012 frå kontrollutvalsekretariatet

Ordførar orienterte om kva vurderingar han hadde motteke frå juridisk kompetanse om sin habilitet i kommunestyresak 12/11. Desse vurderingane var i samsvar med kontrollutvalsekretariatet sine innhenta juridiske vurderingar.

**Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:**

Kontrollutvalet sluttar seg til dei framlagte juridiske vurderingane vedkomande saka.

**SAK 10/12**

**FOLKEVALDOPPLÆRING** (Saka kom opp under eventuelt)

**Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:**

På bakgrunn av lovendingar siste tida oppmodar kontrollutvalet om å få vurdert behovet for folkevaldopplæring i forvaltningslova og Offentleglova.

Helge Ervik  
leiar  
(sign.)

Anne Iversen  
nestleiar  
(sign.)

Ann Helen Harnes  
medlem  
(sign.)

**SUNNMØRE  
KONTROLLUTVÅLSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalet  
I Sandøy kommune

Dato: 11.10.2012

**SAK 12/12  
EIGEDOMSSKATT I SANDØY – FASTSETTING AV SKATTEGRUNNLAGET**

Som vedlegg følger:

- Notat av 27.02.2012 frå advokat Kjetil Kvammen på vegne av sekretariatet
- Notat av 23.03.2012 frå advokat Håkon Huus-Hansen
- Internt notat av 20.04.2012 frå rådmann Lasse Larsson Fjørtoft
- Tilleggsnotat av 30.05.2012 frå advokat Kjetil Kvammen

Det blir vist til tidlegare saksgang jf sak 03/12

I sak 03/12 gjorde kontrollutvalet slikt vedtak:

*Saka blir å kome tilbake til etter at rådmannen har gitt høyrings svar.*

**1. Samandrag**

Sandøy har frå 2008 hatt eigedomsskatt på verk og bruk. Overfor den enkelte skattepliktige må også denne skatten naturleg nok ha eit grunnlag. Ei skattetakstnemnd i kommunen fastset dette grunnlaget som blir basert på innhenta råd i form av takstar og andre vurderingar. Nemnda må halde seg innafor eit lovbunde skjønn. I 2007 fastsette skattetakstnemna dessutan egne retningslinjer som viser til lova. At lova føreset omsetningsverdi som skattegrunnlag er tidlegare stadfesta av Høgsterett. Kommunen har opp gjennom åra nytta Stavsengs Ingeniørfirma AS, takstmann, ing. Svein Stavseng, til arbeidet med å kome fram til rette verdiar. Stavseng sine takstar har vore lagt til grunn i nemnda, utan nemneverdige fråvikingar. Det kan for øvrig nemnast at dette selskapet si verksemd seinare er overtatt av Norconsult AS.

Verksemda/skattytaren I.P.Huse AS tok til gjenmæle mot kommunen si fastsetting av skattegrunnlaget. Skattytaren hevda at takstgrunnlaget var feil, både fordi det inkluderte driftstilbehør som bedrifta oppfatta som lausøyre og fordi verdiane var sette for høge på fast eigedom.

I forvaltningsmessig klage vann I.P.Huse AS ikkje fram og også i eit seinare søksmål mot kommunen vart skattegrunnlaget fasthalde, og endatil utvida. Ved denne avgjerda i Romsdal tingrett fekk kommunen fullt medhald i skattetaksten.

Men skattytaren ville ikkje avfinne seg med utfallet og anka saka til Frostating lagmannsrett. Kravet frå den ankande parten, verksemda, var m.a. å bli verdsett etter same prinsipp som andre skattytarar i kommunen, dvs. å få vedtatt endringar i medhald av eit prinsipp om likebehandling. Sandøy kommune fastheld på si side at dette prinsippet ikkje var brote. Skulle ein samanlikne med andre skattytarar så var kommunen sitt syn at det var dei andre skattytarverksemdene som var takserte for lavt, og I. P. Huse AS rett taksert, dvs. etter omsetningsverdi. Brot på likebehandlingsprinsippet kunne såleis etter kommunen si oppfatning ikkje påberopast.

Under ankeforhandlingane vart saka mot Sandøy kommune brått forlikt. Dette vart mulig fordi enkelte personar og organ i kommunen på svært kort tid skifta syn på kva som var rett taksering. Kommunen sin advokat har opplyst at dette skriv seg frå nye opplysningar som Svein Stavseng på tilfeldig og uformell måte ga om si taksering av I.P.Huse AS.

## **2. Saksutgreiing for utvalet**

Kontrollutvalet har funne det rett å sjå nærare på denne saka. Advokat Kjetil Kvammen har lagt fram ei utgreiing for kontrollutvalsekretariatet. Advokaten stiller i notatet fleire kritiske spørsmål både til saksbehandling, habilitet, ansvar m.v. og kjem inn på behovet for ei retaksering av alle skattetakstobjekta dersom det er slik at kommunen skal halde fram med å kreve inn denne skatten.

Kontrollutvalet har behandla det som er kome fram og det ligg føre uttalar både frå rådmannen og kommunen sin advokat.

Utvalet bør no ta stilling til kva som bør vere kommunestyret sin konklusjon i saka.

Kontrollutvalet skal forestå løpande tilsyn og kontroll med den kommunale forvaltninga på vegne av kommunestyret, jfr. kommunelova § 77 nr. 1. Kontroll av at kommunen sine vedtak er innafor lova når det gjeld skattlegging vil falle inn under desse tilsynsoppgåvene.

## **3. Vurderingar**

Dei dokumenta som er nemnt ovanfor gir ei oppsummering av saka, sett frå fleire sider. Nokre av konklusjonane er ikkje eintydige og ein ser derfor grunn til å bemerke følgjande:

1. Det er stilt kritiske spørsmål til skattetakstutvalet si sakshandsaming. Dette gjeld særleg det forholdet at utvalet har radikalt endra sine tidlegare vedtak, utan å samarbeide med den som tidlegare har stått for rådgjevinga og hatt den takstfaglege kompetansen, Stavsengs Ingeniørfirma AS. Det kan ikkje påvisast ekstern takstfagleg rådgjeving som grunnlag av endringa. Mest sannsynleg er det derfor at utvalet har retta seg etter eit dokument omtala som "Felles forståelse" som var sett opp av andre enn utvalet og nemnde takstfaglege kompetanse.

Ein finn det vanskeleg å gå nærare inn på sjølve saksbehandlinga for skattetakstutvalet. Faktum synes uklårt og diskusjonen vil gjerne ende i påstand mot påstand der ulike tilhøve ikkje så lett kan etterprøvast.

Saksførebuing og heile situasjonen, med tida som vart oppfatta som knapp fordi kommunen var ståande i ein rettsprosess, gjer sitt til at utvalet si handsaming ikkje verkar fullt betryggande.

2. Ein må legge til grunn at kommunen følgjer vidare opp med å avklare ansvarstilhøva i saka, jfr. det kravet som kommunen har retta mot Stavsengs Ingeniørfirma AS.
3. Ordføraren sitt tilsetjingsforhold hjå den private parten som eig sjølve skatteobjekta som skulle verdsetjast er eigna til å svekke tilliten til at ordføraren kan ha den nødvendige uavhengigheita til å opptre upartisk på kommunen sine vegne. Ordførar Hans Endre Sæterøy burde difor ha erklært seg inhabil. Han hadde derimot ei aktiv rolle i forholdet til dokumentet "Felles forståelse". Derfor hadde engasjementet hans mest sannsynleg avgjerande innverknad på utfallet. I så fall er kommunen sine vedtak ugyldige etter forvaltningslova.
4. Det oppgjeret som er avtalt med skattyteren I. P. Huse AS i "Omforent tilleggsavtale" av 08.12.2011 som ledd i forliket av ankesaka kan det reisast spørsmål ved, men ein finn at det vil vere lite formålstenleg å vurdere dette nærare med tanke på reversering. Ein bygg då på at det synest å vere juridisk fagleg usemje om haldbarheita av tilbakebetalingsavtalen med bedrifta. Avtalen må uansett vike for ei mogleg omtaksering som vert gjennomført innafor det lova gir høve til.
5. Ei ordning der ufråvikeleg lov om skattetakstgrunnlag er sett til side til gunst for skattytarane vil naturleg nok ikkje bli angripen frå dei noverande skattytarane. Dette gjeld også for framtidige som får same lave skattegrunnlag. Men for kommunen vil eit urett skattegrunnlag medføre feil ved skattekrava. I dette tilfelle betyr det tapte skatteinntekter for kommunen. Ein kan vurdere det slik at dette må kunne likestillast med ytingar frå kommunen til framhjelp av næringslivet, noko som kan vere ei kommunal oppgåve. Men likevel vil det ikkje vere haldbart for kommunen å bryte lova. Det einaste alternativet til ei omtaksering synest derfor å vere at ein går bort frå eigedomsskatt i kommunen, dersom lova ikkje kan følgjast.

Både kontrollutvalet og kommunestyret pliktar i vurderinga av denne saka å ta utgangspunkt i at skattetakstgrunnlaget skal vere både rettferdig og rett etter lova. Det er viktig at skatt blir rett fordelt og at kommunen har innbyggjarane sin tillit, også på dette feltet, som er vanskeleg tilgjengeleg for innsyn og kontroll. Derfor ser ein det som nødvendig å gjennomføre ei retaksering sjølv om dette på kortare sikt vil medføre kostnader for kommunen.

Ein kan stille spørsmål om det kan gjerast ansvar gjeldande for feil juridisk rådgjeving, urette takstfaglege råd eller anna. Det bør avklarast nærare kva for feil som må seiast å vere uforsettlege som dermed ikkje gir automatisk grunnlag for ansvar.

#### **4. Omtaksering**

Omtaksering vil seie at ein i perioden mellom to alminnelege takseringar ber om at eigedomen blir taksert på nytt. Etter byskattelova § 4 kan slik omtaksering skje på visse vilkår. Begjæring må i tilfelle vere sett fram innan 1. november forut for skatteåret. Dei nærare kriteria og vilkåra for omtaksering må avklarast. Det er mykje truleg at omtaksering vil vere kurant når det skjer for å rette opp slike prinsipielle feil som det her er tale om.

Saka blir oversendt utan tilråding til innstilling. Slik innstilling vil bli ettersendt eller lagt fram i møtet.

Harald Rogne  
dagleg leiar



## NOTAT

Til

Kontrollutvalgssekretariat: SKS IKS  
Dato: 27.02.2012  
Sak: Eiendomsskatt i Sandøy – endring av eiendomsskattetakst

### Innhold

1. Problemstilling, oversikt .....	2
2. Regelverk for fastsetting av skattetakstverdier .....	2
2.1. Lovgivning .....	2
2.2. Kommunalt fastsatte retningslinjer .....	3
3. Tvisten mellom skattyteren I. P. Huse AS og kommunen .....	3
3.1. Partenes anførsler .....	3
3.2. Takseringer og verdsettelse .....	3
3.3. Forliket av 10.11.2011 – kommunens reelle beslutning om nedsetting .....	3
3.4. Hvem hadde fullmakt til å inngå forliket "Felles forståelse" på vegne av kommunen ? .....	4
4. Kommunens formelle nedsetting av skattegrunnlaget .....	5
4.1. Formannskapets "inntreden" .....	5
4.2. Skattetakstnemndas nedsetting .....	6
5. Spørsmål om gyldigheten av skattetakstnemndas vedtak av 16.11.2011 med nedsetting av skatteverdien .....	7
5.1. Spørsmålsstilling .....	7
5.2. Skattetakstnemndas saksbehandling .....	7
5.3. Skattetakstnemndas verdsetting .....	8
5.4. Spørsmål om gyldighet av skattetakstnemndas vedtak .....	9
6. Endring av eiendomsskattetakst .....	10
7. Vurderinger .....	10
7.1. Hovedspørsmål i saken .....	10
7.2. Virkninger av forliket .....	11
7.3. Spørsmålet om generell omtaksering .....	11
8. Konklusjon .....	12

## 1. Problemstilling, oversikt

I Sandøy kommune ble det 21.03.2007 truffet vedtak om innføring av eiendomsskatt fra 01.01.2008. Dette innebar at det bl.a. skulle utskrives eiendomsskatt på "verk og bruk".

Skattetakstnemnda for eiendomsskatt fastsatte i møte den 19.06.2008 grunnlaget for I.P.Huse AS sin eiendomsskatt til kr. 215,5 mill. I møte den 16.11.2011 endret nemnda dette grunnlaget for eiendomsskatten. Det korrigerte takstgrunnlaget ble da nedsatt til kr. 80 mill.. Denne vesentlige endringen ble begrunnet i hensynet til likebehandling i forhold til takstnivå for øvrige industribedrifter i kommunen. Dokumenterbare reelle drøftelser foretok nemnda ikke, utover å slutte seg til et forutgående utenrettslig forlik. Forliket var inngått på et tidspunkt da kommunen som skattemyndighet sto som part i ankesak om skattegrunnlaget.

Det er reist spørsmål om korreksjonsavgjørelsens gyldighet, herunder om ufravikelige materielle regler for eiendomsskattlegging og saksbehandlingsregler har vært fulgt. De økonomiske virkningene for kommunen er dessuten opplyst å være betydelige.

En oversikt over takster følger som **vedlegg nr. 1**.

## 2. Regelverk for fastsetting av skattetakstverdier

### 2.1. Lovgivning

Eiendomsskatt er en frivillig skatt som kan besluttes av kommunestyret. Det er relativt ufullstendige regler om saksbehandlingen for hvordan skattetakstnemndene skal komme frem til takstverdien. Det er i lovverket eller i rettspraksis lite som tilsier bruk av bestemte beregningsmåter slik at skattetakstnemndene synes å stå relativt fritt til å benytte de beregninger man mener er best egnet til å gi et riktig resultat. Høyesterett har imidlertid fastslått omsetningsverdi som grunnlag og dette prinsippet er derfor gjeldende rett som enhver kommune med eiendomsskatt plikter å forholde seg til.

Eigedomsskattelova (Lov 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane) har i kap. 3 regler om fastsetting av skattegrunnlaget, men bestemmelsene (§§ 8 og 9) er ikke trådt i kraft, jfr. eigedomsskattelova § 33. Det er byskatteloven fra 1911 som inntil videre regulerer fastsettelsen av skattegrunnlaget.

Byskattel. § 5 første ledd fastslår at takstverdien skal settes til omsetningsverdien. Rettspraksis har fastslått at dette skal være en objektivisert verdi, dvs. substansverdien. Skattetakstnemnda står relativt fritt i å vurdere forskjellige beregninger av rentabilitet, tekniske verdier m.v. for å komme frem til det man mener er best egnet til å gi et rett resultat.

Selv om eiendomsskatten er frivillig skatt, må Sandøy kommunes lovanvendelse ligge innenfor de valgmuligheter loven oppstiller. "Frivilligheten" går kun på at kommunene kan vedta, eller la

være, å skrive ut eiendomsskatt. Men når det gjelder utformingen av selve skattegrunnlaget er kommunen bundet av loven.

## 2.2. Kommunalt fastsatte retningslinjer

Den 23.08.2007 fastsatte skattetakstnemnda følgende takseringsprinsipper:

1. Ved taksering skal byskattelova § 5 leggjast til grunn. Verdien skal setjast til "det beløp som eiedommen, eller sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet, antages at kunne avhendes for under sedvanlige omsetningsforhold ved flitt salg".
2. Utgangspunktet skal takast i substansverdien av verket eller bruket.
3. Lønnsomheitsbetraktningar kan bli brukt som hjelpemiddel.
4. Andre takseringsprinsipp kan nyttast som supplement for å kome frem til rett verdifastsetting.

## **3. Tvisten mellom skattyteren I. P. Huse AS og kommunen**

### 3.1. Partenes anførsler

Skattyteren var misfornøyd med takstgrunnlaget, herunder at maskiner og driftsløsøre var tatt med i dette. Klage og overtakst var forgjeves forsøkt.

I. P. Huse AS gikk da til sak mot kommunen for å få nedsatt skattegrunnlaget, som i 2008 først var blitt fastsatt til kr. 215,5 mill. Sandøy kommune tok til gjenmæle og krevde takstgrunnlaget som tidligere var blitt fastsatt ved overtakst, kr. 231,1 mill., opprettholdt som korrekt. Kommunen hevdet bl.a.:

*En kapitalisert leieverdi, slik som anført av I P Huse AS, vil ikke avspeile hva en tenkt kjøper som har bruk for denne type anlegg er villig til å betale. Det samme vil være tilfelle dersom slakteverdien legges til grunn for takseringen. (tingrettens dom s. 10).*

*En eventuell usaklig forskjellsbehandling må i tilfelle ligge i at andre virksomheter er blitt behandlet for mildt. (min understrekn.) (tingrettens dom s. 11).*

Bedriften tapte saken i tingretten som fastholdt verdsettelsen av eiendomsskattegrunnlaget slik kommunen hadde hevdet var korrekt, dvs. kr. 231,1 mill. I. P. Huse AS påanket denne avgjørelsen. I anketilsvaret krevde kommunen at resultatet fra tingretten skulle opprettholdes.

### 3.2. Takseringer og verdsettelse

Se vedlegg I, tabell.

### 3.3. Forliket av 10.11.2011 – kommunens reelle beslutning om nedsettning

Mens tvist om eiendomsskattegrunnlaget mellom I. P. Huse AS og Sandøy kommune stod for lagmannsretten, ble det tatt opp utenrettslige underhåndsforhandlinger som resulterte i et **forlik**

av 10.11.2011, jfr. **vedlegg 2**, benevnt "Felles forståelse". I hvilken grad dette dokumentet er rettslig bindende for Sandøy kommune er ikke endelig vurdert.

I forliket av 10.11.2011 er det allerede bestemt at taksten for IP Huses bedrift skal settes til kr. 80 mill., dog slik at beslutningen har form av "en begrunnet innstilling til skattetakstnemnda".

I forliket finnes også beslutninger om tilbakegående eiendomsskatteoppgjør, med "full avregning" basert på ny eiendomsskatt 4 år tilbake i tid, dvs. tilbake t.o.m. 2008. Denne delen av forliket hadde betydelige økonomiske virkninger for kommunen, men må anses rettslig bindende for kommunen ved en heving av rettssaken. Innholdet i løftet ligger imidlertid delvis utenfor skattetakstnemndas område.

Dokumentet "Felles forståelse" ble styrende for det som senere fant sted i forhold til lagmannsrettssaken og videre i forhold til standpunkt hos kommunen som skattetakstmyndighet.

#### 3.4. Hvem hadde fullmakt til å inngå forliket "Felles forståelse" på vegne av kommunen ?

Forliket av 10.11.2011 er kun signert de respektive parterers prosessfullmektiger for lagmannsretten. Det fremkommer ikke hvem / hvilken instans i Sandøy kommune som har gitt kommunens prosessfullmektig, advokat Hakon Huus-Hansen, **materiell kompetanse** til å signere forliket. Fullmakt (her i betydningen: legitimasjon) hadde advokaten i anledning sin alminnelige prosessfullmakt, jfr. tvisteloven § 3-4 (1) første punktum, som lyder:

*Prosessfullmektigen kan foreta alle prosesshandlinger på vegne av sin part.*

D.v.s. at prosessfullmakten omfatter rett til å frafalle saken, eller godta I. P. Huse AS sin påstand. Advokaten var derfor også legitimert til å inngå rettsforlik.

Imidlertid innestår enhver fullmektig, under erstatningsmessig ansvar, for at han har den nødvendige materielle kompetanse, dvs. bakenforliggende myndighet, fra den han representerer, i dette tilfelle Sandøy kommune. Dette følger av avtaleloven § 25 som lyder:

*Den, som opptreder som fuldmægtig for en anden, indestaar for, at han har fornøden fuldmagt. Godtgjør han ikke, at han det har, eller at retshandelen senere er blit godkjendt eller av andre grunde er bindende for den, paa hvis vegne den er foretat, skal han erstatte den skade, tredjemand lider ved, at retshandelen ikke kan gjøres gjældende mot den opgivne fuldmagtsgiver.*

Det er således advokat Huus-Hansen som må redegjøre for den "ryggdekning" han hadde i Sandøy kommune for å signere alle punkter i forliket allerede den 10.11.2011. Forliket går langt i å avklare alle sider ved en retrett hos Sandøy kommune. Det er endatil bestemt i forliket at nedsettelsen fra kr. 215 mill. til kr. 80 mill. offisielt skal begrunnes i "takstfaglige feil" som advokat Huus-Hansen hadde oppdaget. Underliggende, eller den reelle, begrunnelse skal imidlertid forankres i "ivaretagelse av likhetshensyn".

#### 4. Kommunens formelle nedsetting av skattegrunnlaget

##### 4.1. Formannskapetets "inntreden"

Formannskapet behandlet den 16.11.2011 kl. 1300 følgende sak:

PS 11/80 Forliket i eiendomsskattetvisten... - korrigert takstverdi

Merknad: Dette viser at det skulle orienteres om et forlik som allerede var inngått. Følgende ville i motsatt fall ha vært oppført som sak: "Spørsmål om forlik i eiendomsskattetvisten... osv."

Rådmannens saksutredning er datert 14.11.2011. Ved vedtak 16.11.2011, sak 11/80, tilrådte Sandøy formannskap skattetakstnemnda å justere takstverdien ned til det nivå som lå til grunn for ovennevnte forlik av 10.11.2011. Tilhørende "Saksutgreiing" er summarisk og angir ikke nærmere forklaring på den foreslåtte endringen.

Begrunnelse: Følgende er her angitt av formannskapet:  
Stavsengs Ingeniørfirma AS har lagt vekt på "leigeverdi" ved taksering av "øvrige verk og bruk i kommunen, ein berekningsmåte som har gitt eit lågare grunnlag enn substansverdien....Omsynet til likebehandling tilseier at denne skilnaden i takstnivå skal korrigerast gjennom ei ny takstfastsetting" med "verknad tilbake til 1. januar 2008". (mine understrekn.)

Merknad: Det synes ikke å være fremkommet noen nye opplysninger enn de kommunen allerede var kjent med fra tidligere. Det vises i den sammenheng til det grunnlag kommunen prosederte saken på, jfr. kommunens anførsler, pkt. 3.1. ovenfor. Dette var nå med ett endret.

Vedtaket: Følgende vedtak ble gjort:  
"Sandøy formannskap rår skattetakstnemnda til å omtaksere/justere takstverdien ... til det nivået som er grunnlaget for forliket, inngått 10. november 2011." (min understrekn.).

Habilitet: Ordfører Hans Endre Sæterøy deltok i formannskapetets behandling av saken og varamedlem var ikke innkalt. Frem til tiltreden som ordfører i oktober 2011 var Sæterøy tilsatt som ingeniør / planlegger hos I. P. Huse AS som er part i saken, jfr. forvaltningsloven § 6 første ledd pkt. e). Om ikke hans stilling var av ledende art, vil et tilsetningsforhold så nært i tid uansett være egnet til å svekke tilliten til Sæterøys upartiskhet i saksforholdet, jfr. fvl. § 6 annet ledd, jfr. kommuneloven § 40 nr. 3. I den vurderingen må det opplyses at nåværende ordfører Sæterøy etter det opplyste også hadde engasjert seg i saken på bedriftens side. Han skal

således offentlig ha beklaget kommunens håndtering av hans arbeidsgiver, I. P. Huse AS.

Det legges til grunn at saken verserte som klagesak og gjennom to rettsinstanser med kommunen som motpart mens nåværende ordfører var tilsatt hos parten. Det er da unødvendig å gå nærmere inn i aktuelle tilsettingsforhold i dag.

Det synes derfor åpenbart at Sæterøy burde ha fratrudd ved kommunens behandling av saken.

Det må tilføyes at forvaltningsloven ikke gjelder for eiendomsskattesaker, jfr. loven § 31. Det er likevel lagt til grunn at alminnelige forsvarlighetsprinsipp for saksbehandlingen skal gjelde (Siv.omb. 2006 s. 219). Dermed er det klart at habilitetsreglene får anvendelse.

Saksutredning: Denne fremstår som kun en oppsummering av konflikten med tilråding om å følge "forliket, inngått 10. november 2011". Det synes klart at dersom tingrettens dom skulle endres, så måtte formannskapet bygge på en dokumentasjon av nye opplysninger som viste at byskatteloven § 5 var blitt anvendt feil. Slik dokumentasjon kan ikke sees forsøkt fremskaffet. Formannskapets vedtak synes derfor å ha blitt til med en stor grad av vilkårlighet.

Spørsmålet om virkningene av inhabiliteten knyttes opp mot forvaltningsloven § 41 – om feilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.

Lagmannsrettssaken ble med basis i Skattetakstnemndas ovennevnte vedtak av 16.11.2011 hevet som forlikt, slik det ble avtalt i forliket av 10.11.2011. Rettsforliket er ikke innhentet.

Virkningene av et vilkårlig forvaltningsvedtak vil oftest være at det kjennes ugyldig.

#### 4.2. Skattetakstnemndas nedsetting

Samme dag / samme dato som formannskapsvedtaket forelå tok skattetakstnemnda tilrådingen til følge. Nemndas korrigerede eiendomsskattetakst baserer seg etter vedtaket av 16.11.2011 på "kapitalisert leieverdi", og resulterte altså i en verdinedsetting fra kr. 215. mill. til kr. 80 mill. Nemnda begrunner for øvrig endringen med "Hensynet til likebehandling".

Utfra bakgrunnen er det nærliggende å anse at dette var en avgjørelse, nær sagt "som bestilt".

## 5. Spørsmål om gyldigheten av skattetakstnemndas vedtak av 16.11.2011 med nedsetting av skatteverdien

### 5.1. Spørsmålsstilling

Ut fra foranstående kan det stilles flere spørsmål.

- Spørsmålet om nedsettingen er foretatt av kompetent organ blir et spørsmål om hvorvidt eiendomsskattenemnda kan endre sine egne vedtak utenom gjennom klagesak og overtakst, dvs. omgjøring, oftere enn 10. hvert år slik byskatteloven § 4 bestemmer.
- Etter eiendomsskatteloven § 17 er det gitt begrensninger på muligheten til å rette eiendomsskatten. Mens rene skrive- eller regnefeil kan endres i medhold av § 16, må endringer som er aktuelle i denne saken falle inn under unntaksbestemmelsen i § 17, 3-5 ledd for at de skal kunne vedtas. Prinsippet er at adgangen til endring av utskrevet eiendomsskatt er avhengig av grunnen for endringen, og for feil i tilknytning til verdsettelse viser loven til § 17 annet ledd som ikke er trådt i kraft. Man vil da falle tilbake på 10 års-regelen, jfr. nedenfor under pkt. 5.3.
- Om substansverdi kan fravikes som verdsettelsesprinsipp
- Om vedtaksprosessen for nytt, sterkt redusert, skattegrunnlag for IP Huse AS var styrt av forlikprosessen og ikke av materiell eiendomsskatterett, dvs. korrekt taksering slik loven krever

### 5.2. Skattetakstnemndas saksbehandling

Nemnda er innkalt ved "Internt Notat" av 14.11.2011, samme dag som rådmannens innstilling forelå, til behandling av følgende saker:

Sak 1/11 "Orientering om forliket i eiendomsskattetvisten..."

Merknad: Dette viser at det skulle orienteres om et forlik som allerede var inngått.

Sak 2/11 "Korrigert takstverdi pr. 01.01.2008...."

Merknad: Dette viser at takstverdien allerede var bestemt. I innkallingen hadde ellers stått: Korrigerings av takstverdi.

Følgende kan bemerkes til innkallingen:

Det er innkalt med bare 2 dagers forskjell i dato på innkalling (ved Internt Notat) og datoen for skattetakstnemndas behandling. Innkalling skjer ellers uten saksdokumenter. Dette virker lite betryggende for å oppnå en forsvarlig saksbehandling, jfr. kommuneloven §32 nr. 2 om at innkalling må være sendt "med høvelig varsel".

Etter kommuneloven §32 nr. 3 skal sakliste og alle saksdokumenter til et bestemt møte gjøres tilgjengelig for allmennheten. Dette er en forsterking av prinsippet om dokumentoffentlighet i offentleglova.

For øvrig kan følgende bemerkes til det materielle innholdet i vedtaket:

At skattetakstnemnda i det hele ikke har vurdert om den i forhold til byskatteloven § 4 har anledning til å endre utskrivingsgrunnlaget, siden det er mindre enn 10 år siden det ble fastsatt, er en mangel ved vedtaket, jfr. nedenfor under pkt. 5.3..

Det må stilles spørsmål om hvorvidt hensynet til likebehandling er den reelle begrunnelse for skattetakstnemndas korrigerende takst. Det antas at så er tilfelle og at den nye taksten ikke er forankret i byskatteloven § 5, første ledd sine ufravelige regler om hvilke takseringsprinsipper som skal legges til grunn, altså omsetningsverdien, basert på en objektivisert verdi, ofte kalt substansverdi.

Spørsmålet om hvorvidt et skattetakstvedtak har den nødvendige forvaltningsmessige gyldighet blir et spørsmål om anvendelse av alminnelig forvaltningsmessige prinsipper. Her må god ligningsforvaltningsskikk også kunne komme analogisk inn i bildet, jfr. til sammenligning ligningsloven § 9-5 og forholdet til endringsvedtak.

Det er her foretatt en endring, dvs. omgjøring til skattyterens gunst utenom klagesystemet etter loven, og uten forankring i noen rettslig avgjørelse.

Ligningsloven § 3-8 om ugildhet vil således også kunne være anvendelig. Hvorvidt skattetakstnemnda er inhabil i kraft av tidligere å ha deltatt i avgjørelse i saken som nå skal prøves på nytt, evt. om dette er "særegne forhold.." som er egnet til å svekke tilliten til "upartiskheten" for nemnda, (jfr. pkt. f. og g. i § 3-8) vil også være tema for habilitetsspørsmålet.

### 5.3. Skattetakstnemndas verdsetting

Nemnda må angi hvilken teknisk verdiberegning som man benytter for å finne frem til eiendommens salgsverdi. Det må fremgå hvilke elementer den skjønnsmessige vurderingen bygger på. Selve skjønnnet er ikke mulig for andre å overprøve dersom ikke resultatet fremstår som klart urimelig eller vilkårlig. I dette spørsmålet er det nødvendig å kjenne til hvilke kriterier som har vært grunnlaget for verdiberegningen.

Derfor er det nødvendig at taksten er begrunnet. I motsatt fall kan det foreligge saksbehandlingsfeil som gjør at takseringen må oppheves. Når det i loven ikke finnes formelle



krav til begrunnelse av en takst som den foreliggende, skal det imidlertid relativt mye til for at kravet til begrunnelse ikke er oppfylt.

#### 5.4. Spørsmål om gyldighet av skattetakstnemndas vedtak

I loven fremgår det ikke hvem som har myndighet til å foreta endringer i medhold av § 17. Sivilombudsmannen uttaler i 2009 at dette da må "avgjøres ut fra hvilken feil som skal rettes".

I dette tilfellet var eiendommen antagelig i og for seg rett taksert, jfr. tingrettens dom, men prinsippene etter skattetakstnemnda sitt syn var anvendt feil fordi hensynet til likebehandling tilsa bruk av kapitalisert leieverdi og ikke substansverdi slik byskatteloven §§ 4 og 5 tilsier.

Formannskapet / skattetakstnemnda synes å la likhetshensyn gå foran loven.

Mens spørsmålet om likebehandling i forhold til andre takstobjekt i kommunen kun inngår som skjønsmessig element i vurderingene av en takst og derfor bare kan være retningsgivende for skattetakstnemndas skjønn, så må byskatteloven § 5, slik Høyesterett har tolket den, rimeligvis være bindende. Etter denne bestemmelsen er det omsetningsverdi med basis i substansverdi som er den korrekte beregningsmåten for et eiendomsskattegrunnlag. Skattetakstnemnda har tidligere kommet til, med støtte fra Stavseings Ingeniørfirma AS sin takst, at denne verdien utgjorde kr. 215,5 mill. Jeg kan ikke se at dette bestrides. Det er altså denne verdisettingen skattetakstnemnda nå endrer etter oppmoding fra formannskapet og under henvisning til likhetsprinsippet.

Et takstresultat som fremstår som vilkårlig og kanskje også stridende mot lov vil normalt være ugyldig.

Dersom skattetakstnemnda ikke gir tilstrekkelig begrunnelse for sitt vedtak, kan taksten også oppheves på grunn av saksbehandlingsfeil.

Det finnes antagelig ikke formelle krav til begrunnelse av en eiendomsskattetakst. Imidlertid fremgår det av eiendomsskatteloven § 22, annet ledd, (foreløpig ikke i kraft) at det kreves "ei stutt grunngeving for avgjerda".

Antagelig er dette kravet i seg selv tilfredsstillt da det er vist til hensynet til likebehandling og til andre takster, f.eks. Raknes og Young på henholdsvis kr. 44 mill. og 70 mill.. Dette kan tale for at nemndas begrunnelse i seg selv oppfyller lovens krav.

Det synes således å være det materielle innhold i skattetakstnemndas vedtak i tillegg til habilitetsmessige forhold som ikke står seg mot byskatteloven § 5, første ledd. I forhold til denne bestemmelsen blir vedtaket etter mitt skjønn å se på som vilkårlig og dermed kan det stilles spørsmål om gyldigheten.

Da saken stod for lagmannsretten, synes skattetakstmyndigheten i kommunen å ha vært presset, både tidsmessig og i forhold til publisitet. Formannskapet har truffet sitt vedtak helt parallelt med, dvs. så sent som samme dag som skattetakstnemnda traff sin avgjørelse. Det kan stilles

spørsmål om hvorvidt formannskapet blander partsrollen i rettssaken og legger seg opp i skattetakstnemnda sine premisser for verdsetting. Det blir derfor spørsmål om formannskapet har **instruksjonsrett** overfor en skattetakstnemnd. Sentralt her står eiendomsskatteloven § 8, men denne er ikke satt i kraft. Spørsmålet er foreløpig ikke vurdert nærmere.

## 6. Endring av eiendomsskattetakst

Det foreligger begrenset dokumentasjon som viser at saken ble realitetsbehandlet på nytt i skattetakstnemnda. Det kan derfor være usikkert hvilke spørsmål som ble vurdert.

Loven har ikke bare begrensninger i kommunens adgang til å rette feil til skattyters ugunst. Rettigheter til fordel for skattyteren er også undergitt skranker. De skal bl.a. ikke gå lenger tilbake enn 3 år.

D.v.s. at dersom det er utskrevet for høy skatt, eller utskrevet eiendomsskatt i strid med eiendomsskatteloven, skal kommunen medhold av eiendomsskatteloven (lov 06. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt i kommunane) § 17, femte ledd, rette utskrivningen "*så langt krav på attendebetaling ikke er foraldra*". Etter foreldelsesloven §§ 2 og 3 kan man altså kun rette utskrivninger foretatt senere enn 3 år regnet "fra den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse", dvs. fra forfall av skattekravet.

Det fremgår ikke av eiendomsskatteloven hvem som har myndighet til å foreta endringer i medhold av § 17. Dette må da avgjøres utfra hvilken feil som skal rettes. (Smfn. S.omb. sak 2009 75 (2009 side 300, Tranøy). I dette tilfelle mente skattyter I.P.Huse AS, med støtte fra formannskapet som hadde skiftet standpunkt, at eiendommen angivelig var feilaktig taksert med grunnlag i substansverdi / omsetningsverdi og at leieverdi skulle ha vært brukt som grunnlag. Hvilket prinsipp som etter loven skulle avspeile omsetningsverdien er en takstfaglig vurdering som kommunen hadde tillagt en ekstern takstmann, Stavsengs Ingeniørfirma AS. Da kommunen oppdaget at I.P.Huses eiendom angivelig var taksert feil, burde saken blitt behandlet på nytt av takstmannen. Det ble den ikke. Etter byskatteloven § 4 første ledd skal verdsettelsene nemlig skje ved særskilt oppnevnte takstmenn.

Spørsmålet er om denne feilen har hatt innvirkning på avgjørelsen. Most sannsynlig hadde den en slik effekt. Skattetakstnemndas oppgave er å foreta en selvstendig vurdering, noe som ikke ser ut til å ha skjedd. Takstmannen har ikke fått seg forelagt den angivelige feil til ny bedømmelse og en rettsinstans, tingretten, har godkjent hans takst som lovlig. Det gjør at Sandøy kommune bør sørge for at saken behandles påny i Skattetakstnemnda med begrunnelse og ny klagefrist over vedtaket.

## 7. Vurderinger

### 7.1. Hovedspørsmål i saken

For enkelthets skyld benevner jeg her de to verdsettelsesprinsippene som "substansverdi" og "leieverdi".

Gjennom forvaltningsmessige/administrative og rettslige prosesser fikk I. P. Huse AS sitt skattegrunnlag fastsatt med basis i "substansverdi", hvilket er det korrekte etter lovens hovedregel. Taksten utført av Stavsengs Ingeniørfirma AS var m.a.o. korrekt utført. Angivelig etter at kommunen ble oppmerksom på at man i Sandøy tidligere hadde verdsatt andre skattesubjekt med basis i en lavere verdi, "leieverdi", ble man opptatt av å gi I. P. Huse AS den samme fordelen. Behovet for dette ble fremhevet utfra et prinsipp om likhet.

Problemet er imidlertid at loven og rettspraksis fastslår at "substansverdi" mest korrekt skal benyttes. Dermed er det de øvrige bedriftene som har fått for lave verdier i forhold til loven, og I. P. Huse AS var den som hadde blitt korrekt taksert.

Sandøy kommune har hele tiden vært kjent med denne problemstillingen, dvs. de ulike virkninger av "substansverdi" og "leieverdi". For tingretten hevdet kommunen nemlig at eventuell usaklig forskjellsbehandling i tilfelle måtte ligge i at andre virksomheter enn I. P. Huse AS var blitt behandlet for mildt og ikke omvendt.

Virkingen av dette er at saken for lagmannsretten ser klart ut til å ha blitt forlikt på et uriktig grunnlag for å avdempne forskjellsvirkningene i forhold til større og mer omfattende feil i systemet.

Å reparere en feil med en annen uriktighet er i prinsippet ikke akseptabelt. Derfor burde etter mitt skjønn tingrettens dom blitt stående. I. P. Huse AS sin situasjon måtte bli å vurdere på et rent innkrevingsmessig grunnlag, frem til likeverdige/lovlige takstgrunnlag foreligger for de øvrige. Eiendomsskatteloven § 25 åpner nemlig for en adgang til utsettelse når det kan synes aktuelt med en nedsettelse. Slik nedsettelse er det hjemmel for i eiendomsskatteloven § 28 som åpner for at utlignet eiendomsskatt i visse tilfelle kan frafalles, helt eller delvis. Vilkåret er at skatten vil virke "særs urimelig", og her ville likhetsprinsippet i påvente av en generell omtaksring være relevant.

### 7.2. Virkninger av forliket

Et forlik som strider mot ufravikelig lov vil normalt være ugyldig. Hvem som har inngått forliket på vegne av kommunen er uklart. Det registreres at ordfører Sæterøy har deltatt i hele prosessen. Ordføreren er kommunens rettslige representant, jfr. kommuneloven § 9.

For kommunen har forliket stor økonomisk betydning.

### 7.3 Spørsmålet om generell omtaksring

Byskatteloven § 4 krever "særegne forhold" for at kommunen skal kunne bli pålagt å gjennomføre takseringer oftere enn hvert 10. år. Det har vært antalt at det er "forandrede forhold", og ikke en kommunes ønske, som kan begrunne hyppigere takseringer enn dette normale tidsintervallet. Imidlertid må klare, påviselige feil i forhold til loven, kunne rettes opp med virkning for fremtiden, dvs. anses som "særegne forhold".

For kommunen vil dette bety kostnader til taksering, men utgiftene vil kunne motsvares i et endret skattegrunnlag. Det vil også være naturlig at kommunen vurderer om tidligere pådratte takseringsutgifter kan kreves erstattet.

## 8. Konklusjon

Det ligger nedfelt i hensynene bak skattlegging av borgerne at en prinsipielt skal unngå forskjellsbehandling, jfr. også skatteevneprinsippet. Mellom samme typer eiendommer i kommunen skal skatt i utgangspunktet utlignes og betales på likeverdig måte. Siktemålet er å skape likhet m.h.t. skattlegging innen den enkelte kommune. Forhold som har innvirkninger på eiendomsverdi, må reflekteres i grunnlaget for eiendomsskatten gjennom takseringen.

Skattereglene forutsetter at de eiendomsskattepliktige behandles likt ved at de samme verdsettelsesprinsipper legges til grunn. Men disse prinsippene må anvendes innenfor lovens ramme. I stedet for at I. P. Huse AS fikk redusert sitt skattegrunnlag skulle derfor skattegrunnlagene for de øvrige antagelig vært vurdert opp mot likhetsprinsippet og evt. vært øket tilsvarende. Synspunktet faller sammen med det Sandøy kommune selv hevdet for tingretten.

Her kan reises innvendinger mot kommunens saksbehandling. I første rekke gjelder det saksbehandlingen og beslutningen om å forlike lagmannsrettssaken, samt de premisser som uten synlig saksbehandling ble lagt for dette forliket. Mye taler for at Sandøy kommunes endrede utskrivning av eiendomsskatt fra 2008 for I. P. Huse AS derfor ville ha blitt kjent ugyldig dersom den skulle bli vurdert rettslig.

Det vil være naturlig at kommunen beslutter å gjennomføre ny generell taksering med virkning for fremtiden.

Prosessene avdekker en del svikt i saksbehandling og avgjørelser som ikke er heldig for tilliten til Sandøy kommune som eiendomsskattemyndighet.

Kjetil Kvammen  
advokat

VEDLEGG

## Sandøy kommune - eiendomsskattetakster m.v., IP Huse

Dato	Takst avgitt av ..	Vurderingsgrunnlag	Takst, mill kr.			Avgjørelser	
			Tomt, bygn.	Kraner mv.	Sum		
						<u>Takst:</u>	
1.	11.06.2008	Stavsengs Ing.fa. AS	Substansverdi	193,5	22	215,5	215,5
		Patrick Young AS	Teknisk verdi	160	15	70	
							<u>Overtakst:</u>
2.	30.04.2009	Verditakst AS	Substansverdi	169,9	77	246,9	231,1
		Møre Eiendomsmegl.	Verdivurd. leieverdi			44	
3.	20.12.2010	Romsdal tingrett					231,1
4.	11.10.2011	"Felles forståelse"					80

## Felles forståelse mellom partene vedrørende eiendomsskattetvist IP Huse AS – Sandøy kommune

1.

På bakgrunn av de forholdene som er avdekket, og som kommunen ikke har vært kjent med, er kommunen av den oppfatning at det må skje en omtaksering av IP Huse AS' verk og bruk. Under henvisning til ivaretagelse av likhetshensyn relatert til øvrige verk og bruk i kommunen med sammenlignbar bygningsmasse, vil det bli utarbeidet en begrunnet innstilling til skattetakstnemnda, hvor ny takst for IP Huses bedrift blir satt til 80 millioner kroner, og slik at bedriftens arbeidsmaskiner ikke inngår i takstgrunnlaget.

Ny takst gis virkning fra og med 2008. For mye innbetalt skatt for årene 2008 – 2011 tilbakebetales ved full avregning i kommunens eiendomsskattekrav for årene fremover, fra og med 2012. Det beregnes ikke renter av beløpene.

2.

Partene begjærer ankesaken utsatt ved prosesskrift i dag til Frostating lagmannsrett. Når nytt skattetakstvedtak er truffet av skattetakstnemnda i tråd med ovennevnte, begjærer partene rettssaken hevet.

3.

I den felles påstand om heving av ankesaken skal fremgå at kommunen påtar seg å dekke domstolenes kostnader (gebyrer, rettsoppnevnt sakkyndig, fagkyndige meddommere). For øvrig bærer partene hver sine saks kostnader.

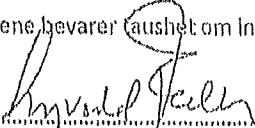
4.

Kommunen vil sende ut følgende pressemelding når lagmannsrettens beslutning om utsettelse foreligger:

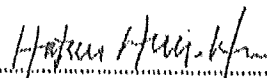
"Under saksforberedelsen for lagmannsrettens behandling av eiendomsskattetvisten mellom IP Huse AS og Sandøy kommune, har kommunens advokat oppdaget at det ved skattetakseringen i 2008 har skjedd takstfaglige feil. Det dreier seg om feil som har gitt en forholdsmessig høyere takst på IP Huses bedrift. Kommunen og kommunens eiendomsskattemyndigheter har ikke vært kjent med feilene. Kommunen har på denne bakgrunn besluttet at det skal skje en omtaksering av IP Huses bedrift. Ankesaken for lagmannsretten er i denne situasjon besluttet utsatt etter felles begjæring fra partene."

5.

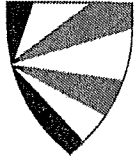
Partene bevarer taushet om innholdet i pkt 1. og 3 i denne forståelsen.

.....  


10.11.2011, Ingvald Falch

.....  


10.11.2011, Hakon Huus-Hansen



**Sandøy kommune**  
Rådmann

## Internt Notat

Off.1. § 13

Vår ref:  
2010/291-0

Saksbeh:  
Lasse Larsson Fjørtoft

Arkivkode:  
232

Dato:  
20.04.2012

---

**Til:**

Kontrollutvalssekretariatet/Kontrollutvalet i Sandøy kommune

---

### **Vedkomande sak 03/12 i Sandøy kommune sitt Kontrollutval – svar på Notat, utarbeidd av advokat Kjetil Kvammen.**

Viser til munnleg gjennomgang av notatet Eigedomsskatt i Sandøy – endring av eigedomskattetakst, i Kontrollutvalet sitt møte 27. februar 2012.

Først ei takk for at den meir tronge, og til dels departementalt prega svarfristen vart utvida.

Som kontrollutvalssekretariatet er kjend med, bad underteikna kommunen sin advokat gjennom rettssaksførebuinga og forliksprosessen frå primo oktober 2011 til ultimo november 2011, Hakon Huus-Hansen, om ei vurdering av advokat Kjetil Kvammen sine juridiske og forvaltningsmessige kommentarar til kommunen si handtering av tvistesaka mellom Sandøy kommune og I.P. Huse AS – samanfatta i notatet Eigedomsskatt i Sandøy – endring av eigedomskattetakst.

Vedlagt følgjer Hakon Huus-Hansen sitt notat, som rådmannen og ordføraren i all hovudsak sluttar oss til.

Ei tilføyning refererer seg til pkt. 4.1 i Kvammen sitt notat, under avsnittet Habilitet. Det er grunn til igjen å presisere, også skriftleg, at ordførar Hans Endre Sæterøy ikkje har hatt ei leiande stilling i bedrifta I.P. Huse sitt administrative hierarki. Heller ikkje engasjerte han seg i tvistesaka ved første rettsinstans.

Det bør også nemnast at ordføraren sin offentlege kommentar til tvisten/forliksprosessen handla om å beklage, på vegne av kommunen, at det hadde blitt gjort takseringsfeil av eit utval skatteobjekt.

Med omsyn til notatet sitt hovudpunkt nr. 8, Konklusjon, er det eit forhold som ikkje er heilt beinkløyvd å gi ei eksakt, fullgod tilbakemelding på, av di saka er av ein slik karakter at ein må forhalde seg til meir uføresette og mindre lovregulerte haldningar og reaksjonar. Frå rådmannen sin ståstad er spørsmålet om omtaksering eit nødvendig tiltak for å rette opp uomtvistelege feil. Men tidspunktet når denne saka kan fremjast politisk, krev taktisk og strategisk klokskap dersom konsekvensane ikkje skal bli uhandterleg.

Dette til tilleggsorientering.

Med venleg helsing

Lasse Larsson Fjørtoft  
rådmann

## Notat

Til: Sandøy kommune v/rådmannen

Fra: Advokat Hakon Huus-Hansen

Dato: 23. mars 2012

Sak: Kontrollutvalgets undersøkelse av Sandøy kommunes behandling av eiendomsskattetvist med IP Huse AS. Merknader til advokat Kjetil Kvammens notat 27. februar 2012 til kontrollutvalgets sekretariat

### Merknader til de enkelte punkter i notatet

#### Pkt 1

Eiendomsskattevedtaket for Sandøy kommune gjelder kun verk og bruk.

Fravær av dokumenterbare reelle drøftelser i nemnda betyr ikke at saken ikke ble drøftet.

Saksbehandlingsreglene er svært begrenset på eiendomsskatteområdet, som advokat

Kvammen selv påpeker i pkt 2. Kravene til protokollasjon er oppfylt.

#### Pkt 2.1

Uttalelsen i første avsnitt om at nemndene står relativt fritt til å benytte de beregninger de selv mener er best egnet til å gi et riktig resultat, er misvisende for så vidt gjelder taksering av verk og bruk. For slike objekter skal substansverdimetoden benyttes som den helt klare hovedregel. Dette følger av en rekke Høyesterettsdommer.

#### Pkt 3.1

Den felles forståelsen mellom partene er ikke noe forliksdokument i seg selv. Dokumentet setter opp betingelser for å heve tvistesaken fra domstolene.

Grunnbetingelsen for heving er iht dokumentet at det organ som har myndighet til å endre eiendomsskattevedtak, finner grunnlag for å endre. Se også det etterfølgende prosesskrivet til lagmannsretten hvor partene i første omgang ba om utsatt ankeforhandling under henvisning til at saken kunne bli hevet, men at det forutsatte at det først ble truffet en ny forvaltningsavgjørelse.

Uttalelsen på s 4 ø i advokat Kvammens notat om at det i dokumentet «allerede [er] bestemt» at ny takst skal settes til 80 millioner kroner er derfor uriktig. Man kan mene hva man vil om sannsynligheten for at nemnda ville motsette endring. Den avgjørende realitet er imidlertid at endringsmyndigheten lå hos nemnda, og at saken ble fremlagt åpent, med en begrunnet innstilling, og den ble realitetsbehandlet av nemnda.

Det bemerkes også at formannskapet, som behandlet saken før den ble brakt inn for nemnda, utvilsomt hadde myndighet til å stoppe saken om det hadde ønsket det.

Formannskapet kunne ha nektet å tilrå nemnda å endre. Med det ville saken effektivt ha blitt stoppet. IP Huse AS kunne ikke bygge noen rett på den felles forståelsen i seg selv, fordi eventuelle forpliktelser etter dokumentet uansett først ville oppstå etter at nytt takstvedtak var truffet.

#### Pkt 3.4

Den felles forståelsen ble formalisert og signert etter kontakt med rådmann og ordfører.



Til avsnittet nederst på s 4 bemerkes at forholdet jo var at takstfaglige feil hadde resultert i brudd på likhetsprinsippet. Det lå ingen tanke om å skjule sakens realiteter bak formuleringene i pressemeldingen. Uten å huske det antar jeg at tanken fra min side har vært at en slik formulering ville plassere ansvaret der det hører hjemme – hos takstmannen. Men ettersom formuleringen av advokat Kvammen, og kanskje andre, har blitt oppfattet som et forsøk på tildekking, er det lett å se i ettertid at det burde ha stått at takstfaglige feil hadde ført til brudd på likhetsprinsippet.

#### Pkt 4.1

Jeg antar at formannskapet har lagt til grunn at det lå innenfor ordførerens myndighet å inngå forlik i kommunens tvistesaker, og at formannskapet ikke har reflektert nærmere over dokumentets utforming – jf kommentaren til pkt 3.1.

Det fremkom i en telefonsamtale med takstmannen og i møte med ham noen dager senere, 7 november 2011, helt nye opplysninger i saken, som innebar at IP Huse som eneste industrielle verk og bruk i kommunen, var taksert etter sin substansverdi. Isolert var dette korrekt gjort, men når det fremkom at takstmannen hadde brukt leieverdimetoden på alle andre industrielle verk og bruk – og dette i praksis ga et svært mye lavere takstnivå – forelå et så markant brudd på likebehandlingsprinsippet at kommunens sak etter vår beste vurdering ikke var prosedabel.

Anførsler fra kommunens prosessfullmektig under tingrettsbehandlingen om mulige forskjeller i takstnivået, har ikke siktet til de betydelige og systematiske forskjeller som senere ble avdekket, men til mulige forskjeller innenfor anerkjente skjønnstoleranser. Anførselene fremkom for øvrig som motargumenter til motpartens påstand om at IP Huses anlegg var taksert for høyt.

Flere steder i notatet synes det å bli antydning at kommunen kjente til det ovennevnte. Jeg har i min kontakt med kommunen og ved gjennomgang av sakens dokumenter ikke funnet noen som helst holdepunkter for dette.

Spørsmålet om ordføreren burde ha fratrudd ved formannskapets behandling går jeg ikke nærmere inn på uten at det anmodes om særskilt. Jeg bemerker bare at Sandøy er en liten kommune, at ordførerens tilknytning til bedriften var vel kjent for alle, og at saken var av utpreget juridisk karakter, med lite rom for politisk betonte hensiktsmessighetskjønn. Det advokat Kvammen skriver om saksutredningen til formannskapets møte har jeg ikke forutsetninger for å kommentere, da jeg ikke har sett den. En saksutredning må imidlertid vurderes i lys av hva vedtaksorganet måtte ha av kunnskap om saksforholdet fra tidligere, og hva som er gitt av muntlige redegjørelser.

#### Til pkt 4.2

Advokat Kvammen har ikke gitt noen rettslige vurderinger under dette punktet, kun spekulasjoner. Det er tilstrekkelig å vise til det som er uttalt foran, under kommentaren til pkt 3.1, om skattetakstnemndas myndighet.

#### Til pkt 5.2

Skattetakstnemndas vedtak er truffet i en klagesak som var brakt inn for domstolene og således fortsatt var under behandling – om enn ikke under administrativ behandling. Bestemmelsen i byskatteloven § 4 fjerde ledd kan heller ikke tolkes så snevert at nemnda ikke skulle ha anledning til å treffe nytt vedtak når det viser seg at det opprinnelige vedtaket må anses ugyldig, slik tilfellet var her.

### Til pkt 5.3

Både opprinnelig takstvedtak og omgjøringsvedtaket er solid begrunnet.

### Til pkt 5.4

Formannskapet har ingen instruksjonsrett over takstnemndene i enkeltsaker, og det er ikke noe som indikerer at formannskapet har forsøkt å instruere nemnda i strid med lovens ordning. Det vises til foranstående kommentarer.

Jeg har store vansker med å se at saksbehandlingen for skattetakstnemnda i omgjøringsssaken kan karakteriseres som vilkårlig, ut fra den saksutredningen vedtaket er bygget på.

### Til pkt 6

Bestemmelsen i eiendomsskatteloven § 17 femte ledd om foreldelse av tilbakebetalingskrav fra skattyter var ikke relevant i saken. En ting er at man i 2011 fortsatt var innenfor den alminnelige foreldelsesfristen på 3 år. Her kommer i tillegg at utskrivningen i 2008 var angrepet og stod under behandling for domstolene. Foreldelsesfrister avbrytes som kjent ved saksanlegg for domstolene.

Ut fra feilens art – eller mer presist årsaken til omgjøringsssaken – og det usedvanlig solide takstgrunnlaget som forelå grunnet rettsbehandlingen, ville det være formålsløst å innhente ny fagtakst (aller minst fra samme person som hadde taksert første gang).

### Til pkt 7.1

Advokat Kvammen argumenterer her for at det opprinnelige takstvedtaket for IP Huse var gyldig tross de opplysningene som fremkom om at alle sammenlignbare verk og bruk i kommunen var taksert etter et annet prinsipp som ga betydelig lavere verdi.

De argumentene og synspunktene advokaten her trekker fram har også vi herfra vært gjennom. Vår klare konklusjon, etter relativt grundige vurderinger, var følgende:

Dersom 9 av 10 likeartede skatteobjekter får en skattemessig gunstig behandling, vil nr 10 ha krav på samme behandling – selv om den gunstige behandlingen er i strid med rettsreglene på området slik de er forstått av domstolene. Det foreligger i et slikt tilfelle brudd på likhetsprinsippet. Likebehandlingskravet i forvaltningsretten uttrykker en ulovfestet rettsregel av lovs rang. Prinsippet står særlig sterkt på skatterettens område, og kommer i eiendomsskatteretten bl a til uttrykk gjennom krav om konsekvens ved takseringen.

Vår vurdering var (og er) at takstvedtaket for IP Huse ville ha blitt opphevet av lagmannsretten som ugyldig på grunn av brudd på dette prinsippet. En ankeforhandling ville også ha medført risiko for at motparten og domstolen ville ha stilt spørsmål om hele utskrivningen i 2008 var ugyldig pga systematiske feil – noe som kunne føre til flere og større tilbakebetalingskrav. I tillegg kommer den betydelige risikoen som forelå for å bli gjort ansvarlig for motpartens sakskostnader.

I notatet fra advokat Kvammen skisseres en løsning hvor skatten for IP Huse kunne nedsettes ved bruk av eiendomsskatteloven § 28. Etter vår vurdering kan § 28 ikke brukes for å kompensere for systematiske og betydelige feil ved takseringen.

### Pkt 7.2

Det vises til det som er uttalt foran om bruken av forliksbegrepet og behandlingen av den felles forståelsen i formannskapet og skattetakstnemnda.

### Pkt 7.3

Det advokat Kvammen skriver om alminnelig omtaksering av kommunens verk og bruk i dag er jeg i hovedtrekk enig i. Mulighetene for dette er undersøkt i samråd med kommunen, og det foreligger som kommunen kjenner til nå en uttalelse fra Finansdepartementet som åpner for alminnelig omtaksering i takstperioden dersom det oppdages at det ble gjort omfattende og systematiske feil ved opprinnelig taksering.

En omtaksering vil bringe takstene i samsvar med lov og rettspraksis for tiden fremover. Det vil være opp til kommunen å avgjøre om dette skal gjennomføres. Det er et selvstendig argument for dette at takseringen bør være i samsvar med loven, og at for lave takster som blir stående etter at takseringsmyndighetene er blitt oppmerksom på feilene, kan føre til større motstand mot økning ved neste regulære omtaksering. Så lenge samtlige industrielle verk og bruk likebehandles, vil de foreliggende takster neppe bli angrepet fra den siden. Men det kan naturligvis tenkes at eierne av de øvrige verk og bruk (stort sett infrastrukturbygg) forlanger å bli behandlet på en tilsvarende gunstig måte for sine anlegg.

### Pkt 8

Dette punktet gir ikke grunn til spesielle kommentarer.

## NOTAT

Til  
Kontrollutvalgssekretariat: SKS IKS

Dato: 30.05.2012

Sak: Eiendomsskatt i Sandøy – div. kommentarer

### KOMMENTARER TIL NOTAT AV 23.03.2012 FRA ADV. HUUS-HANSEN

Jeg kommenterer nedenfor kun det som jeg anser vesentlig for kontrollutvalgets behandling og vurderinger, nemlig forholdet til den kommunale saksbehandlingen.

#### Pkt. 3.1. Den "Felles forståelse"

Adv. Huus-Hansen: *"Den felles forståelsen mellom partene er ikke noe forliksdokument i seg selv. Dokumentet setter opp betingelser for å heve tvistesaken for domstolene..."*

Merknad: Det er viktig for kommunens prosessfullmektig at forliket i retten ikke hviler på et mangelfullt grunnlag. Han kan ellers komme i ansvar i tilfelle manglende lovlig grunnlag for forliket. Jeg må lese adv. Huus-Hansens svar utfra dette. En mer uavhengig tilnærming og vurdering er derfor nødvendig.

Hans uttalelse innebærer jo at her er et annet "forliksdokument". Et slikt dokument som viser en saksbehandling i samsvar med loven må, for å være gyldig, nødvendigvis være kommet i stand tidligere enn den "Felles forståelse" som adv. Huus-Hansen har undertegnet og dermed gått god for.

Slik dokumentasjon foreligger ikke. Det er problemet.

Da adv. Huus-Hansen signerte den "Felles forståelse", bandt han i praksis ugjenkallelig opp Sandøy kommune som skattetakstmyndighet. For meg ser det ut til å ha skjedd uten at advokaten hadde støtte for dette i lovlige vedtak i kommunens skattetakstorganer. Lovlige skattetakstvedtak blir ikke til ved at "noen snakker sammen", hvilket undertiden blir brukt som begrep for det som jeg dessverre oppfatter som situasjonen. Den økonomiske betydning for kommunen var dessuten stor.

En approbasjon (etterfølgende godkjenning av en annen myndighets vedtak) kunne ikke bli reell da skattetakstnemnda her i realiteten ikke hadde noe annet valg enn å godkjenne "Felles forståelse".

Forholdet til den igangværende rettssaken er etter mitt syn ikke fullt så enkelt som adv. Huus-Hansen konkluderer med. Dersom Sandøy kommune ikke hadde fulgt opp med etterfølgende godkjenninger, ville kommunen ha blitt ansett for å ha frafalt sitt krav og dermed tapt saken. Dette fremgår av tvisteloven § 18-4.

Dokumentasjon av en ny vurdering mangler altså. Det er utillatelig. Men også en annen feil springer i øynene, nemlig også at en viktig ingrediens i en ny vurdering mangler: Det er takstmann Svein Stavseng, evt. Stavsengs Ingeniørfirma AS, sin skriftlige uttalelse, og skattetakstnemndas vurdering av også denne, før den "Felles forståelse" ble signert. Dette er en alvorlig saksbehandlingsfeil og brudd på prinsippet om tilretteleggelse av avgjørelsesgrunnlag (fv. § 17).

Ny behandling i skattetakstnemnda bestrides naturligvis ikke. Men det hevdes fra min side at det ikke kan dokumenteres at dette var annet enn sandpåstrøing overfor en beslutning som allerede var tatt, ingen reell "realitetsbehandling".

Ved vedtak av samme dato, sak 11/80, tilrådte Sandøy formannskap Skattetakstnemnda å justere takstverdien til det nivå som lå til grunn for forlik av 10.11.2011, ikke motsatt.

#### Pkt. 3.4

Adv. Huus-Hansen: *"Den felles forståelsen ble formalisert og signert etter kontakt med rådmann og ordfører..."*.

Merknad: Det avgjørende er at hverken rådmann eller ordfører kan binde skattetakstmyndigheten, hvilket synes å ha skjedd her.

#### Pkt. 4.1

Adv. Huus-Hansen: *"Jeg antar at formannskapet har lagt til grunn at det lå innenfor ordførerens myndighet å inngå forlik i kommunens tvistesaker..."*.

Merknad: Formannskapet går etter mitt syn langt lenger i sin saksbehandling enn å samtykke i forlik.

Lovens krav til saksbehandling av skattetaksering kunne formannskapet uansett ikke tilside sette.

Pkt. 4.2

Adv. Huus-Hansen: *"Advokat Kvammen har ikke gitt noen rettslige vurderinger under dette punktet, kun spekulasjoner".*

Merknad: De faktum som advokat Huus-Hansen betegner som "spekulasjoner" sees imidlertid ikke imøtegått av noen. Dessuten foreligger det uansett en dokumentasjonsoppgave for hva som reelt sett lå til grunn for formannskapetets vedtak, samt det eksakte tidspunkt for når dette ble truffet, jfr. at forliket allerede reelt var inngått. Rett fremgangsmåte ville etter mitt syn vært stansing av rettsaken i påvente av en korrekt takstmessig saksbehandling.

Pkt. 5.2

Adv. Huus-Hansen: *"Bestemmelsen i byskatteloven § 4 fjerde ledd kan heller ikke tolkes så snevert at nemnda ikke skulle ha anledning til å treffe nytt vedtak når det viser seg at det opprinnelige vedtaket må anses ugyldig, slik tilfelle var her".*

Merknad: Det opprinnelige vedtak var fullt ut gyldig som forvaltningsvedtak. Til og med domstolen hadde kommet til den konklusjon.

Pkt. 5.4

Adv. Huus-Hansen: *"Formannskapet har ingen instruksjonsrett over takstnemndene i enkeltsaker, ..."*

Merknad: Dersom dette legges til grunn, fremstår skattetakstnemndas reverserte verdsetting som enda mer vilkårlig.

Pkt. 6

Adv. Huus-Hansen: *"Foreldelsesfrister avbrytes som kjent ved saksanlegg for domstolene".*

Merknad: Eiendomsskattelovens regelverk går som det mer spesielle foran generelle foreldelsesregler. Spørsmålet om foreldelse av tilbakebetalingskrav er noe annet enn retting av skatteutskrivning.

Pkt. 7.1

Adv. Huus-Hansen: *"Advokat Kvammen argumenterer her for at det opprinnelige takstvedtaket for IP Huse var gyldig tross de opplysningene som fremkom om at alle sammenlignbare verk og bruk i kommunen var taksert etter et annet prinsipp som ga betydelig lavere verdi".*

Merknad: Det er fra denne side tidligere fremhevet det uakseptable i å reparere en feil med å begå en ny feil og at dette skjer i offentlig forvaltning. Men det er likevel ikke dette som er skjedd her. Her er et korrekt vedtak erstattet med et vedtak som både er materielt og antagelig også formelt ukorrekt.

Pkt. 7.3

Merknad: Adv. Huus-Hansen synes her å være enig i at det bør skje en omtaksering.

Nærværende bes sammenholdt med undertegnedes notat av 27.02.2012 og adv. Huus-Hansen sitt notat av 23.03.2012.

Kjetil Kvammen  
advokat

**SUNNMØRE  
KONTROLLUTVALSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalet

Dato: 11.10.2012

**SAK 13/12  
VEDKOMANDE BUDSJETT 2013 - SANDØY KONTROLLUTVAL**

I medhald av § 18 i forskrift om kontrollutval skal kontrollutvalet utarbeide forslag til budsjett for kontroll- og tilsynsarbeidet i kommunen. Kontrollutvalet sitt forslag til budsjetttramme for kontroll- og revisjonsarbeidet i kommunen skal følgje formannskapet si innstilling til kommunestyret.

Ettersom kommunen sitt kontrollutvalsekretariat og kommunerevisjonen er interkommunale selskap der selskapa sine budsjett blir vedteke av selskapa sine respektive representantskap, vil utgiftene i denne saka berre omfatte Sandøy kontrollutval sine lokale utgifter. Disse utgiftene bør saman med dei utgiftene som er nemnt ovanfor leggst i det samla budsjettet for kommunen sitt kontroll- og tilsynsarbeid.

Møtegodtgjersle og tapt arbeidsforteneste til kontrollutvalet vil vere ein del av kommunen si godtgjersle til folkevalde. Disse utgiftene bygg på satsar vedtekne i Sandøy kommune. Dette budsjettoppsettet vil dermed omfatte kurs, opplæringsutgifter og reiseutgifter.

Kursaktiviteten er moderat. Den viktigaste samlinga er den årlege kontrollutvalkonferansen. I tillegg kan det bli andre samlingar. Særleg kontrollutvalkonferansen er av ein slik kvalitet og har ein so stor informasjonsverdi at heile utvalet bør delta.

På bakgrunn av ovanstående legg ein saka fram for kontrollutvalet med forslag om slikt

**v e d t a k :**

Budsjettet for kontrollutvalet si opplærings- og reiseaktivitet blir sett til 30.000 kroner.

Harald Rogne  
dagleg leiar