

Stab

Dato: 27.03.2026

Løpenummer: 585/2026

Arkivsaksnummer: 2025/287

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
26/11	Kommunestyret	15.04.2026

Ny alminnelig taksering for eiendomsskatteformål

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Røst kommune gjennomfører ny alminnelig taksering av eiendommer til eiendomsskatteformål jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3. innen utgangen av 2027, med sikte på at nye takster får virkning fra 2028.
2. Ny alminnelig taksering av boligeiendommer skal følge Skatteetatens formuesgrunnlag jf. eiendomsskatteloven § 8 C-1 der dette er mulig.
3. For utskriving av eiendomsskatt i 2027 legges det opp til at gjeldende takster kontorjusteres videre jf. eiendomsskatteloven § 8 A-4. Endelig sats for kontorjustering 2027 gjøres i høstens budsjettvedtak.
4. Oppdaterte vedtekter for sakkyndig nemnd vedtas med umiddelbar virkning.

Sammendrag

Kommunen må med jevne mellomrom gjennomføre ny alminnelig taksering av eiendommer for eiendomsskatteformål. Det foreslås at ny taksering gjennomføres i 2027 med virkning fra 2028. For boligeiendommer anbefales det å benytte Skatteetatens formuesgrunnlag så langt det er mulig. For utskriving av eiendomsskatt i 2027 foreslås det å benytte kontorjustering av eksisterende takster.

Bakgrunnen for å utsette virkningstidspunktet til 2028 er blant annet varslede endringer i Skatteetatens verdsettingsmodeller i 2026, som antas å gi lavere takster i Røst kommune. En utsettelse av virkningstidspunkt fra 2027 til 2028 vil bidra til mer stabile og forutsigbare takster.

Saksopplysninger

Eiendomsskatteloven stiller krav til at takster skal bygge på en alminnelig taksering som normalt skal oppdateres hvert 10. år. Siste alminnelige taksering i Røst kommune var i 2013. I perioden 2023-2025 har kommunen benyttet seg av lovverkets mulighet til å holde takstene uendret i en treårsperiode etter at den opprinnelige tiårsperioden har gått ut. For 2026 foretok kommunen en såkalt kontorjustering av takstene (en prosentvis økning av verdien av alle eiendommer), hvor alle takster ble oppjustert med 1 %.

Kommunens nåværende takstgrunnlag har derfor et behov for revisjon. Det har i utgangspunktet vært planlagt for at dette arbeidet skulle kunne gjøres i 2026, med virkning fra og med 2027, og det er satt av kr 200 000 i årets budsjett til dette arbeidet.

Hovedprinsippet i eiendomsskatteloven er at eiendom skal takseres til antatt omsetningsverdi. Gjeldende takster i Røst kommune er satt av kommunen selv, gjennom sin sakkyndige nemnd. Eiendommer som tidligere ble karakterisert som «verk og bruk» ble i sin tid taksert av nemnda etter takstforslag fra eksterne takstmenn, mens andre næringseiendommer og boligeiendommer ble taksert ved hjelp av såkalte sjabloner som nemnda satte selv (generelle kvadratmeterpriser og deretter justeringer ut fra andre generelle karakteristika ved eiendommen).

For boligeiendommer har kommunen anledning til å benytte Skatteetatens formuesgrunnlag for verdsettelse i stedet for å gjøre en egen taksering. På landsbasis er det ca. 50/50-fordeling mellom kommuner som benytter Skatteetatens tall og kommuner som takserer selv, og fordeler/ulempes ved de ulike tilnærmingene vurderes nærmere i neste avsnitt.

Foreløpige analyser viser at Skatteetatens formuesgrunnlag veldig ofte ligger høyere enn dagens kommunale takster. En av forklaringene er at disse formuesgrunnlagene justeres årlig, i motsetning til de kommunale takstene som nå er 14 år gamle. Skatteetaten har imidlertid varslet større justeringer i sine verdsettelsesmodeller med virkning fra inntektsåret 2026. Dette vil først gi virkning for eiendomsskattetakstene to år senere, i 2028. Foreløpige analyser viser igjen at disse endringene – i motsetning til i en del andre og større kommuner – gjennomgående gir *lavere* formuesgrunnlag i Røst kommune sammenliknet med Skatteetatens tall for 2025. Sistnevnte er det som ev. må benyttes for utskriving av eiendomsskatt i 2027.

Dersom kommunen gjennomfører ny taksering nå med utgangspunkt i Skatteetatens formuesgrunnlag med virkning allerede fra 2027, vil man derfor kunne få en situasjon hvor det gjennomsnittlige takstnivået først må justeres opp i 2027 fra dagens kommunale takster, og deretter vil det justeres ned igjen i 2028 som en følge av modellendringene hos Skatteetaten.

Vurderinger

Administrasjonen anbefaler at arbeidet med ny alminnelig taksering gjennomføres i 2027, ev. med oppstart av enkelte elementer allerede i 2026, men at takstene først gjøres gjeldende fra 2028. Dette gir kommunen tid til å ta i bruk oppdaterte og mer treffsikre verdsettelsesmodeller fra Skatteetaten.

Fordelene ved å benytte Skatteetatens formuesgrunnlag for boligeiendommer vs. egen kommunal taksering er:

- Reduserer behovet for omfattende lokal taksering og dermed kostnader. Klage på takst rettes til og behandles av Skatteetaten.
- Kan oppleves som mer objektiv og etterprøvnbar, og man får kun én offentlig boligtakst å forholde seg til.
- Oppdateres årlig gjennom nasjonale modeller.

På den andre siden er det også enkelte ulemper:

- Mindre mulighet for lokal tilpasning og skjønn, og kan derfor også gi mindre treffsikkerhet for spesielle eller atypiske eiendommer.
- Kan gi større variasjoner ved modellendringer hos Skatteetaten, slik som den gjeldende situasjonen nå viser.
- Noen boligeiendommer må uansett takseres av kommunen selv, der hvor ikke Skatteetaten har tall (f.eks. enkelte fritidsboliger, eiendom eid av næringsaktører, fiktive eiendomsnumre, tomter). Disse takstene står i utgangspunktet uendret i ti år. Dermed kan det oppstå ubalanse mellom de ulike verdsettelsesmetodene.

Administrasjonen vurderer at fordelene samlet sett veier tyngst, særlig for en mindre kommune med begrensede ressurser til omfattende takseringsarbeid.

Som en konsekvens av dette anbefales det å benytte kontorjustering av eksisterende takster for 2027. Endelig justeringssats fastsettes i forbindelse med budsjettbehandlingen.

Det er også behov for å oppdatere vedtektene fra kommunestyret for arbeidet i sakkyndig nemnd. Vedlagt ligger et forslag til oppdaterte vedtekter som tar utgangspunkt i vedtektsforslag fra KSE (KS' eiendomsskatteforum).

Konklusjon og anbefaling

Kommunen har behov for ny alminnelig taksering. Det anbefales å gjennomføre denne med virkning fra 2028 for å sikre stabile og forutsigbare takster, samt dra nytte av oppdaterte verdsettingsmodeller fra Skatteetaten. Bruk av formuesgrunnlag for boliger vurderes som hensiktsmessig, og kontorjustering foreslås som en midlertidig løsning for 2027.

Cesilie Janette Borge
Kommunedirektør

Saksbehandler: Kay Morten Meløysund

Vedlegg:

- 1 FORSLAG Nye eiendomsskattevedtekter Røst kommune



Røst kommune

EIENDOMSSKATTEVEDTEKTER

KAP. I – SAKKYNDIG NEMND

§ 1-1 I medhold eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) velger kommunestyret en sakkyndig nemnd til å verdsette eiendommer i Røst kommune på bakgrunn av forslag fra tilsatte befaringsmenn.

Til å behandle klager over utskrivningen av eiendomsskatt velger kommunestyret i medhold av eiendomsskatteloven § 20 kommunens særskilte klagenemnd.

Den sakkyndige nemnd skal bestå av tre medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges tre varamedlemmer.

Klagenemnda skal bestå av minst tre medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges samme antall varamedlemmer.

Kommunestyret velger leder og nestleder for hver nemnd.

Valgperioden følger kommunevalgperioden.

§ 1-2 Valgbarhet, inhabilitet og møteplikt

Valgbare og pliktige til å motta valg som medlem og varamedlem av sakkyndig nemnd og klagenemnda er de som er pliktige til å motta valg til kommunestyret.

Medlem av formannskapet skal ikke være med i den sakkyndige nemnd eller klagenemnd, jf. eiendomsskatteloven § 21.

Et medlem er inhabilt til å delta i behandlingen av saken når medlemmet

- a) selv er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen,
- b) er i slekt eller i svogerskap med en som nevnt under a) i opp- eller nedstigende linje eller sidelinje så nær som søsken,
- c) er eller har vært gift, partner eller forlovet med, eller er fosterfar eller fostermor eller er fosterbarn til eier,
- d) er verge for en person som nevnt under a),

- e) er styrer eller medlem av styret for et selskap, en forening, Sparebank, stiftelse eller offentlig innretning som er eier, panthaver eller leieboer til eiendommen,
- f) er medlem av formannskapet

Likedan er et medlem inhabilt når andre særegne omstendigheter foreligger som er egnet til å svekke tilliten til vedkommende medlems upartiskhet.

Nemnda treffer selv avgjørelse om hvorvidt et medlem er inhabilt.

§ 1-3 Medlemmer av den sakkyndige nemnd og klagenemnd plikter å stille til alle møter i de respektive nemnder, med mindre det foreligger lovlig forfall.

§ 1-4 Befaringsmenn/sakkyndige.¹

Eiendomsskattekontoret engasjerer befaringsmenn i samråd med den sakkyndige nemnd.

Nemndene kan be eiendomsskattekontoret engasjere sakkyndig hjelp til å avgi veiledende uttalelser på det bygningstekniske, juridiske eller andre områder, når dette anses nødvendig.

Befaringsmenn inngir kun forslag til takster og har ikke stemmerett.

KAP. II – FORBEREDELSE AV TAKSERINGEN

§ 2-1 Teknisk enhet og økonomiavdelingen fungerer i felleskap som eiendomsskattekontor. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for den sakkyndige nemnd og klagenemnd.

§ 2-2 Eiendomsskattekontoret utarbeider en liste over antatt skattepliktige eiendommer som den sakkyndige nemnd inviteres til å vurdere.

Det lages en egen liste over eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven §§ 5 og 7. Eiendommer som er fritatt etter § 5 skal ikke takseres. Kommunedirektøren bestemmer om eiendommer som er fritatt etter § 7 skal takseres.

§ 2-3 Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom.

Eiendomsskattekontoret kan pålegge eieren å utlevere opplysninger av betydning for taksten (jf. eiendomsskatteloven § 31).

¹ Når taksering skjer ved sakkyndig nemnd, kan det oppnevnes befaringsmenn med sakkyndig kompetanse til å verdsette spesielle typer eiendommer. Hvor det er behov for kompetanse utover dette (for eksempel advokatbistand), kan slike engasjeres iht. § 1-4.

Skatteetatens formuesgrunnlag for boliger benyttes ved utskriving av eiendomsskatt på denne kategori eiendommer dersom kommunestyret har vedtatt dette. Formuesgrunnlagene må benyttes slik de fremkommer fra Skatteetaten og iht. reglene i esktl. § 8 C-1. Boliger uten formuesgrunnlag, herunder våningshus, får fastsatt takst av sakkyndig nemnd på samme måte som øvrige skattepliktige eiendommer.

KAP. III - GJENNOMFØRING AV TAKSERINGEN

§ 3-1 Det påligger lederen av den sakkyndige nemnd, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge og lede arbeidet med takseringen.

Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med den sakkyndige nemnd og befaringen i samråd med befaringsmennene.

§ 3-2 Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter den sakkyndige nemnd hvilke alminnelige retningslinjer som skal legges til grunn ved takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen.

Den sakkyndige nemnd kan vedta sjabloner til bruk i takseringen. Sjablonene skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommenes innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien.

Den sakkyndige nemnd skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen.

For boligeiendommer med formuesgrunnlag skal formuesgrunnlagene brukes ved utskrivingen når dette er bestemt av kommunestyret.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i den sakkyndige nemnd.

§ 3-3 Den sakkyndige nemnd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi befaringsmennene informasjon og veiledning om praktiseringen av nemndas retningslinjer for takseringen. Prøvetaksering bør finne sted med så vel nemnda som befaringsmennene til stede for å sikre likeartet praksis.

§ 3-4 Eiendommens eier varsles om at eiendommen skal takseres. Varsel kan gis ved å be skattyter gi eller stadfeste opplysninger om eiendommen innen 4 uker, se vedtektene § 2-3.

Eiendomsskattekontoret fastsetter normalfrist for varsel om taksering.

§ 3-5 Eiendommene, med unntak av boligeiendommer med formuesgrunnlag, skal i alle tilfelle befares av en befaringsmann.

Sakkyndig nemnd tar stilling til om eiendommene også skal fotograferes (jf. eiendomsskatteloven § 31 (5)).

I forbindelse med befaringen utarbeider befaringsmennene forslag til takst. Forslag til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen. Forslaget bør også nevne særlige forhold som har vesentlig betydning for taksten.

- § 3-6 Den sakkyndige nemnda fastsetter i møte takstene på bakgrunn av de forslag som er utarbeidet av befaringsmennene.

Den sakkyndige nemnd tar i forbindelse med fastsettelsen av taksten stilling til om den enkelte eiendom inngår i eiendomsskatteområdet (hvis dette er avgrenset til områder helt eller delvis utbygd på byvis) samt hvilket tilbehør og ting som skal inngå i taksten, jf. eiendomsskatteloven § 4 tredje og fjerde punkt, og hvilke eiendommer som skal unntas fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5 (obligatoriske fritak).

Det bør utarbeides særskilt forslag for grunn og bygning hvis de eies av forskjellige skattytere.

Befaringsmennene deltar ikke i den sakkyndige nemnds fastsettelse av takstene, men kan møte i nemnda for å presentere sine takstforslag.

- § 3-7 Det skal gis en kort begrunnelse for taksten som ikke kan være kortere enn at det blir mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt. Begrunnelsen skal inneholde prinsippene for verdsettelsen, samt hvilke kriterier og grunnlag som er lagt til grunn for den enkelte eiendom. Begrunnelsen kan gis på et skjema som viser hvilke faktiske opplysninger om eiendommen og hvilke sjablonverdier som er brukt.

KAP. IV - OMTAKSERING OG SÆRSKILT TAKSERING

§ 4-1 I perioden mellom de alminnelige takseringer kan omtaksering/særskilt taksering av enkelteiendommer foretas etter de retningslinjer og vilkår som fremgår av eiendomsskatteloven § 8 A-3, femte og sjette ledd. Dette gjelder ikke boligeiendommer som årlig får ny takst basert på Skatteetatens formuesgrunnlag.

Fristen for å begjære omtaksering etter sjette ledd er 1. november i året forut for skatteåret.

Den sakkyndige nemnd tar stilling til om vilkårene for omtaksering/særskilt taksering er oppfylt.

Verdsettelsen bør skje etter samme prinsipper og samme prisnivå som ved forrige alminnelige taksering.

Skattyter orienteres om taksten ved melding om vedtak.

For klage gjelder kapittel V.

KAP. V - KLAGE

§ 5-1 Skattyter kan klage på taksten og/eller utskrivningen innen seks uker fra det seneste tidspunktet av utsendelse av skattesedel og kunngjøringen av at eiendomsskatte-
listen er lagt ut.

Klage over takster kan fremmes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivningen av eiendomsskatt, dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere.

§ 5-2 Selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt

- a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller
- b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

§ 5-3 Klage over vedtak fattet av eiendomsskattekontoret

Hvis klagen gjelder et vedtak (utskrivningsvedtak) som er fattet av eiendomsskattekontoret i første instans (for eksempel beregning av skatten, tildeling av bunnfradrag) kan eiendomsskattekontoret behandle saken og oppheve eller endre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet.

Hvis eiendomsskattekontoret ikke finner grunn til å gi klager medhold, oversendes sakens dokumenter uten opphold til klagenemnda.

§ 5-4 Klage over vedtak fattet av den sakkyndige nemnd

Ved klage over vedtak (takstvedtak) fattet av den sakkyndige nemnd, oversender eiendomsskattekontoret sakens dokumenter til sakkyndig nemnd (underinstansen).

Den sakkyndige nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner klagen begrunnet. I motsatt fall oversendes klagen til klagenemnda.

§ 5-5 Klagenemndas behandling

Ved klage over taksten skal klagenemnda dra på befarung av eiendommen.

§ 5-6 Klagenemnda utarbeider en protokoll med en kort begrunnelse for klagevedtaket. Protokollen skal angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt ved klage på taksten. Vedtaket må ta stilling til klagerens anførsler.

§ 5-7 Omgjøring til gunst for skattyter

Når klagen tas til følge, skal utskrivningen rettes til skattyters gunst innen 3 år fra utgangen av skatteåret.

Omgjøring til ugunst for skattyter

Klagenemnda kan prøve alle sider av saken, og kan omgjøre vedtaket til ugunst for skattyter, jf. eiendomsskatteloven § 17.

Retten til å rette utskrivninga til ugunst for skattyter går tapt om retten ikke er benyttet innen 1. mars året etter utskrivningen. Har feilen sammenheng med at eieren har brutt opplysningsplikten eller plikten til å medvirke til befarung, kan utskrivningen rettes innen tre år fra utgangen av skatteåret.

Taksten kan likevel rettes til ugunst for skattyter med virkning framover i tid.

For boliger med formuesgrunnlag skal klage over verdsettelsen rettes til Skatteetaten. Eier har en utvidet klagefrist (klageadgang): Første gang en bolig verdsettes etter eiendomsskatteloven § 8 C, er fristen for å klage over vedtak som får betydning for eiendomsskatten, seks uker fra skatteseddelen mottas fra kommunen, jf. skatteforvaltningsloven § 13-4 annet ledd annet punktum. Dersom eier får medhold i klage til Skatteetaten, må eiendomsskatten rettes tilsvarende, jf. esktl. § 17 fjerde ledd.

§ 5-8 Klage har ikke oppsettende virkning.

KAP. VI - FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

§ 6-1 Kommunestyret/formannskapet fastsetter godtgjørelsen til nemndsmedlemmer og befaringsmenn. Eiendomsskattekontoret fastsetter godtgjørelsen til sakkyndige som nevnt i vedtektenes § 1-4.

Eiendomsskattekontoret sørger for utbetaling av godtgjørelsen.

§ 6-2 Ved første gangs utskriving av eiendomsskatt må alminnelig taksering og utskriving av skatten være avsluttet innen utgangen av juni i skatteåret. Påfølgende år skal eiendomsskatten være utskrevet og skattelisten offentliggjort innen 1. mars i skattåret. Første året bunnfradrag innføres er fristen innen 1. april.

§ 6-3 Eiendomsskattekontoret fører eiendomsskatteliste med slik innhold som nevnt i eiendomsskatteloven § 15. Listen skal ligge ute til offentlig gjennomsyn i minst tre uker etter at det er kunngjort at listen er lagt ut. Det kunngjøres i lokalpressen når og hvor utleggelse finner sted. Kunngjøringen skal inneholde opplysninger om fristen for å klage (6 uker) og hvem klagen skal sendes til.

Hvert år, samtidig med at eiendomsskattelisten legges ut, sendes skatteseddel til skattyter.

§ 6-4 Eiendomsskatten forfaller til betaling etter de terminer (minimum 2) som kommunestyret fastsetter.

-oOo-