Leka kommune

Arkivreferanse: 2026/243-12
Saksbehandler: Annette Pettersen

Saksframlegg

Sakens gang		
Saksnummer	**Utvalg**	**Møtedato**
69/26	Formannskap	17.11.2026
	Kommunestyret	

Fastsetting av eiendomsskatt for 2027

Saksprotokoll fra Formannskap den 17.11.2026

Tore Hagen	Siste setning under Kontorjustering tas ut og erstattes av: Det søkes å gjennomføre retaksering snarest mulig.

Votering: **Kommunedirektørens innstilling med endringsforslag fra Tore Hagen enstemmig vedtatt.**

Vedtak
I skatteåret 2027 skriver Leka kommune ut eiendomsskatt på eiendommer som er omfattet av utskrivingsalternativet i eiendomsskatteloven § 3 bokstav d):

> «berre på næringseigedom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum»

Utskrivingsalternativet omfatter flytende oppdrettsanlegg, jf eiendomsskatteloven § 4 tredje ledd første setning:

> «Flytande anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine artar vert jamnstelt med næringseigedom og anlegg nemnde i andre leden fjerde punktum, når anlegget har vore stasjonert i kommunen i over 6 månader i året før skatteåret.»

Kontorjustering
Gjeldende eiendomsskattetakster i Leka ble vedtatt og tatt i bruk til skattutskriving fra skatteåret 2016. I 2027 vil takstene være 12 år gamle. Det søkes å gjennomføre retaksering snarest mulig.

Skattesats
I samsvar med eiendomsskatteloven §§ 11 og 13 settes skattesatsen til 7 promille.

Terminer for utskriving
I samsvar med eiendomsskatteloven § 25 fastsettes det at eiendomsskatten skal skrives ut i 12 terminer.

Fritak for eiendomsskatt
I samsvar med eiendomsskatteloven § 7 bokstav a, fritas følgende eiendommer for eiendomsskatt:
Gnr 2 bnr 5 festenr 9 Gutvik Skytterlag Skytterhuset
Gnr 2 bnr 20 Gutvik Grendelag Idrettslagshus/forsamlingshus
Gnr 2 bnr 6 Gutvik Bedehus Har ikke egen tomt
Gnr 2 bnr 7 og 11 Husmannsmuseet Har ikke egen tomt

Gnr 8 bnr 34 Vonheim Grendehus Forsamlingshus
Gnr 9 bnr 33 Haug Forsamlingshus
Gnr 10 bnr 20 Fjellvang AL Forsamlingshus
Gnr 15 bnr 115 Leka Bygdemuseum Leknes gamle skole
Gnr 16 bnr 31 Leka Bygdemuseum Museet
Gnr 16 bnr 39 Leka Bygdemuseum Steinhytta
Gnr 17 bnr 26 Leka Idrettslag Fotballbane samt klubbhus
Gnr 17 bnr 32 festenr 3 Leka Skytterlag Skytterhuset og bane
Gnr 17 bnr 54 Leka Idrettslag Fotballbane
Gnr 18 bnr 16 Hortavær Velforening Ishus
Gnr 18 bnr 5-11 og bnr 14-15Felleseie Bedehuset i Horta
Gnr 4 bnr 1 Ole Martin Johansen Gammel fengsel, bygningsnr 186907639
Gnr 15 bnr 35 Kristin Fjeldstad Krambua

Forslag til vedtak
I skatteåret 2027 skriver Leka kommune ut eiendomsskatt på eiendommer som er omfattet av utskrivingsalternativet i eiendomsskatteloven § 3 bokstav d):

> «berre på næringseigedom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum»

Utskrivingsalternativet omfatter flytende oppdrettsanlegg, jf eiendomsskatteloven § 4 tredje ledd første setning:

> «Flytande anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine artar vert jamnstelt med næringseigedom og anlegg nemnde i andre leden fjerde punktum, når anlegget har vore stasjonert i kommunen i over 6 månader i året før skatteåret.»

Kontorjustering
Gjeldende eiendomsskattetakster i Leka ble vedtatt og tatt i bruk til skattutskriving fra skatteåret 2016. I 2027 vil takstene være 12 år gamle. I samsvar med eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2) utsettes kontorjusteringen til 01.01.2028.

Skattesats
I samsvar med eiendomsskatteloven §§ 11 og 13 settes skattesatsen til 7 promille.

Terminer for utskriving
I samsvar med eiendomsskatteloven § 25 fastsettes det at eiendomsskatten skal skrives ut i 12 terminer.

Fritak for eiendomsskatt
I samsvar med eiendomsskatteloven § 7 bokstav a, fritas følgende eiendommer for eiendomsskatt:
Gnr 2 bnr 5 festenr 9 Gutvik Skytterlag Skytterhuset
Gnr 2 bnr 20 Gutvik Grendelag Idrettslagshus/forsamlingshus
Gnr 2 bnr 6 Gutvik Bedehus Har ikke egen tomt
Gnr 2 bnr 7 og 11 Husmannsmuseet Har ikke egen tomt
Gnr 8 bnr 34 Vonheim Grendehus Forsamlingshus
Gnr 9 bnr 33 Haug Forsamlingshus
Gnr 10 bnr 20 Fjellvang AL Forsamlingshus
Gnr 15 bnr 115 Leka Bygdemuseum Leknes gamle skole
Gnr 16 bnr 31 Leka Bygdemuseum Museet
Gnr 16 bnr 39 Leka Bygdemuseum Steinhytta
Gnr 17 bnr 26 Leka Idrettslag Fotballbane samt klubbhus
Gnr 17 bnr 32 festenr 3 Leka Skytterlag Skytterhuset og bane
Gnr 17 bnr 54 Leka Idrettslag Fotballbane
Gnr 18 bnr 16 Hortavær Velforening Ishus
Gnr 18 bnr 5-11 og bnr 14-15Felleseie Bedehuset i Horta
Gnr 4 bnr 1 Ole Martin Johansen Gammel fengsel, bygningsnr 186907639
Gnr 15 bnr 35 Kristin Fjeldstad Krambua

Hjemmel for vedtak

Eiendomsskatteloven

Bakgrunn for saken

Leka kommune innførte eiendomsskatt på verk og bruk i 2011. Det ble gjennomført alminnelig retaksering av disse eiendommene i 2021.

Fra og med 2016 ble eiendomsskatten utvidet til også å omfatte boliger, fritidsboliger og annen næring. Kommunestyret vedtok i sak 78/25 å avvikle eiendomsskatten på bolig- og fritidseiendommer.

Eiendomsskatt skrives derfor i dag ut på de eiendommene som fortsatt er skattepliktige etter eiendomsskatteloven.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre ledd skal alminnelige eiendomsskattetakster som hovedregel stå fast i ti år. Når tiårsperioden utløper skal kommunen enten gjennomføre ny alminnelig taksering, foreta kontorjustering av takstene eller benytte lovens adgang til å utsette ny alminnelig taksering dersom det foreligger særlige forhold.

Denne saken gjelder hvilken løsning kommunen skal velge for den kommende takstperioden.

Rettslig grunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre ledd gjelder følgende hovedregel:

«Eigedomsskattetakstar skal stå fast i ti år.»

Loven åpner samtidig for et unntak:

«Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd.»

Kommunestyret kan dermed utsette ny alminnelig taksering med inntil tre år dersom særlige forhold tilsier dette.

Videre følger det av eiendomsskatteloven § 8 A-4 at kommunen som alternativ til ny alminnelig taksering kan foreta en kontorjustering av eksisterende takster.

Kontorjustering kan gjennomføres med inntil 10 prosent av det opprinnelige skattegrunnlaget for hvert år etter utløpet av tiårsperioden. Justeringen innebærer en prosentvis oppjustering av eksisterende takster uten ny befaring av eiendommene.

Alternativer

Kommunen har i praksis tre handlingsalternativer:

1. Gjennomføre ny alminnelig taksering av alle skattepliktige eiendommer.
2. Foreta kontorjustering av eksisterende takster.
3. Utsette ny alminnelig taksering i inntil tre år.

Det må vurderes om det skal være en kontorjustering av eiendomsskatten og om dette skal utsettes til 2028.

Kontorjustering:
Reglene om kontorjustering står i eiendomsskatteloven § 8 A-4: 4
(1): «I staden for ny allmenn taksering kan kommunestyret gjere vedtak om auke av det verdet (taksten) som eigedomen blei sett til ved den siste allmenne takseringa for utskriving av eigedomsskatt.

(2) Auken kan skje stegvis over fleire år, men må ikkje vere meir enn 10 prosent av det opphavlege skattegrunnlaget for kvart år etter 10-årsfristen for den siste allmenne takseringa, likevel slik at skatteåret

1983 vert rekna som første året for slikt tillegg. Fristreglane i § 8 A-3 andre ledd gjeld ikkje for kontorjustering.

Første ledd første punktum inneholder hjemmelen for å kontor justere. Det står at kontorjustering av takstene er et alternativ til å gjennomføre en ny alminnelig taksering.

For ordens skyld presiserer vi at en kontorjustering alltid vil innebære muligheten for å øke skattegrunnlaget, ikke redusere det. En oppjustering kan naturligvis også være mindre enn 10 %, og kan i prinsippet settes til for eksempel 0,5 %.

Utsette omtaksering i maksimalt 3 år, med frist 2027 eller 2028

Unntaksregel om adgang til å fremskynde eller utsette ny alminnelig taksering Det følger av eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2) andre punktum:
Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd.

Kommunedirektøren foreslår i denne saken at justering utsette altså tre år til 2028. Kommunedirektøren vil i løpet av 2027 komme med en ny sak i forhold til hvilken retaksering som kommunestyret ønsker at skal brukes.

Konsekvensene, fordeler og ulemper av alternativene:

En ny alminnelig taksering medfører vesentlig større utgifter enn begge de to andre alternativene, men da vil alle aspekter av en eiendom bli besiktiget og vurdert av takstmann.

En kontorjustering vil være en rimelig løsning for gjennomføring av omtakseringen, ved at det kan justeres i programvaren som kommunen bruker for å beregne og håndtere utfakturering av eiendomsskatten, når dette er på plass i den skybaserte løsningen. Det kan gjøres samtidig som den årlige utskrivingen av eiendomsskatt som uansett må gjøres på grunn av at utskriving av den årlige eiendomsskatten er et enkeltvedtak

Vurdering

Utskrivingen skjer ved 12 terminer. Skattesatsen er på 7 promille. Det er fornuftig å utsette kontorjusteringen med inntil to år. Fritak fra eiendomsskatt jf. § 7 a opprettholdes jf. innstilling i vedtak.

Det foreslås å videreføre denne praksisen med fritak for eiendommer opplistet i innstillingen.

En kontorjustering er en rimelig måte å få foretatt en retaksering. Retaksering er lovpålagt, men kan utsettes i maks 3 år. Maks kontorjustering er på 10%.

Kommunedirektøren foreslår likevel å utsette retaksering og justering av eiendomsskattegrunnlaget med bakgrunn i at kommunen innfører nytt IT-system for eiendomsskatt i slutten av 2026, og ser det som uhensiktsmessig og unødig kostbart å gjøre retakseringen samtidig.

Leka kommune har fulgt prinsippet med å benytte takseringsretningslinjer som ble fastsatt i forbindelse med den alminnelige takseringen, gjennom hele 10 års perioden. Dermed omfatter utsettelsen alle eiendommer i kommunen som er taksert i denne perioden.

Økonomiske konsekvenser

Ved å utsette retakseringen videreføres dagens skattegrunnlag.
Kommunens inntekter fra eiendomsskatt forventes derfor å være på samme nivå som i 2026. Samtidig unngås betydelige kostnader knyttet til både ny alminnelig taksering og gjennomføring av kontorjustering.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at det foreligger særlige forhold etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre ledd som gir grunnlag for å utsette ny alminnelig taksering og eventuell kontorjustering til 2028.

Leka kommune er i ferd med å innføre et nytt skybasert system for eiendomsskatt. Å gjennomføre kontorjustering eller ny alminnelig taksering samtidig med innføringen av nytt system vil være lite hensiktsmessig, medføre unødvendige administrative kostnader og øke risikoen for feil i overgangsfasen. En utsettelse vil gi kommunen tid til å etablere en stabil og effektiv forvaltning av det nye systemet før det gjennomføres endringer i skattegrunnlaget.

Ved å videreføre gjeldende takster og skattesats på 7 promille for 2027 opprettholdes forutsigbarhet både for kommunen og de skattepliktige. Samtidig videreføres gjeldende praksis med fritak etter eiendomsskatteloven § 7 bokstav a for de eiendommene som er omfattet av vedtaket. Løsningen innebærer også at kommunen unngår de betydelige kostnadene som ville følge av en ny alminnelig taksering i 2027.

Kommunedirektøren vil i løpet av 2027 legge fram en egen sak for kommunestyret med vurdering av hvordan kommunen skal gjennomføre taksering fra og med 2028, herunder om det skal foretas kontorjustering eller ny alminnelig taksering.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at eiendomsskatten for 2027 skrives ut etter gjeldende takster, med en skattesats på 7 promille, at fritak etter eiendomsskatteloven § 7 bokstav a videreføres, og at ny alminnelig taksering og eventuell kontorjustering utsettes til 2028 i samsvar med eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre ledd.

Camilla Vågan
kommunedirektør

Melding om vedtak sendes