



# Kort innføring i reglene om utskriving av eiendomsskatt



---

## Utarbeidet for KSE av advokat Hans O. Bang

Revidert av KSEs sekretariat per 1. januar 2017

---

### Innhold

1.	Eiendomsskattevedtaket .....	6
1.1	Lovhjemmel, jf. eiendomsskatteloven § 1.....	6
1.2	Avgjørelsesmyndighet, jf. eiendomsskatteloven § 2.....	6
1.3	Innholdet i eiendomsskattevedtaket .....	6
1.4	Vedtaksstidspunktet, jf. eiendomsskatteloven § 10.....	7
2.	Eiendomsskatteområdet, jf. eiendomsskatteloven § 3.....	7
2.1	Det geografiske virkeområdet .....	7
2.2	Eiendomsskatt i hele kommunen .....	7
2.3	Avgrensning av eiendomsskatteområdet.....	8
2.4	Likhetsprinsippet ved avgrensning av eiendomsskatteområdet.....	8
2.5	Skatteavtaler .....	9
2.6	Områdebegrensninger .....	9
2.6.1	Områder som "heilt er utbygde på byvis" .....	9
2.6.2	Områder som "delvis er utbygde på byvis" .....	10
2.6.3	Områder der utbygging på byvis er "i gang" .....	10
2.7	Verk og bruk .....	10
2.8	Verk og bruk og annen næringseiendom .....	10
3.	Skattepliktige eiendommer, jf. eiendomsskatteloven § 4.....	11
3.1	Generelt om skatteobjektene .....	11
3.2	Kort om verk og bruk og annen næringseiendom.....	11

3.2.1	Hva som skal regnes som "verk og bruk" .....	11
3.2.2	Omfanget av "verk og bruk" .....	12
3.2.3	Unntak for arbeidsmaskiner o.l. ....	12
3.2.4	Hva som skal regnes som «annan næringseigedom» .....	12
3.3	Frittflytende oppdrettsanlegg, jf. § 4 tredje ledd.....	13
4.	Unntak fra skatteplikten.....	14
4.1.	Eiendommer som skal fritas, jf. eiendomsskatteloven § 5 .....	14
4.2	Eiendommer som kan fritas, jf. eiendomsskatteloven § 7.....	15
5.	Fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget, jf. esktl. §§ 8 A, 8 B og 8 C .....	16
5.1	Virkeområdet, jf. § 8 A-1 .....	16
5.2	Verdien, jf. § 8 A-2.....	16
5.2.1	Omsetningsverdien .....	16
5.2.2	Takstnivået .....	16
5.2.3	Verdsettelsesprinsippene.....	17
5.3	Skattetakstvedtekter .....	17
5.4.	Verdsettelsen, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 .....	18
5.4.1	Oppnevning av skattetakstnemnd.....	18
5.4.2	Oppnevning av sakkyndig nemnd .....	18
5.4.3	Nemndsmedlemmenes habilitet .....	18
5.4.4	Sekretariat .....	19
5.4.5	Sakkyndig bistand.....	19
5.4.6	Kostnadene ved takseringen .....	19
5.4.7	Gjennomføringen av takseringen .....	19
5.4.8	Fristen for taksering .....	20
5.4.9	Underretning om takstene .....	20
5.4.10	Klage (begjæring om overtakst) .....	21
5.4.11	Alminnelig omtaksering.....	21

5.4.12	Kontorjustering.....	21
5.4.13	Omtaksering av enkelteiendommer i løpet av tiårsperioden .....	21
5.5	Kraftanlegg, jf. eiendomsskatteloven § 8 B.....	22
5.5.1	Skattegrunnlaget for kraftanlegg .....	22
5.5.2	Kommunefordeling av grunnlaget for eiendomsskatt for kraftanlegg .....	22
5.6	Alternativ verdsettelse av boliger ved bruk av formuesgrunnlag, jf. esktl. § 8 C.....	23
5.6.1	Verdien .....	23
5.6.2	Boliger som ikke omfattes av ordningen.....	23
5.6.3	Obligatorisk reduksjonsfaktor .....	24
5.6.4	Overføring av eiendomsdata via en portal.....	24
5.6.5	Endring av takseringsmetode .....	24
5.6.6	Avvikende takstnivå mellom boliger og andre eiendommer .....	24
6.	Skattesatser og bunnfradrag .....	25
6.1	Fastsettelse av skattesatser og regler, jf. eiendomsskatteloven § 10.....	25
6.1.1	Avgjørelsesmyndighet .....	25
6.1.2	Minimums- og maksimumssatser, jf. eiendomsskatteloven § 11 første ledd .....	25
6.2	Bunnfradrag, jf. eiendomsskatteloven § 11 annet ledd.....	26
6.3	Differensierte satser, jf. eiendomsskatteloven § 12 .....	27
6.4	Regulering av eiendomsskattesatsen, jf. eiendomsskatteloven § 13 .....	27
7.	Utskriving av eiendomsskatten, jf. eiendomsskatteloven § 14.....	28
7.1	Eiendomsskattekontoret.....	28
7.2	Frister.....	28
7.3	Minimumsbeløp .....	29
7.4	Debitor for eiendomsskatten .....	29
8.	Eiendomsskattelisten, jf. eiendomsskatteloven § 15.....	29
8.1	Krav til føring av eiendomsskattelister.....	29
8.2	Utleggelse til offentlig gjennomsyn.....	29

9.	Skatteseddel, jf. eiendomsskatteloven § 14.....	30
10.	Retting av feil, jf. eiendomsskatteloven § 17 .....	30
11.	Skattekontorets opplysningsplikt, jf. esktl. § 18.....	31
12.	Klage over utskrivningen, jf. eiendomsskatteloven §§ 19 og 20.....	31
12.1	Klageadgangen .....	31
12.1.1	Klage som skal rettes til kommunen .....	31
12.1.2	Henvendelser som skal rettes til Skatteetaten .....	31
12.2	Klagefristen.....	32
12.2.1	Klage til kommunen.....	32
12.2.2	Endring og klage til Skatteetaten .....	32
12.3	Klageinstans.....	33
13.	Rettslig prøving, jf. eiendomsskatteloven § 23 .....	34
13.1	Skatteforvaltningsloven og skattebetalingslovens regler .....	34
13.2	Frister.....	34
14.	Oppgjør og innkreving.....	34
14.1	Skatteoppkrever, jf. eiendomsskatteloven § 24.....	34
14.2	Betalingsterminer, jf. eiendomsskatteloven § 25 .....	35
14.3	Renteplikt, jf. eiendomsskatteloven § 26.....	35
14.4	Foreldelse/panterett, jf. eiendomsskatteloven § 27.....	35
15.	Diverse bestemmelser .....	36
15.1	Nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven § 28.....	36
15.2	Saksbehandlingsreglene, jf. eiendomsskatteloven § 29 .....	36
15.3	Skattyters opplysnings- og medvirkningsplikt, jf. eiendomsskatteloven § 31 .....	39

## **1. Eiendomsskattevedtaket**

### **1.1 Lovhjemmel, jf. eiendomsskatteloven § 1**

Eiendomsskatt til kommunene utskrives etter reglene i "lov om eieendomsskatt til kommunane" av 16. juni 1975 nr. 29. Eiendomsskattelovens sentrale forarbeider er inntatt i Ot. prp. nr. 44 (1974-75) og Innst. O. nr. 53 (1974-75), Ot. prp. nr 77 (2005-2006) og Innst. O. nr 65 (2005-2006), Prop. 1 LS (2010-2011) og Innst. 4 L (2010-2011), Prop. 1 LS (2011-2012) og Innst. 370 L (2011-2012), og Prop. 1 LS (2012-2013) og Innst. 4 L (2012-2013).

Eiendomsskatteloven § 29 bestemmer at forvaltningsloven skal gjelde for behandlingen av eiendomsskattesaker med visse unntak.

### **1.2 Avgjørelsesmyndighet, jf. eiendomsskatteloven § 2**

Eiendomsskatten er en kommunal skatt.

Kommunestyret avgjør om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen<sup>1</sup>.

Kompetansen kan ikke delegeres.

For vedtaket gjelder reglene om lovlighetskontroll etter mindretallsklage i kommuneloven § 59.

Eiendomsskattekontoret skriver ut eiendomsskatten i henhold til kommunestyrets vedtak.

### **1.3 Innholdet i eiendomsskattevedtaket**

Kommunestyrets vedtak om utskriving av eiendomsskatt må minst inneholde:

- Hjemmel for utskriving av eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven §§ 2 og 3.
- Hvilket utskrivningsalternativ som skal gjelde, jf. eiendomsskatteloven § 3.
- Dersom det ikke skal skrives ut eiendomsskatt i hele kommunen, men innenfor «byvise områder»: Angivelse av eiendomsskatteområdet og hvordan eiendomsskatteområdet skal avgrenses, jf. eiendomsskatteloven § 3.

---

<sup>1</sup> Jf. KSEs veileder om myndighet og oppgavefordeling i eiendomsskattesaker.

- Eiendommer som eventuelt skal være fritatt helt eller delvis for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7.
- Størrelsen på et eventuelt bunnfradrag, jf. eiendomsskatteloven § 11.
- Eiendomsskattesats, jf. eiendomsskatteloven §§ 11 og 13.
- Antall terminer for innbetaling av eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven § 25.
- Oppnevning av medlemmer til takstnemnd/sakkyndig nemnd og klagenemnd med varamedlemmer, samt ledere og nestledere, jf. eiendomsskatteloven §§ 8 A-3 (2), (4) og 20.

#### **1.4 Vedtakstidspunktet, jf. eiendomsskatteloven § 10**

Vedtak om utskriving av eiendomsskatt må treffes under budsjettforhandlingen for det kommende år. Vedtaket må gjentas hvert år.

## **2. Eiendomsskatteområdet, jf. eiendomsskatteloven § 3**

### **2.1 Det geografiske virkeområdet**

Eiendomsskatt kan skrives ut:

- a) På all eiendom i hele kommunen
- b) På all eiendom innenfor områder som er helt eller delvis utbygd på byvis eller der slik utbygging er i gang
- c) På alle verk og bruk
- d) På alle verk og bruk og annen næringseiendom
- e) I områder som er helt eller delvis utbygd på byvis samt på alle verk og bruk
- f) I områder som er helt eller delvis utbygd på byvis samt på alle verk og bruk og annen næringseiendom
- g) På alle eiendommer i hele kommunen med unntak av verk og bruk og annen næringseiendom

### **2.2 Eiendomsskatt i hele kommunen**

Gjennom en lovendring av 16. juni 2006 nr 25 er det åpnet for utskriving av eiendomsskatt i hele kommunen. Tidligere har kommunenes utskrivingsadgang vært avgrenset til områder som "heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang".

Avgrensningskriteriet "*heilt eller delvis utbygde på byvis*" er uklart og har ført til en rekke søksmål. For å avhjelpe dette problemet er det åpnet for at kommunene, som et alternativ til de tidligere reglene, fra 2007 kan velge å skrive ut eiendomsskatt på eiendommer i hele kommunen.

Utskriving av eiendomsskatt i hele kommunen har en rekke fordeler:

- Økt rettferdighet ved at skattebelastningen fordeles på alle som eier fast eiendom i kommunen
- Økte inntekter
- Tid- og ressurskrevende arbeid med å avgrense eiendomsskatteområdet unngås
- Lavere prosessrisiko

Utskriving av eiendomsskatt i hele kommunen vil innebære økte kostnader til taksering av eiendommene. Fordelene ved utskrivning av eiendomsskatt i hele kommunen må veies mot disse kostnadene.

### **2.3 Avgrensning av eiendomsskatteområdet**

Dersom kommunestyret ikke ønsker å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen, men bare i områder som helt eller delvis er utbygde på byvis, må eiendomsskatteområdet være "*klårt avgrensa*", jf eiendomsskatteloven § 3 bokstav b.

At området må være "*klårt avgrensa*" er et påbud til kommunen om å trekke opp mest mulig eksakte grenser for det området som pålegges eiendomsskatt, slik at det ikke kan reises tvil om hvor eiendomsskatt skal utskrives.

Grensene for det området som pålegges eiendomsskatt kan f.eks. være eiendomsgrenser, veier og naturgitte avgrensninger. Også koordinatbestemt grensetrekking kan godtas.

### **2.4 Likhetsprinsippet ved avgrensning av eiendomsskatteområdet**

Dersom kommunestyret velger å ikke benytte alternativet om utskrivning av eiendomsskatt i hele kommunen, må det påses at likhetsprinsippet ivaretas ved utskrivningen av eiendomsskatt.

Kommunestyret står ikke fritt med hensyn til hvilke eiendommer det skal skrives ut eiendomsskatt for. Vedtaket må ikke være vilkårlig eller i strid med det likhetsprinsipp som skatteleggingsretten bygger på.



Hvis det blir gjort vedtak om å skrive ut eiendomsskatt på verk og bruk, eventuelt verk og bruk og annen næringseiendom, må vedtaket gjelde alle verk og bruk, eventuelt alle verk og bruk og andre næringseiendommer, som ligger innenfor kommunens område. Det er ikke adgang til å skrive ut eiendomsskatt bare på visse verk og bruk eller visse nærings-eiendommer.

Vedtak om å utskrive eiendomsskatt i bymessig utbygd område må omfatte alle bymessige utbygde områder i kommunen.

Eiendomsskatt må utskrives på alle faste eiendommer i eiendomsskatteområdet med mindre de er fritatt etter loven, jf. eiendomsskatteloven §§ 5 og 7.

## **2.5 Skatteavtaler**

Kommunen kan ikke ved avtale forplikte seg til ikke å utskrive eiendomsskatt på en skattepliktig eiendom.

Kommunene kan inngå avtaler seg imellom om omfordeling av utskrevet eiendomsskatt på kommunekryssende anlegg, men ikke avtale fordeling av selve skattegrunnlaget.

## **2.6 Områdebegrensninger**

Dersom alternativet om utskriving av eiendomsskatt i hele kommunen ikke benyttes, begrenser loven utskriving av eiendomsskatt til følgende områder:

### **2.6.1 Områder som "heilt er utbygde på byvis"**

For at et område skal kunne anses utbygd på byvis, er det en grunnleggende forutsetning at det foreligger en tettbebyggelse av et visst omfang. I tillegg må tettbebyggelsen

- enten selv ha slike servicetilbud som vanligvis finnes i en by
- eller ha tilknytning til et bysentrum eller tilsvarende sentrum.

Områdets karakter er avgjørende. Det er derfor intet vilkår for utskriving at utbyggingen er et resultat av offentlig engasjement gjennom planlegging, vei-, vann- og kloakkanlegg eller fremskaffelse av andre fellesgoder.

### 2.6.2 Områder som "delvis er utbygde på byvis"

Det kreves ikke at hele eiendomsskatteområdet skal være utbygd på byvis. Området kan i tillegg omfatte arealer som er nødvendige for å få en hensiktsmessig avgrensning av eiendomsskatteområdet. Det kan gjelde

- områder som utgjør typiske "lommer" mellom bymessig utbygde områder
- boligbebyggelse som ikke er tett nok til å være bymessige områder som er planlagt utbygd uten at utbyggingen ennå kan sies å være "i gang".

### 2.6.3 Områder der utbygging på byvis er "i gang"

Det er et minimumskrav at det dreier seg om utbyggingsplaner som er vedtatt og som er bindende.

Arealdelen av kommuneplanen anses å være av bindende karakter.

I rene jord- og skogbruksområder bør arbeidene fysisk ha kommet i gang.

## 2.7 *Verk og bruk*

For verk og bruk gjelder ingen områdebegrensning innenfor kommunen. Skattepliktige er også verk og bruk i sjø beliggende innenfor grunnlinjen.

Når et verk eller bruk ligger i flere kommuner, kan den enkelte kommune bare utskrive eiendomsskatt på den delen av anlegget som ligger innenfor egen grense.

Kommunestyret kan velge å skrive ut eiendomsskatt bare på verk og bruk uten hensyn til om det i kommunen finnes områder som er utbygde på byvis.

## 2.8 *Verk og bruk og annen næringseiendom*

Fra 2011 har kommunene mulighet for å skrive ut eiendomsskatt på alle verk og bruk samt øvrige næringseiendommer.

I henhold til eiendomsskatteloven § 4 annet ledd må det gjøres konkrete vurderinger for det enkelte verk og bruk om det eventuelt finnes produksjonsutstyr som kvalifiserer for å bli medtatt i takstgrunnlaget, jf. punkt 3.2.3.

### **3. Skattepliktige eiendommer, jf. eiendomsskatteloven § 4**

#### **3.1 Generelt om skatteobjektene**

Eiendomsskatten er en objektskatt i motsetning til formues- og inntektsskatt, som er subjektskatter. Objekt for eiendomsskatt er all fast eiendom i hele kommunen/innenfor eiendomsskatteområdet, samt "verk og bruk" og øvrige næringsseiendommer. Til fast eiendom regnes både grunn og bebyggelse, og både bebygd og ubebygd eiendom.

Løsøre faller som hovedregel utenfor, men kan inngå som en integrert del av "verk og bruk", jf. § 4 annet ledd, fjerde punktum.

Det er forholdene pr. 1. januar i skatteåret som skal legges til grunn. Med skatteåret menes det år skatten utskrives for, jf. eiendomsskatteloven § 1 annet ledd.

Fordi eiendomsskatten er en objektskatt, er det uten betydning for skatteplikten om eiendommen eies av en fysisk eller juridisk person, eller om den brukes av eieren selv eller andre. Enkelte unntak er gjort i eiendomsskatteloven §§ 5 og 7, se pkt. 4.

Debitor for eiendomsskatten, se pkt. 7.4.

#### **3.2 Kort om verk og bruk og annen næringsseiendom**

##### **3.2.1 Hva som skal regnes som "verk og bruk"**

"Verk og bruk" regnes som fast eiendom. I eiendomsskatteloven § 4 annet ledd, annet punktum, er det regnet opp en rekke eiendommer og faste anlegg som skal anses som verk eller bruk. Oppregningen angir eksempler på verk og bruk og er derfor ikke uttømmende. Også lignende eiendommer og anlegg vil kunne anses som "verk og bruk".

I oppregningen skjelnes det mellom egentlige industrielle anlegg og særskilt oppregnede anlegg og eiendommer som ikke går inn under denne betegnelse.

Det er en forutsetning for at et anlegg skal anses som industrielt at det er et fast anlegg av en viss betydning<sup>2</sup>. Det må foretas en konkret vurdering basert på driftens art og anleggets størrelse.

Det stilles krav til anleggets art. Anlegget må være innrettet mot produksjon, tilvirkning eller vedlikehold. Også faste anlegg for transport av produkter kan omfattes av begrepet "verk og bruk". Det samme gjelder mineralforekomster, forutsatt at det er tilrettelagt for utvinning gjennom inngrep i naturen.

Alminnelig gårdsbruk og skogbruk faller utenfor begrepet "verk og bruk". Det samme gjelder bygg og anlegg hvor virksomheten er knyttet til handel, lager, hotell, kontor o.l.

Også anlegg under oppføring eller midlertidig ute av drift kan pålegges eiendomsskatt som "verk og bruk".

### 3.2.2 Omfanget av "verk og bruk"

Bygninger og anlegg skal regnes sammen med verket eller bruket "*når dei høyrer til eller trengst til verksdrifta*", jf. eiendomsskatteloven § 4 annet ledd, tredje punktum. Det samme gjelder grunnarealer. Også administrative funksjoner kan være en del av "verksdrifta", f.eks. kontorer.

### 3.2.3 Unntak for arbeidsmaskiner o.l.

Arbeidsmaskiner og løssøre skal ikke regnes med til verket eller bruket med mindre de utgjør "*ein part av sjølve føretaket*", dvs. en integrerende del av anlegget, jf. eiendomsskatteloven § 4 annet ledd, fjerde punktum. Det siktes ikke bare til den rent fysiske eller tekniske samhengighet mellom maskiner og anlegg, men også til den forretningsmessige og økonomiske forbindelsen.

### 3.2.4 Hva som skal regnes som «annan næringseigedom»

Til annen næringseiendom regnes f.eks. kontorlokaler, parkeringshus, butikk, varelager, hotell, serveringssted m.v., jf. eiendomsskatteloven § 4 annet ledd, femte punktum. Oppregningen i lovteksten er ikke uttømmende, men angir bare eksempler på nærings-eiendommer som vil være skattepliktige.

---

<sup>2</sup> Jf. KSEs veileder om redegjørelse for kriteriet om at et verk og bruk må være av et visst omfang.

Velger kommunen å benytte alternativene med utskriving på næringseiendom i hele kommunen eller på næringseiendom i tillegg til eiendom innenfor bymessig område, vil utskrivingen også omfatte eiendommer som anses som «verk og bruk». Det kan allikevel ha betydning å skille mellom «verk og bruk» og annen næringseiendom, fordi valg av verdsettelsesprinsipp og hva som skal inngå i skattegrunlaget kan bli forskjellig for de to typer næringseiendommer.

Den nærmere grensedracting mellom «verk og bruk» og annen type næringseiendom er ikke klar, og vil derfor i mange tilfelle måtte avgjøres konkret.

### **3.3 Frittflytende oppdrettsanlegg<sup>3</sup>, jf. § 4 tredje ledd**

Lovgiver har lagt til grunn at frittflytende oppdrettsanlegg ikke er verk og bruk i eiendomsskattelovens forstand, men blir likestilt med verk og bruk under bestemte forutsetninger.

Oppdrettsanlegg vil kunne skattlegges uavhengig av om anlegget er forankret til land eller til sjøbunnen.

Kommunen vil bare ha adgang til å skrive ut eiendomsskatt på oppdrettsanlegg i den utstrekning kommunen også velger å skrive ut eiendomsskatt på verk og bruk.

Dersom kommunen skriver ut eiendomsskatt på verk og bruk eller på eiendommer i hele kommunen, må det også skrives ut eiendomsskatt på alle oppdrettsanlegg som kvalifiserer.

I kommuner uten verk og bruk eller annen næringseiendom kan utskriving skje på oppdrettsanlegg alene.

Det stilles krav om at oppdrettsanlegget må ha vært lokalisert i utskrivingskommunen mer enn seks måneder i året før skatteåret for å gi adgang til utskriving av eiendomsskatt. Det gjelder ikke noe krav om lokalisering akkurat pr. 1. januar i skatteåret.

---

<sup>3</sup> Jf. KSEs veileder om taksering av oppdrettsanlegg.

## 4. Unntak fra skatteplikten

### 4.1. Eiendommer som skal fritas, jf. eiendomsskatteloven § 5

Enkelte eiendommer er unntatt fra eiendomsskatt. Det gjelder for det første statseiendom som blir brukt til visse nærmere angitte allmenntillegelige formål eller av statsmakten, forsvaret og til samferdsel på nærmere angitt vis etter § 5 bokstav a). Unntaket gjelder bare eiendommer som staten eier direkte, og ikke eiendom eid gjennom selvstendige rettssubjekter. Dette innebærer at selvstendige rettssubjekter som er statlig eid, f.eks. aksjeselskaper, bare kan få eventuelt skattefritak etter § 7.

Dersom statseiendom kan benyttes til privat virksomhet, det være seg i næringsøyemed eller til bolig eller til fritidsformål, gjelder ikke unntaket fra skatteplikten.

Departementet har gitt nærmere regler om avgrensning av eiendomsskatt på statlige eiendommer i forskrift av 18.11.1992, nr. 850.

Etter § 5 bokstav b) er eiendommer tilhørende jernbane til bruk for allmennheten unntatt fra eiendomsskatt så langt og så lenge eiendommene benyttes i virksomheten. Unntaket gjelder også private jernbaner, såfremt de gir et transporttilbud til allmennheten.

Videre er kirker fritatt, herunder eiendom som tilhører andre trossamfunn enn statskirken dersom eiendommen benyttes til gudstjeneste og tilsvarende arrangementer. Annen eiendom som tilhører trossamfunn er derimot ikke generelt fritatt for eiendomsskatt.

Eiendommer som kommunen selv eier direkte, er fritatt for eiendomsskatt etter § 5 bokstav d) når eiendommen ligger i egen kommune. Fritaket gjelder uavhengig av utnyttelse av eiendommen. Eiendom som andre kommuner eier i utskrivingskommunen, er ikke generelt fritatt. Eiendommer som fylkeskommunen eier, er heller ikke fritatt for eiendomsskatt. Kommunestyret kan allikevel fritta fylkeskommunale eiendommer som skoler, veier o.l. etter eiendomsskatteloven § 7, se pkt. 4.2.

Etter § 5 bokstav e) er ambassade- og konsulateiendommer fritatt for eiendomsskatt når den annen stat fritar norske eiendommer for tilsvarende skatter.

Etter § 5 bokstav f) og g) er eiendommer som statens lufthavnselskap og helseforetak eier fritatt for eiendomsskatt i det omfang de tjener allmenntillegelige formål.

Etter § 5 bokstav h) skal eiendom som blir *drevet* som gårdsbruk eller skogbruk unntas, herunder også gartneri og planteskole tilknyttet slik drift.

Med eiendom som blir drevet som gårdsbruk eller skogbruk menes eiendom som blir holdt i hevd ved en driftsmåte som er i samsvar med det som er vanlig jord- og skogbruksdrift i området, jf. Innst. O. nr. 53 (1974-1975). Bygninger ment for boligformål med passende tomt omfattes ikke av fritaksbestemmelsen, og skal takseres.

Gartneriet eller planteskolen må ha tilknytning til landbruksdriften for å kunne fritas. Fritaket omfatter derfor ikke selvstendige gartnerier og planteskoler uten tilknytning til landbrukseiendom. Fritaket omfatter heller ikke utsalgslokaler tilknyttet et fritatt gartneri, men hvor en større del av salgsinntektene stammer fra salg av annet enn egenproduserte planter, grønnsaker m.v.

Ubebygde deler av Finnmarkseiendommens grunn i Finnmark fylke er fritatt for eiendomsskatt etter § 5 bokstav i). Det samme gjelder områder som er vedtatt vernet som nasjonalpark eller naturreservat etter § 5 bokstav j) samt lavproduktive, allmenntilgjengelige grunneiendommer i direkte eller indirekte statlige eie etter § 5 bokstav k).

#### **4.2 Eiendommer som kan fritas, jf. eiendomsskatteloven § 7**

Etter eiendomsskatteloven § 7 kan kommunestyret helt eller delvis fritas visse eiendommer fra eiendomsskatten<sup>4</sup>.

Det gjelder eiendom eid av stiftelser eller institusjoner hvis formål er av nytte for kommunen, fylket eller staten (bokstav a). Videre kan bygninger med historisk verdi fritas (bokstav b). Boliger kan fritas, men bare inntil de første 20 år etter ferdigstillingen (bokstav c). Vedrørende sistnevnte; kommunestyret kan delegere myndighet til å gi fritak i enkeltsaker til formannskapet eller et særskilt fast utvalg.

Kommunestyret kan videre bestemme at visse områder skal fritas helt eller delvis for eiendomsskatt (bokstav d). Fritaket vil da omfatte all eiendom innenfor området/områdene. Bestemmelsen tar sikte på områder der utbyggingsgraden er lav og må ses i sammenheng med §§ 3 og 12. Denne fritaksmuligheten kan være av særlig interesse for kommuner som velger å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen.

Fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7 bør begrunnes.

---

<sup>4</sup> Jf. KSEs veileder om fritak med hjemmel i esktl. § 7.

## **5. Fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget, jf. esktl. §§ 8 A, 8 B og 8 C**

### **5.1 Virkeområdet, jf. § 8 A-1**

- (1) Eiendomsskatten skal regnes ut etter verdien som eiendommen blir satt i etter reglene i §§ 8 A-2 til 8 A-4.
- (2) For anlegg for produksjon av elektrisk kraft skal eiendomsskatten regnes ut etter verdien som eiendommen blir satt i etter reglene i 8 B flg.
- (3) Første ledd gjelder ikke boliger som er vedtatt verdsatt etter reglene i § 8 C (fra 2014).

### **5.2 Verdien, jf. § 8 A-2**

#### 5.2.1 Omsetningsverdien

Verdien av eiendommen skal settes til *«det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved frit sal»*.

Lovens ordlyd gir m.a.o. anvisning på at det er omsetningsverdien som skal utgjøre skattegrunnlaget. Det er en objektivisert omsetningsverdi som skal legges til grunn for utskrivningen, hvor det ikke skal tas hensyn til rettigheter og plikter som vedrører eiendommen.

#### 5.2.2 Takstnivået

I praksis vil ofte skatteverdien settes lavere enn den reelle omsetningsverdien. Verdinivået for likeartede eiendommer må være likt. Det er også godtatt at skatteverdien settes til en prosentdel av omsetningsverdien, selv om det er i strid med lovens ordlyd. Bruk av en slik reduksjonsfaktor må vedtas av kommunestyret, og den vil gjelde frem til neste alminnelige taksering.



### 5.2.3 Verdsettelsesprinsippene<sup>5</sup>

Omsetningsverdien må bestemmes ved skjønn. Det foreligger ikke sentrale retningslinjer for utøvelsen av skjønn. Det er imidlertid akseptert at forskjellige hjelpeberegninger kan benyttes som grunnlag for verdsettelsen.

For verk og bruk er det i utgangspunktet anleggets substansverdi som skal benyttes ved verdsettelsen. Substansverdien utgjør gjenanskaffelsesprisen på takseringstidspunktet med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet.

Oppdrettsanlegg er ikke å anse som verk og bruk etter eiendomsskatteloven, men verdsettelsen anbefales som hovedregel å skje på grunnlag av substansverdien.

Unntaksvis og på strenge vilkår er det åpnet for at en avkastningsverdi basert på lønnsomhetsberegninger kan benyttes ved verdsettelsen av verk og bruk istedenfor substansverdien. Vilårene er i så fall at avkastningsverdien må kunne beregnes med rimelig grad av sikkerhet. Videre må det være en klar forskjell mellom substansverdi og avkastningsverdi, hvor avkastningsverdien ligger mye lavere enn substansverdien. Det må dessuten være temmelig åpenbart at det i takstperioden ikke kan regnes med lønnsom drift.

Også for anlegg som har høyere avkastningsverdi enn teknisk verdi fordi anlegget er knyttet til utnyttelsen av en naturforekomst, er det etablert praksis for at verdsettelsen skal skje etter avkastningsverdi. Et typisk eksempel er grustak.

Næringsbygg takseres vanligvis ved kapitalisering av en anslått netto leieinntekt.

For bolig- og fritidseiendommer vil det kunne være hensiktsmessig å benytte sjablonberegninger i form av kvadratmeterpriser, standardfaktorer o.l. som hjelpemiddel ved takseringen.

## 5.3 Skattetakstvedtekter

Etter byskatteloven § 6 skulle kommunestyret gi nærmere regler angående eiendomsskattetakseringen, og disse reglene skulle stadfestes av Finansdepartementet. I den forbindelse har Finansdepartementet utarbeidet utkast til skattetakstvedtekter. Selv om byskatteloven § 6 nå er opphevet, kan Finansdepartementets utkast til vedtekter fremdeles tjene som en

---

<sup>5</sup> Jf. KSEs veileder om verdibegreper og takseringsprinsipper i eiendomsskatten.

veileder ved kommunestyrets fastsettelse av retningslinjer for takseringen, jf. eiendomsskatteloven § 10.<sup>6</sup>

#### **5.4. Verdsettelsen, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3**

##### 5.4.1 Oppnevning av skattetakstnemnd

Eiendommen skal verdsettes ved takst. Det skilles mellom taksering av alle eiendommer samtidig (alminnelig taksering) og taksering av enkeltstående eiendommer (særskilt taksering).

Kommunestyret skal oppnevne én eller flere takstnemnder til å foreta takseringen. En takstnemnd skal bestå av tre eller flere medlemmer. Det skal velges leder og nestleder. Dessuten bør det velges personlige varamedlemmer for alle. Det kan velges flere takstnemnder som anvises hvert sitt takstdistrikt av kommunestyret.

##### 5.4.2 Oppnevning av sakkyndig nemnd

Som et alternativ til takstnemnd kan kommunestyret oppnevne en sakkyndig nemnd til å ansette eiendomsskattetaksten på grunnlag av forslag fra ansatte «synfaringsmenn».

##### 5.4.3 Nemndsmedlemmenes habilitet

Det kreves ingen spesielle kvalifikasjoner for å sitte i nemndene, heller ikke den sakkyndige nemnden.

Utgangspunktet er at alle som kan motta valg til kommunestyret kan velges til skattetakstnemnd og sakkyndig nemnd.

Medlemmer av formannskapet kan allikevel ikke være med i eiendomsskattenemnder, jf. § 21. Det skyldes at formannskapet ivaretar kommunens partsrettigheter i eiendomsskattesaker. Varamedlemmer til formannskapet kan derimot oppnevnes. Sentrale tjenestemenn er utelukket fra valg etter kommuneloven § 14.

Det er takstutvalget selv som avgjør hvorvidt et medlem må anses inhabil i relasjon til den enkelte takst.

---

<sup>6</sup> KSE har laget forslag til skattetakstvedtekter, og disse oppdaterte vedtekter bygger på departementets utkast.

En person må anses inhabil til å delta i taksten når han selv har en særlig tilknytning til eiendommen som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, f.eks. som eier, panthaver eller leietaker.

#### 5.4.4 Sekretariat

I tillegg til å skrive ut eiendomsskatten fungerer eiendomsskattekontoret også som sekretariat for takstnemnda og klagenemnda. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for takstnemnda og klagenemnda.<sup>7</sup>

#### 5.4.5 Sakkyndig bistand

Takstnemnda kan knytte til seg sakkyndig bistand, dvs. personer med særskilt juridisk eller takseringsfaglig kompetanse. Det er neppe noen saksbehandlingsfeil om samme sakkyndige benyttes både av takstnemnda og klagenemnd.

#### 5.4.6 Kostnadene ved takseringen

Det er kommunen som bekoster alle utgifter forbundet med takseringen.<sup>8</sup>

Kommunestyret/formannskapet bestemmer den godtgjørelse som skal tilstås takstmennene, herunder sakkyndig bistand. Godtgjørelsen utbetales av kommunekassen etter oppgave fra formannen i nemnda og etter anvisning fra rådmannen.

#### 5.4.7 Gjennomføringen av takseringen

Det er takstnemndas leder i samarbeid med eiendomsskattekontoret, som berammer taksten. Lederen skal dessuten planlegge og lede arbeidet, bl.a. sørge for at eiendommens eier eller hans fullmektig blir varslet i rimelig tid i forveien. Opplysninger om forhold av betydning for eiendommens verdi bør innhentes.

Alminnelig taksering bør kunngjøres i pressen på forhånd.

---

<sup>7</sup> Jf. KSEs veileder om myndighet og oppgavefordeling i eiendomsskattesaker.

<sup>8</sup> Jf. KSEs veiledere om hhv. innkjøp av takseringstjenester samt kostnader ved taksering for e-skatteformål

Eiendommene skal i alle tilfeller befares<sup>9</sup>. Eieren eller hans fullmektig kan pålegges å gi opplysninger om eiendommen og være tilstede under befaringsen, selv om det ikke er avgjørende for takstens lovlighet, jf. § 31, se pkt. 15.3.

Fordi kommunen anses som part i saken, har den ingen instruksjonsmyndighet i forhold til takstnemndas fastsettelse av takstverdien.

Skattetakstnemnd (evt. sakkyndig nemnd) og klagenemnd bør føre forhandlingsprotokoll og takstprotokoll. Takstprotokollen bør inneholde opplysning om når takst er avholdt, hvilken eiendom det gjelder, takstsummen, samt hvilke takseringsprinsipper som er fulgt. Den bør underskrives av samtlige tilstedeværende nemndsmedlemmer ved avslutningen av hvert møte. Skjema for takstprotokollen bør innrettes slik at det kan tas gjenpart, utskrifter til nødvendige underretninger.

Grunn og bygning skal takseres særskilt hvis det er forskjellige eiere. Det samme gjelder hvis det for verk og bruk er forskjellige eiere av henholdsvis bygning/grunn og medtatt produksjonsutstyr.

#### 5.4.8 Fristen for taksering

Første gang det utskrives eiendomsskatt i en kommune, må alminnelige taksering og utskrivning være avsluttet innen utgangen av juni i dette året. Fristen er absolutt og kan ikke forlenges ved avtale med skattyter. Juni-fristen gjelder dog ikke ved klage.

Ved senere takseringer må takseringen være avsluttet så tidlig at eiendomsskatten kan være utskrevet før 1. mars i skatteåret, eller før 1. april i det året det innføres bunnfradrag.

Også ved første gangs taksering av enkelteiendommer i perioden mellom de alminnelige takseringer må taksering være avsluttet så tidlig at skatten kan være skrevet ut før 1. mars i skatteåret, eventuelt 1. april.

For gjennomføring av klagebehandling gjelder ingen spesielle frister.

#### 5.4.9 Underretning om takstene

Når den alminnelige takseringen er avsluttet sendes gjenpart av takstprotokollen til eieren med angivelse av en nærmere bestemt frist for å klage og hvem klagen skal sendes til. Utsendelsen bør samordnes med utleggelsen av skattelisten, se pkt. 8.

---

<sup>9</sup> Jf. KSEs veileder om befaringsen.

#### 5.4.10 Klage (begjæring om overtakst)<sup>10</sup>

Både skattyteren og formannskapet har rett til å klage på taksten, dvs. kreve overtakst. For klage og klagebehandling gjelder reglene i §§ 19 og 20, se pkt. 12.

#### 5.4.11 Alminnelig omtaksering

Etter § 8 A-3 (2) skal alminnelig taksering som hovedregel foretas hvert 10. år. Omtakseringen må da omfatte alle eiendommer i kommunen som er pålagt eiendomsskatt.

Fra hovedregelen om alminnelig taksering hvert 10. år er det gjort følgende unntak:

Kommunestyret kan under særegne forhold beslutte at ny alminnelig taksering skal finne sted selv om det ikke er gått 10 år. Med særegne forhold menes alle tilfeller hvor forandrede forhold har medført at eiendomskattetaksten ikke lenger kan anses å svare til de virkelige eiendomsverdier i kommunen. Dersom kommunen beslutter å utvide eiendomsskatteområdet til hele kommunen, vil også dette bli regnet som et særegent forhold. I dette tilfelle vil kommunestyret måtte vurdere om samtlige eiendommer eller bare eiendommene i det utvidede området skal takseres.

Under særegne forhold kan kommunestyret også beslutte at taksering først skal finne sted senere, men ikke over 3 år fra den tid da omtaksering ordinært skulle vært avholdt.

#### 5.4.12 Kontorjustering

Istedenfor ny alminnelig taksering kan kommunestyret med hjemmel i § 8 A-4 treffe vedtak om at skattetaksten skal økes med inntil 10 % av det opprinnelige skattegrunnlag for hvert år etter tiårsfristen for den siste alminnelige taksering. Denne såkalte "kontortaksering" – som i teorien kan foretas i et ubegrenset antall sammenhengende skatteår - skjer således uten bruk av takstnemnder og uten befarung. Det må imidlertid antas at økningen er begrenset til omsetningsverdien etter eiendomsskatteoven § 8 A-2 (1), jf. punkt 5.2.1.

#### 5.4.13 Omtaksering av enkelteiendommer i løpet av tiårsperioden

Omtaksering av enkelteiendommer i tiden mellom de alminnelige eiendomsskattetakseringer skal skje:

---

<sup>10</sup> Jf. KSEs veileder om retting, omtaksering og klagebehandling i eiendomsskattesaker.

- Når det har foregått deling av eiendommen.
- Når de på eiendommen stående bygninger nedrives eller ødelegges av brann eller lignende.
- Når det på eiendommen er oppført nye bygninger eller gjort «monalege forandringar» på eiendommen.

Den etat som får melding om endringene må underrette eiendomsskattekontoret, slik at taksering snarest kan finne sted og at ny takst vil gjelde fra utskrivningen for påfølgende skatteår.

Omtakseringen er begrenset til en justering av den verdsettelse som ble foretatt ved siste alminnelige taksering, slik at det ikke er hjemmel for total omvurdering av tidligere takserte enkelteiendommer.

Hvis verdien av en eiendom er vesentlig endret i forhold til andre eiendommer, kan formannskapet så vel som skattyter kreve særskilt taksering i tiden mellom de alminnelige takseringer. Det er her adgang til en total omvurdering av eiendomsverdien. Takstnemnda avgjør om vilkårene for omtaksering er til stede.

Takstnivået ved særskilt taksering må tilpasses takstnivået ved siste alminnelige taksering.

Når begjæring om omverdsettelse fremsettes av skatteyter, er det denne som må betale omkostningene ved omtakseringen. Begjæringen må i tilfelle være fremsatt innen 1. november i året forut for skatteåret som ny takst skal gjelde fra.

## **5.5 Kraftanlegg, jf. eiendomsskatteloven § 8 B**

### 5.5.1 Skattegrunnlaget for kraftanlegg

Skattegrunnlaget for kraftanlegg skal regnes ut etter verdien som anlegget blir satt i ved fastsettingen av formues- og inntektsskatt året før skatteåret, jf. § 8 B-1. Taksten bygger på anleggets avkastningsverdi etter bestemte regler.

### 5.5.2 Kommunefordeling av grunnlaget for eiendomsskatt for kraftanlegg

Kommuner som får tildelt en andel av eiendomsskattegrunnlag for kraftanlegg etter kommunefordelingsreglene i §§ 8 B-2 og 8 B-3 skal legge denne andelen til grunn ved utskrivning av eiendomsskatt på anlegget, jf. § 8 B-4.

Skattekontoret skal gi eiendomsskattekontoret alle opplysninger som trengs for utskriving av eiendomsskatten, men eiendomsskattekontoret må selv sørge for utskrivingen.

## **5.6 Alternativ verdsettelse av boliger ved bruk av formuesgrunnlag, jf. esktl. § 8 C<sup>11</sup>**

### 5.6.1 Verdien

Som et alternativ til å la skatteverdien av boliger fastsettes av en kommunal takstnemnd, kan kommunestyret vedta at eiendomsskatten isteden skal bygge på verdien (taksten) som ble satt på boligeiendommen ved fastsettingen av formues- og inntektsskatt året før skatteåret, jf. § 8 C-1.

Etter dette alternativet er det formuesgrunnlaget som skal benyttes som utgangspunkt når eiendomsskatt på boliger skal skrives ut. Formuesgrunnlaget gir uttrykk for eiendommens antatte markedsverdi på verdsettelsestidspunktet. Formuesgrunnlaget må ikke forveksles med eiendommens formuesverdi, som legges til grunn for utskriving av formuesskatt.

I og med at det er formuesgrunnlaget som skal benyttes for eiendomsskatteformål, vil det ikke være nødvendig å skille mellom hvilke boliger som Skattedirektoratet definerer som primærboliger og sekundærboliger.

### 5.6.2 Boliger som ikke omfattes av ordningen

Takseringsalternativet ved bruk av formuesgrunnlag for eiendomsskatteformål vil bare omfatte boliger som formuesverdsettes etter skatteloven § 4-10. Det innebærer at all eiendomsskattepliktig eiendom som ikke klassifiseres som boligeiendom etter skatteloven § 4-10, må takseres av den kommunale takstnemnden. Det gjelder:

- Boliger tilhørende ikke skattepliktige organisasjoner/institusjoner
- Våningshus på gårdsbruk
- Boligdel i kombinasjonsbygg hvor hele bygget er registrert i matrikkelen som næringsbygg
- Sekundærboliger som Skatteetaten har definert som fritidsboliger

---

<sup>11</sup> Jf. KSEs veileder om bruk av formuesgrunnlag ved utskriving av eiendomsskatt på boliger.

### 5.6.3 Obligatorisk reduksjonsfaktor

For at å hindre at eiendomsskatt i enkelte tilfelle ville kunne bli skrevet ut på verdier som overstiger 100 % av markedsverdi, er det innført en obligatorisk reduksjonsfaktor for alle boliger som benytter formuesgrunnlaget, jf. § 8 C-1 (2). Reduksjonsfaktoren kan endre seg fra år til år. Ved utskrivning av eiendomsskatt i 2016 var eiendomsskattetaksten fastsatt til 0,8 % av formuesgrunnlaget.

Eventuelt bunnfradrag og generelt reduksjonsfradrag fastsatt av kommunestyret gjelder i tillegg til den obligatoriske reduksjonsfaktoren på vanlig måte.

### 5.6.4 Overføring av eiendomsdata via en portal

Kommunene vil elektronisk kunne hente ut relevante eiendomsdata fra en internettbasert portal hos Skatteetaten så snart skatteoppgjøret er avsluttet. Opplysningene vil være fordelt på gårds-, bruks- og seksjonsnummer, og vil angi eiendomsdata og formuesgrunnlag mv. Portalen blir fortløpende oppdatert med justerte formuesverdier og tilhørende formuesgrunnlag, herunder verdier som er justert etter klage.

### 5.6.5 Endring av takseringsmetode

Kommunen kan i utgangspunktet endre takseringsmetode for boliger hvert år. Hensynet til forutberegnelighet hos skattyterne tilsier at kommunen bør være tilbakeholdne med stadig endringer.

### 5.6.6 Avvikende takstnivå mellom boliger og andre eiendommer

Ved vedtak om bruk av formuesgrunnlag for utskrivning av eiendomsskatt på boliger kan kommunen samtidig omtaksere alle andre skattepliktige eiendommer ved kommunal taksering, selv om det er gått mindre enn 10 år siden siste alminnelige taksering. Det gjelder både ved innføring og gjeninnføring av formuesgrunnlag for boliger.



Dersom det oppstår store forskjeller mellom takstene for boliger og annen eiendom i takstperioden som følge av generell prisstigning eller prisnedgang, kan kommunen også ellers gjennomføre ny alminnelig taksering av alle skattepliktige eiendommer før utløpet av 10 års perioden som følge av «særegne tilhøve», jf. § 8 A-3 (2).

## **6. Skattesatser og bunnfradrag**

### **6.1 Fastsettelse av skattesatser og regler, jf. eiendomsskatteloven § 10**

#### 6.1.1 Avgjørelsesmyndighet

Kommunestyret skal i forbindelse med behandlingen av budsjettet for det kommende skatteår fastsette satser og gi regler for utskrivning av eiendomsskatt i kommunen, herunder hvilke eiendommer som helt eller delvis skal være fritatt for eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven § 10.

Regler for taksering og utskrivning av eiendomsskatt kan gis ved skattevedtekter som det kan henvises til ved senere års eiendomsskattevedtak, se pkt. 5.3.

Takseringsregler og takstnivå kan ikke endres i perioden mellom de alminnelige takseringene.

Det er adgang til å innføre eiendomsskatt gjennom en budsjettendring som foretas i skatteåret, forutsatt at utskrivingsfristen i eiendomsskatteloven § 14 overholdes.

#### 6.1.2 Minimums- og maksimumssatser, jf. eiendomsskatteloven § 11 første ledd

Loven angir minimum- og maksimumssatser for eiendomsskattesatsen. Skattesatsen skal ligge mellom 2 og 7 ‰, jf. eiendomsskatteloven § 11 første ledd, første punktum.

Eiendomsskatteloven er ikke til hinder for at kommunene anvender eiendomsskattesatser med desimaler, f.eks. 3,5 eller 5,73 ‰.

## 6.2 Bunnfradrag, jf. eiendomsskatteloven § 11 annet ledd

Kommunestyret kan vedta bunnfradrag som gjelder kun for bolig- og fritidseiendommer<sup>12</sup>. Andre typer eiendommer omfattes ikke av ordningen med bunnfradrag.

Bunnfradrag må vedtas i forbindelse med budsjettbehandlingen, jf. eiendomsskatteloven § 10. Bunnfradraget vedtas som et bestemt kronebeløp. Kronebeløpet fratrekkes taksten før skatten beregnes. I KSEs veileder om bunnfradrag er blant annet bunnfradragets størrelse tema.

Bunnfradraget skal tilordnes hver enkelt boenhet. Det gjelder også i eiergårder. De kommuner som innfører bunnfradrag må selv utarbeide nærmere regler med hensyn til hva som kvalifiserer til bunnfradrag. I Ot. prp. nr. 12 (1992-93) på s. 6 og 7 er det gitt visse kriterier og retningslinjer som bør legges til grunn ved vurderingen av hva som er å anse som en boenhet. Departementet uttaler:

*”Det vil for det første være grunn til å legge vekt på om vedkommende bygningsareal er godkjent til varig opphold. Videre kan det legges vekt på om arealet har egen utgang til ytre rom, eksempelvis trappoppgang. Det må også legges betydelig vekt på om arealet har eget kjøkken. Det kan imidlertid forekomme at noe som bør ses som flere boenheter har felles kjøkken. Et annet viktig moment er om det foreligger eget bad og wc. Det er likevel fortsatt mange leiligheter i eldre bygårder med felles bad og wc, utenfor leilighetene, og også slike leiligheter må kunne kvalifisere som egne boenheter.*

*Brukes leilighet som bolig for en husstand på varig basis, bør det normalt ikke stilles minstekrav til standard for at kravet til boenhet skal være oppfylt.*

*I selveierkomplekser vil det ofte være enkelt å fastslå antall boenheter. Her vil det kunne innhentes opplysninger om antallet godkjente bruksenheter. Det samme gjelder for borettslag og boligaksjeselskaper.*

*Departementet viser i denne sammenheng til at Skattedirektoratet har gitt retningslinjer for bruk av bunnfradrag ved fordelsbeskatning av boligselskaper. Etter disse retningslinjene skal bunnfradrag blant annet gis hvor leiligheten er på 1 rom med adgang til fellesrom. Hvor flere rom benyttes av en husstand eller utgjør en naturlig enhet, gis det etter disse retningslinjene bare ett bunnfradrag selv om det hører flere andeler til boenheten.*

---

<sup>12</sup> Jf. KSEs veileder om bruk av bunnfradrag for boligeiendommer og fritidseiendommer.

*Står en boenhet tom, vil den fortsatt kvalifisere til bunnfradrag. Skifter bruken fra bolig til for eksempel næring, kvalifiserer enheten ikke lenger til bunnfradrag.*

*Etter eiendomsskatteloven § 4 første ledd er forholdene 1. januar i skatteåret avgjørende for om vilkårene for utskriving av eiendomsskatt er oppfylt.”*

Finansdepartementet har gitt regler om innhenting av opplysninger ved fastsettelse av bunnfradrag i forskrift 11.02.1993 nr. 107.

### **6.3 Differensierte satser, jf. eiendomsskatteloven § 12**

Kommunestyret kan fastsette differensierte satser for boligeiendommer, grunneiendommer med hus, grunneiendom uten hus, bygning og grunn, verk og bruk, samt avgrensede områder som nevnt i lovens § 3. Etter lovens ordlyd står kommunestyret fritt til å fatte vedtak om at eiendommer med mindre bypreg som nevnt i § 12, skal pålegges eiendomsskatt etter en høyere eller lavere skattesats enn den generelle skattesatsen. Det er imidlertid forutsatt at det bare kan skrives ut etter en lavere sats for verk og bruk som ligger i område som ikke er utbygd på byvis enn for tilsvarende eiendommer på tettsteder, ikke en høyere sats. Gjelder bare verk og bruk, ikke andre næringseiendommer. Adgangen til å differensiere skattesatsen for verk og bruk gjelder ikke når det skrives ut eiendomsskatt i hele kommunen.

### **6.4 Regulering av eiendomsskattesatsen<sup>13</sup>, jf. eiendomsskatteloven § 13**

Det følger av eiendomsskatteloven § 13 at ved første års utskriving av eiendomsskatt i en kommune kan eiendomsskatten ikke være høyere enn 2 ‰.

Etter at eiendomsskatt er innført kan skattesatsen ikke fra et år til et annet økes med mer enn 2 ‰ for bebygde eiendommer og 3 ‰ for ubebygde eiendommer. Skattesatsen kan også økes med 3 ‰ for bolig med bunnfradrag samme år bunnfradraget innføres. Skattesatsen kan ikke økes samme år som bunnfradraget faller bort.

Begrensningen i kommunestyrets adgang til å velge satser innenfor minimum- og maksimumssatser gjelder bare for økning av satsene. Eiendomsskatteloven § 13 bestemmer at eiendomsskattesatsen fritt kan settes ned til minstesatsen fra et år til det neste uten hensyn til hvor høy skattesatsen var fra før.

---

<sup>13</sup> Jf. KSEs veileder om bruk av skattesatser, herunder differensiering av skattesatsene m.m

Ved utskriving av eiendomsskatt i nye deler av en kommune, eller ved første gangs utskriving av eiendomsskatt på verker og bruk utenfor bymessig bebygde områder, anvendes den skattesats som ellers gjelder i kommunen.

## **7. Utskriving av eiendomsskatten, jf. eiendomsskatteloven § 14**

### **7.1 Eiendomsskattekontoret**

Eiendomsskatten skal utskrives av eiendomsskattekontoret. Som eiendomsskattekontor kan kommunen velge enten å opprette et eget kontor eller å legge funksjonen til et allerede eksisterende kommunalt kontor, f.eks. kommunekassereren.

Eiendomsskattekontoret har ikke adgang til å endre den skatteverdi som er fastsatt ved takseringen.

### **7.2 Frister**

Skatten skal så langt råd er være utskrevet før 1. mars i skatteåret. Det innebærer at det innen fristen må legges ut en skatteliste til offentlig gjennomsyn og sendes skatteseddel til skattyteren. Selv om fristen ikke er absolutt har Finansdepartementet antatt at den ikke kan oversittes uten at det foreligger spesielle grunner. En for sen iverksettelse av taksering er normalt ikke ansett som tilstrekkelig grunn. Følgen kan i så tilfelle bli at kommunen mister retten til å skrive ut eiendomsskatt for det aktuelle året dersom fristen oversittes.

Første året kommunen benytter bunnfradrag er det likevel tilstrekkelig at skatten så langt råd er blir utskrevet før 1. april i skatteåret.

Det er antatt at det er adgang til å skrive ut eiendomsskatt etter 1. mars i skatteåret hvis det godtas av skattyter. Kommunen bør innhente skriftlig aksept fra skattyteren.

1. mars fristen gjelder ikke ved første gangs utskriving av eiendomsskatt, idet utskrivingsfristen da er utgangen av juni.

Fristen ut juni er antatt å gjelde også ved kommunesammenslåinger.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Jf. KSEs veileder om eiendomsskatt ved kommunesammenslåing.

### **7.3 Minimumsbeløp**

Det skal ikke skrives ut eiendomsskatt når skatten (totalt årlig skattebeløp) er mindre enn kr. 50. Det er dessuten antatt at kommunen må kunne unnlate utskrivningen av eiendomsskatt for et større beløp så lenge innkrevningen er direkte ulønnsom for kommunen.

### **7.4 Debitor for eiendomsskatten**

Eiendomsskatten skal tilordnes eieren av eiendommen, med mindre det er avtalt mellom eier og leier at leieren skal betale eiendomsskatten. Hvor tomt og bygning, eventuelt tomt/bygning og produksjonsutstyr har forskjellige eiere, skal hver av partene betale eiendomsskatt for det vedkommende selv eier.

## **8. Eiendomsskattelisten, jf. eiendomsskatteloven § 15**

### **8.1 Krav til føring av eiendomsskattelisten**

Eiendomsskattekontoret må føre en eiendomsskattelite som skal inneholde alle skattlagte faste eiendommer. I listen skal innføres den enkelte eiendoms eiendomsskatteverdi, den skattesats som er benyttet, (eventuelt bunnfradrag), samt det utskrevne skattebeløp på hver eiendom. I en tilleggsliste skal oppføres de eiendommer som helt eller delvis er fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven §§ 5 og 7, selv om de ikke er taksert. Eiendommer med både skattlagt del og fritatt del skal føres med hver sin respektive del i de to listene.

### **8.2 Utleggelse til offentlig gjennomsyn**

Eiendomsskattelisten skal ligge ute til offentlig gjennomsyn i minst 3 uker etter at det er kunngjort at listen er lagt ut. En avskrift av skattelisten skal dessuten sendes kommunekassereren og kommunerevisor. Eiendomsskattekontoret kan også senere gi opplysninger fra skattelisten uten hinder av taushetsplikten.

## 9. Skatteseddel, jf. eiendomsskatteloven § 14

Samtidig med utleggelsen av skattelisten skal det sendes skatteseddel til skattyteren. Skatteseddelen må inneholde de nødvendige opplysninger for identifikasjon av den skattepliktige eiendom, angivelse av skattetakst, (eventuelt bunnfradrag), skattesats og utregnet skattebeløp.

Det kan være hensiktsmessig å kombinere skatteseddelen med kravet om innbetaling av første termin av eiendomsskatt (og følgelig må da krav om innbetaling av første termin sendes ut innen utskrivningsfristen, jf. pkt. 7.2). Det skal også opplyses om klageadgangen.

## 10. Retting av feil, jf. eiendomsskatteloven § 17<sup>15</sup>

Eiendomsskattekontoret har adgang til å rette feil ved den enkelte skatteutskrivning også etter at utskrivningsfristen er utløpt. Rettingsadgangen gjelder både faktiske feil og feil rettsanvendelse.

Adgangen til å rette feil i taksten eller utskrivningen til ugunst for skattyter faller bort hvis retting ikke har skjedd innen 1. mars i året etter utskrivingsåret.

Når feilen skyldes at skattyter har brutt plikten til å gi opplysninger eller medvirke til befarings ved takseringen etter § 31, gjelder den alminnelige foreldelsesfrist på tre år.

Treårsfristen gjelder også når det er aktuelt å rette til gunst for skattyter.

Taksten vil alltid kunne rettes for senere skatteår uavhengig av tidsfristene.

For retting av skattetakstene for kraftanlegg og boliger som er verdsatt ved bruk av formuesgrunnlag gjelder esktl. § 17 fjerde ledd. Utskrivningen av eiendomsskatt skal da bare rettes så langt fastsettingen blir endret etter skatteforvaltningsloven § 9-4, kapittel 12 eller kapittel 13. Fristene for retting etter skatteforvaltningsloven § 12-6 gjelder da tilsvarende for eiendomsskatten.

Eiendomsskattekontoret har normalt ikke rettingsplikt, men i noen tilfeller kan det stride mot prinsippet om likebehandling ikke å rette. Det samme gjelder dersom vedtaket er ugyldig av andre grunner, f.eks. en rettskraftig dom.

---

<sup>15</sup> Jf. KSEs veileder om retting, omtaksering og klagebehandling i eiendomsskattesaker.

## **11. Skattekontorets opplysningsplikt, jf. esktl. § 18**

Skattekontoret skal gi eiendomsskattekontoret alle opplysninger som er nødvendig for utskriving av eiendomsskatt. Bestemmelsen gjelder kraftanlegg og bolig som takseres ved bruk av formuesgrunnlag.

Eiendomsskattekontoret kan hente ut relevante eiendomsdata om boliger fra en internettbasert portal hos Skatteetaten (det krever at kommunen signerer på en datautleveringsavtale).

## **12. Klage over utskrivingen, jf. eiendomsskatteloven §§ 19 og 20<sup>16</sup>**

### **12.1 Klageadgangen**

#### 12.1.1 Klage som skal rettes til kommunen

Etter eiendomsskatteloven § 19 første ledd kan skattyter klage på den utskrevne eiendomsskatten. Klagen kan gjelde både takstvedtaket og utskrivingsvedtaket.

Klage vedrørende fastsatt eiendomsskattetakst kan fremmes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivingen dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere år.

#### 12.1.2 Henvendelser som skal rettes til Skatteetaten

For kraftanlegg og boliger som verdsettes ved bruk av formuesgrunnlag, kan klagen ikke gjelde den verdien som er satt på eiendommen ved fastsettingen av formues- og inntektsskatt, jf. eiendomsskatteloven § 19 annet ledd. For å endre verdsettelsen må skattyter henvende seg til Skatteetaten etter reglene i skatteforvaltningsloven.

Boligeier kan melde inn til Skatteetaten endringer av boligopplysningene. Videre kan formuesverdien settes ned etter krav fra skattyter, dersom den for primærbolig og fritidsbolig overstiger 30 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. For sekundærbolig er grensen 96 %.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Jf. KSEs veileder om retting, omtaksering og klagebehandling i eiendomsskattesaker.

<sup>17</sup> Jf. skatteloven § 4-10 første ledd.

Formannskapet har ikke klagerett ved fastsetting av formues- og inntektsskatt.

Gjennom portalen vil kommunen bli varslet når boligeier får nedsatt formuesverdien på boligen etter klage. Eiendomsskatteutskrivningen vil deretter kunne rettes etter reglene i eiendomsskatteloven § 17 fjerde ledd.

## **12.2 Klagefristen**

### 12.2.1 Klage til kommunen

Klagefristen er seks uker fra den seneste av den dagen det ble kunngjort at eiendomsskattelisten ble utlagt eller dagen skatteseddel ble sendt, dvs. postlagt eller kommet frem til den elektroniske adresse som er oppgitt for mottak av elektroniske klager.

Selv om klagefristen er oversittet kan klagen tas under behandling, såfremt

- skattyter ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller har drøyd med å klage etterpå, eller
- det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.

### 12.2.2 Endring og klage til Skatteetaten

Den skattepliktige kan selv endre opplysninger i tidligere leverte skattemeldinger for formues- og inntektsskatt, jf. skatteforvaltningsloven § 9-4.

For klage til Skatteetaten over fastsettelsen av formuesgrunnlaget som er benyttet ved utskrivning av eiendomsskatt på boliger<sup>18</sup>, gjelder klagefristen i skatteforvaltningsloven § 13-4.

Skatteforvaltningsloven § 13-4 første og annet ledd lyder som følger:

*(1) Klagefristen er seks uker.*

---

<sup>18</sup> Jf. KSEs veileder om bruk av formuesgrunnlag ved utskrivning av eiendomsskatt på boliger.



*(2) Dersom klageren er avhengig av å få opplysninger fra skattemyndighetene for å klage, kan klageren levere klage innen seks uker etter at skattemyndighetene har sendt de nødvendige opplysningene. Første gang en bolig verdsettes etter eiendomsskattelova § 8 C, er fristen for å klage over vedtak som får betydning for eiendomsskatten, seks uker fra skatteseddelen mottas fra kommunen.*

Første året det skrives ut eiendomsskatt på boliger basert på formuesgrunnlaget gjelder det således en utvidet klagefrist.

Det betyr at skattyter i innføringsåret kan klage på formuesverdien ved fastsettingen seks uker fra skatteseddelen er mottatt fra kommunen. Den særlige fristregel gjelder også det året kommunen gjeninnfører bruk av formuesgrunnlag ved takseringen. For etterfølgende år gjelder de alminnelige klagefristreglene i skatteforvaltningsloven.

### **12.3 Klageinstans**

Eiendomsskatteloven § 20 bestemmer at klage over utskrevet eiendomsskatt som ikke gjelder formuesgrunnlaget, skal avgjøres av en egen klagenemnd som kommunestyret velger, dersom ikke eiendomsskattekontoret eller takstnemnda finner grunn til å endre sitt eget vedtak.

Kommunestyret kan enten opprette en egen nemnd eller legge oppgaven til en annen kommunal nemnd.

Klagenemnda må bestå av minimum tre medlemmer (leder, nestleder og ett medlem). I tillegg velges tre varamedlemmer.

Ved klage over eiendomsskattetaksten har klagenemnda rett til full overprøvelse av hele taksten, men kan begrense seg til klagepunktene.

På samme måte som takstnemnda kan klagenemnda knytte til seg sakkyndig bistand. Det er neppe noen saksbehandlingsfeil om samme sakkyndige benyttes både av takstnemnda og klagenemnda med mindre noe annet er bestemt i kommunens skattetakstvedtekter.

Eiendomsskattekontoret fungerer som sekretariat både for takstnemnda og klagenemnda.

## **13. Rettslig prøving, jf. eiendomsskatteloven § 23**

### **13.1 Skatteforvaltningsloven og skattebetalingslovens regler**

Den som er misfornøyd med eiendomsskatteutskrivningen kan gå til vanlig søksmål mot kommunen. For søksmål og namsrettstvister om eiendomsskatt gjelder skatteforvaltningsloven [§ 15-4](#) første ledd og [§ 15-6](#) første og andre ledd og [skattebetalingsloven § 17-1](#) fjerde og femte ledd tilsvarende. Kommunen er part i saken.

Søksmål fra kommunen må rettes mot lederen av klagenemnda. Skattyteren må varsles om søksmålet.

### **13.2 Frister**

Etter skatteforvaltningsloven § 15-4 første ledd må søksmål fra den skattepliktige være reist innen 6 måneder etter at enkeltvedtak om skattefastsetting ble sendt skattyter. Tilsvarende frist gjelder for kommunen.

Etter utløpet av seks månedersfristen kan eiendomsskatteutskrivningen i utgangspunktet heller ikke bringes inn til prøving ved namsretten. Skattekrav kan likevel bringes inn for namsretten til prøving innen en frist på tre måneder "etter den forføyning det klages over", dog ikke etter at skattekravet er forfalt og legalpant dermed er inntrådt.

I tilfelle kommunen benytter seg av sin alternative dekningsrett etter eiendomsskatteloven § 27 annet punktum, slik at namsmannen foretar utpanting i skattyters øvrige eiendeler, kan skattyter senest 3 måneder etter klagen over utpantningsforretningen kreve at namsmannen også prøver eiendomsskatteutskrivningen.

## **14. Oppgjør og innkreving**

### **14.1 Skatteoppkrever, jf. eiendomsskatteloven § 24**

Eiendomsskatten skal betales til kommunekassereren i den kommune hvor skatten er skrevet ut. Innkrevingen kan kombineres med innkreving av andre kommunale avgifter.

#### **14.2 Betalingsterminer, jf. eiendomsskatteloven § 25**

Kommunestyret skal under budsjettbehandlingen ha bestemt i hvor mange terminer skatten skal betales. Det skal fastsettes minst to terminer.

Skatten skal betales til de av kommunestyret angitte frister selv om skattyter klager over utskrivningen eller går til søksmål ved domstolen.

Skatteoppkreveren kan i særlige tilfelle gi utsettelse med skatteinnbetalingen.

#### **14.3 Renteplikt, jf. eiendomsskatteloven § 26**

For eiendomsskatt som er innbetalt for sent, eller som skal betales tilbake, skal det svares renter.

Rentegodtgjørelsen er fastsatt i Kgl. res. 18.12.1987 nr. 977.

#### **14.4 Foreldelse/panterett, jf. eiendomsskatteloven § 27**

Etter foreldelsesloven § 2 foreldes kravet på eiendomsskatt etter 3 år, regnet fra den dag plikten til å innbetale eiendomsskatten oversittes.

Eiendomsskatten, samt påløpte renter og eventuelle kostnader ved inndrivelse, er sikret ved lovbestemt pant i eiendommen. Pantekravet har prioritet foran alle andre heftelser i eiendommen og har rettsvern uten tinglysning, jf. eiendomsskatteloven § 27, jf. panteloven § 6-1. Den lovbestemte pant bortfaller imidlertid 2 år etter at den siste termin skulle vært betalt, med mindre namsretten før dette tidspunkt har mottatt begjæring om tvangssalg. Selv om begjæring om tvangssalg innkommer rettidig, kan panteretten bortfalle dersom fullbyrdelsen ikke fortsettes uten unødig opphold, jf. panteloven § 6-3.

I stedet for å inndrive eiendomsskatten ved tvangssalg av den faste eiendom, kan kommunen med hjemmel i eiendomsskatteloven § 27 annet punktum gjennom namsmannen ta pant i andre formuesgoder som tilhører eieren av den skattepliktige eiendom. Eiendomsskattekravet er således et tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdelsesloven § 3 nr. 5, hvilket medfører at kommunen slipper å gå veien om å få dom for eiendomsskattekravet. En slik panterett foreldes etter 3 år fra det tidspunkt siste eiendomsskattetermin skulle vært betalt.

## 15. Diverse bestemmelser

### 15.1 *Nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt<sup>19</sup>, jf. eiendomsskatteloven § 28*

Formannskapet kan treffe avgjørelse om nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt. Avgjørelsen kan ikke delegeres til andre organer, men formannskapet kan treffe avgjørelse på grunnlag av innstilling som er utarbeidet av andre.

Vilkåret for nedsettelse eller ettergivelse er at innkrevingen av eiendomsskatt vil virke "særs urimelig". Dette er et strengt vilkår.

### 15.2 *Saksbehandlingsreglene, jf. eiendomsskatteloven § 29*

Forvaltningsloven får anvendelse i eiendomsskattesaker med visse unntak. Det medfører bl.a. følgende forhold:

#### Habilitet

Reglene om habilitet i forvaltningsloven § 6 gjelder for eiendomsskattesaker.

I tillegg gjelder det en særskilt regel om at medlem av formannskapet ikke kan delta i eiendomsskattesaker, jf. eiendomsskatteloven § 21.

#### Veiledningsplikt, advokathjelp mv.

Reglene i forvaltningsloven kapittel III vil gjelde i eiendomsskattesaker, med unntak av forvaltningsloven § 11 bokstav d) annet ledd.

Veiledningsplikten etter forvaltningsloven § 11 kommer til anvendelse. Veiledningsplikten avgrenses av § 11 første ledd siste punktum, som fastsetter at omfanget av veiledningen må være tilpasset situasjonen for forvaltningsorganet og kapasiteten som organet har til å ta på seg veiledningsplikt.

Etter forvaltningsloven § 11 bokstav a) plikter forvaltningsorganet å avgjøre saken uten ugrunnet opphold. Det skal gis foreløpig svar dersom en henvendelse ikke kan besvares i løpet av en måned etter at den er mottatt.

---

<sup>19</sup> Jf. KSEs veileder om utsettelse, nedsettelse og ettergivelse av eiendomsskatt.

I eiendomsskatteloven § 29 tredje ledd er det gjort unntak fra protokollplikten i forvaltningsloven § 11 bokstav d) for tjenestemann som deltar på befaring i forbindelse med taksering. Begrunnelsen er at det ville være upraktisk om tilsatte i kommunen må protokollere observasjoner under befaringsen, mens tilsvarende ikke gjelder for eksempel for engasjerte takstmenn.

Etter forvaltningsloven § 12 har skattyter rett til å la seg bistå av advokat eller annen fullmektig.

#### Taushetsplikt<sup>20</sup>

I følge eiendomsskatteloven § 29 annet ledd gjelder reglene om taushetsplikt i skatteforvaltningsloven kapittel 3 for tjenestemenn og nemndsmedlemmer i eiendomsskattesaker. Taushetsplikten etter skatteforvaltningsloven er strengere enn etter forvaltningsloven. Fordelen med taushetsplikt etter skatteforvaltningsloven er at disse reglene sikrer fortrolig informasjonsutveksling om eiendommen som skal beskattes. Det er særlig viktig ved taksering av verk og bruk, hvor takstnemnda kan være avhengig av tilgang til fortrolig informasjon om anlegget.

#### Varsling før vedtak

Reglene om varsling i forvaltningsloven § 16 gjelder i eiendomsskattesaker. Det er særlig i forbindelse med taksering at forhåndsvarsling vil være nødvendig<sup>21</sup>. Varsel vil da kunne gis ved å be skattyter om å gi eller stadfeste opplysninger om eiendommen.

Varsling før den årlige utskrivningen av eiendomsskatt vil ikke være nødvendig. Dette har sammenheng med at eiendomsskattetaksten vil være den samme som året før, og skattesatsene kommunen kan bruke er strengt lovbundne.

#### Rett til innsyn

Forvaltningslovens regler om innsyn gjelder også i eiendomsskattesaker.

Ikke alle dokumenter til eller fra takstnemnd eller klagenemnd vil være gjenstand for partsinnsyn. For det første vil dokumenter fra eiendomsskattekontoret i egenskap av sekretariat for nemndene følge reglene i forvaltningsloven § 18 bokstav a) om interne dokumenter. Videre vil eksterne utredninger for den interne saksforberedelsen i takstnemnda ikke omfattes av § 18 bokstav d), men følge reglene i § 18 bokstav b) om dokumenter innhentet utenfra for den interne saksforberedelsen. Begge deler er praktisk i eiendomsskattesaker. F.eks. kan det tenkes at eiendomsskattekontoret på vegne av nemnda

---

<sup>20</sup> Jf. KSEs veileder om offentlighet og partsinnsyn i saker om eiendomsskatt.

<sup>21</sup> Jf. KSEs veileder om befaring av eiendommer ifm. fastsettelse av eiendomsskattetakster.

innhenter en utredning fra et advokatkontor. Forsendelsen mellom eiendomsskattekontoret og nemnda vil være unntatt partsinnsyn som ledd i den interne saksforberedelsen.

Merk at unntak fra organinterne dokumenter ikke gjelder «faktiske opplysninger eller sammendrag eller annen bearbeidelse av faktum», jf. forvaltningsloven § 18 bokstav c).

### Begrunnelse

Begrunnelsesplikten i forvaltningsloven § 24 gjelder i eiendomsskattesaker. Unntak gjelder for den årlige utskrivningen av eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven § 29 fjerde ledd.

Forvaltningsloven § 25 om kravet til begrunnelsens innhold gjelder ikke for vedtak om takst eller overtakst. Isteden gjelder et krav om «stutt grunngjeving», jf. eiendomsskatteloven § 29 femte ledd. I forbindelse med takstnemndas behandling vil det normalt være nok med et skjema som viser hvilke faktiske opplysninger om eiendommen og hvilke sjablongverdier som er benyttet og hvordan skattegrunnlaget er regnet ut.

Når det gjelder verk og bruk vil det ofte være nødvendig med en mer utfyllende begrunnelse.

Begrunnelsen kan uansett ikke være kortere enn det som er nødvendig for at skattyter skal kunne forstå hvordan skattegrunnlaget er fastsatt, og dermed ha et grunnlag for å utøve klageretten. I forbindelse med overtaksten må begrunnelsen inneholde en vurdering av alle klagepunkter og bemerkninger fra skattyter.

### Saksomkostninger

Tidligere var det ligningslovens regler om dekning av saksomkostninger som gjaldt på eiendomsskattens område.

Fra 01.01.2017 er det forvaltningslovens regler om saksomkostnader som gjelder ved behandlingen av eiendomsskattesaker. Det fremgår av forarbeidene at det var et ønske fra finansdepartementet å videreføre toinstansbehandlingen av spørsmålet om å få dekket saksomkostnader i eiendomsskattesaker. Dette er bakgrunnen for at det er gitt en spesialregel i eiendomsskatteloven § 29 siste ledd om at eiendomsskattekontoret avgjør spørsmålet om saksomkostnader når klagenemnda endrer eiendomsskatteavgjørelser til gunst for skattyter.

### Omgjøring og klage

Reglene i forvaltningsloven om omgjøring og klage vil gjelde eiendomsskattesaker med de særlige unntak som følger av eiendomsskatteloven §§ 17, 19 og 20, se pkt. 10 og 12.

### **15.3 Skattyters opplysnings- og medvirkningsplikt, jf. eiendomsskatteloven § 31**

Eiendomsskatteloven § 31 (1) gir eiendomsskattekontoret adgang til å pålegge eier av fast eiendom å gi opplysninger som kan ha betydning ved utskrivning av eiendomsskatt. Plikten er særlig praktisk i forbindelse med eiendomstakseringen, men er ikke begrenset til dette. Det kan også være aktuelt å innhente nærmere opplysninger for å vurdere vilkårene for å skrive ut eiendomsskatt, fritak, skattesats mv. Opplysningsplikten omfatter alle slags opplysninger som kan ha betydning for skatteplikten, f.eks. bygningsmessige, tekniske og økonomiske opplysninger. Pålegget om å gi opplysninger kan utformes generelt til alle skattytere, til en gruppe (f.eks. alle verk og bruk) eller til enkeltpersoner/selskaper. Ved generelle pålegg vil det være naturlig å benytte et skjema for å innhente opplysninger.

Eiendomsskatteloven § 31 (2) pålegger eier eller bruker en plikt til å medvirke til befaringsav eiendommen ved taksering. Det innebærer at eier/bruker må gi taksator adgang til eiendommen.

Eiendomsskatteloven § 31 (3) gir eiendomsskattekontoret adgang til å sette en frist for å gi opplysninger eller til å yte medvirkning til befaringsav eiendommen. Fristen kan ikke være kortere enn fire uker.

Eiendomsskatteloven § 31 (4) gir eiendomsskattekontoret hjemmel til å pålegge skattyter en forsinkelsesavgift ved brudd på opplysnings- eller medvirkningsplikten. Avgiften fastsettes på grunnlag av eiendommens skattegrunnlag, og skal være 0,5 promille når forsinkelsen ikke overstiger en måned, og 1 promille når forsinkelsen overstiger en måned. Avgiften skal ikke være lavere enn kr. 200 og må ikke overstige kr. 10.000. Unnskyldelig fristoversittelse medfører ikke avgiftsplikt.

Eiendomsskatteloven § 31 (5) gir eiendomsskattekontoret eller de som utfører takseringen for kommunen rett til å ta fotografi av eiendommen til bruk for takseringen.

Kontoradresse: Haakon VIIIs gate 9, 0161 Oslo  
Postadresse: Postboks 1378 Vika, 0114 Oslo  
Telefon: 24 13 26 00  
E-post: ks@ks.no  
Nettside: www.ks.no

Bilde forside: Scanstockphoto.com