

Finansdepartementet  
Postboks 8008 Dep.  
0030 OSLO

Deres ref: 08/9052 SL KTV/KR

Dato: 11. februar 2011

### **Høring om saksbehandlingsregler ved utskrivning av eiendomsskatt**

Vi viser til høringsbrev av 15. november 2010, med vedlagt høringsnotat.

Skattebetalerforeningen er enig i at dagens saksbehandlingsregler er mangelfulle, og vi er positive til at området lovreguleres i større grad. Vi mener det er formålstjenlig at forvaltningslovens regler i stor grad får anvendelse.

Rent generelt er det Skattebetalerforeningens inntrykk at den juridiske kompetansen på området eiendomsskatt er mangelfull i kommunene. Vårt inntrykk, gjennom en rekke enkeltsaker, er at saksbehandlerne ofte ikke kjenner regelverket godt nok, og ikke evner å drøfte og ta stilling til juridiske problemstillinger i forbindelse med utskrivningen og verdsettelsen på en forsvarlig måte. For å sikre en god rettssikkerhet, er det viktig at lovgiver ved regelverksutformingen tar høyde for at kommunenes kompetanse gjennomgående er begrenset. Reglene bør derfor være enklest mulig og lovforarbeidene bør være mest mulig utfyllende og konkrete.

Enkelte av punktene i høringsnotatet kommenteres særskilt nedenfor.

#### **4.6 Begrunnelse for vedtak**

Forvaltningsloven §§ 24, 25 og 27 omhandler begrunnelse av enkeltvedtak, og departementet foreslår at reglene får anvendelse i saker om eiendomsskatt. Departementet legger til grunn at kommunen kan utarbeide en standardisert begrunnelse knyttet til verdsettelse av eiendom for eiendomsskatteformål, som inkluderer prinsippene for verdsettelse, samt hvilke kriterier og grunnlag som er lagt til grunn for den enkelte eiendommen, samt utregning av eiendomsskatten for eiendommen.

Skattebetalerforeningen legger til grunn at de ovenstående uttalelser gjelder kravet til begrunnelse ved kommunens utskrivning av eiendomsskatten. Etter vårt syn bør det stilles strengere krav til begrunnelse i klageomgangen.

Etter vår oppfatning er utilstrekkelige begrunnelser i praksis et betydelig problem, særlig i klageomgangen. Klagenemndene gir ofte så knappe "begrunnelser" at det ikke er mulig å etterprøve hvilke momenter som er tillagt vekt og hvordan disse er vektet. Eiers anførsler blir heller ikke alltid berørt i vedtakene. Dette er forhold som klart svekker eiers rettssikkerhet.

Etter vårt syn må det stilles krav om at det gis en etterprøvbar begrunnelse, og det må være et minstekrav ved behandlingen i klageomgangen at nemnda i vedtaket gjennomgår og drøfter skattyters anførsler. Dette bør eksplisitt uttales av lovgiver, i hvert fall i lovforarbeidene.

### **5.3.2 Klage over verdsettelse**

Departementet foreslår at klager etter eiendomsskatteloven bør følge den gjeldende hovedmodell med statlig avgjørelse av klagesaker om kommunale vedtak. Derimot skal klage over takseringen fortsatt avgjøres av en kommunal nemnd. Departementet peker i denne sammenhengen på at taksering krever kunnskap om verdsettelse av fast eiendom, samt kjennskap til lokale forhold i den enkelte kommune. Det fremheves også at et klageorgan bør kunne dra på befarings til den aktuelle eiendommen.

I utgangspunktet er vi skeptiske til at kommunen selv skal være klageorgan i saker om verdsettelse. Vår skepsis skyldes, som vi var inne på innledningsvis, den svake juridiske kompetansen i kommunene. Videre vil et statlig klageorgan nok sikre en noe mer uavhengig og nøytral behandling av klagen. Vi ser likevel at de hensyn departementet peker på kan tale for en kommunal overprøving.

For å legge forholdene til rette for en forsvarlig behandling av klagesakene bør lovgiver oppstille minstekrav til kompetansen i klagenemndene. Det bør være en selvfølge at både juridisk og takstfaglig kompetanse er representert i klagenemnda. En kan ikke utøve faglig forsvarlig saksbehandling uten å ha solid kunnskap på området.

Saksbehandlingen kan trolig bedres ved at lovgiver i lovforarbeidene tar stilling til enkelte konkrete forhold. Et eksempel på et slikt forhold er hvordan klagenemnda skal forholde seg til eiers fremlagte dokumentasjon. Vi har sett eksempler på at eier har lagt frem takst som viser at grunnlaget for eiendomsskatt klart overstiger markedsverdien på eiendommen, uten at skattetakst er satt ned og uten at dokumentasjonen engang er kommentert i klagenemndas vedtak. Dette er klart uholdbart.

En nærliggende sammenligning er reglene for nedsettelse av ligningsverdi. Der er det som kjent slik at ligningsverdien kan settes ned dersom den overstiger en bestemt andel av markedsverdien, og poenget her er at det er gitt klare føringer for hvilken dokumentasjon som skal godtas: Markedsverdien kan dokumenteres ved fremleggelse av takst/verdivurdering eller observerbar markedsverdi, og det er lagt til grunn at skattyters dokumentasjon bare settes til side ved åpenbare feil eller mangler.

Vi kan ikke se at dokumentasjonskravene bør være annerledes i saker om eiendomsskatt, og vi ber om at departementet i lovforarbeidene gir uttrykk for at kommunene skal følge en tilsvarende praksis når det gjelder saker om eiendomsskatt.

### **5.3.3 Klagefrist**

Vi har ikke kommentarer til departementets forslag om at klagefristen settes til fire uker, men legger til grunn at senere innkomne klager likevel kan behandles etter en vurdering av

momentene i forvaltningsloven § 31. Vi legger således til grunn at klageadgangen ikke er uttømmende regulert i eiendomsskatteloven.

Departementet foreslår at dersom det blir oppdaget feil ved takseringsvedtaket, kan disse rettes framover i tid – selv om de generelle omgjøringsreglene begrenser endringsadgangen bakover i tid. Det foreslås likevel den begrensning at dersom vedtaket tidligere er overprøvd, er det ikke adgang til å klage over takseringen senere år før det er foretatt ny taksering i kommunen – eller dersom klagen gjelder et annet grunnlag enn det opprinnelige.

Etter vårt syn bør eier ha klagerett hvert år når det gjelder endringer framover i tid, uansett om vedtaket tidligere er overprøvd og selv om klagen ikke gjelder et annet grunnlag enn det opprinnelige.

Sentralt for vurderingen bør være at eiendomsskatt er en byrde kommunen pålegger sine innbyggere, og det er av avgjørende betydning for rettssikkerheten at skatten utlignes innenfor lovlige rammer. Det er en illusjon å tro at klagenemndene ikke gjør feil, og det er betenkelig at feilaktige vedtak blir stående i inntil 13 år dersom eier ikke går til domstolene det året klagenemndas vedtak foreligger.

Videre tilsier et prinsipielt utgangspunkt at en skal kunne påklage hvert års utskrivning av skatten, uavhengig av tidligere klager. Hvert års utskrivning av eiendomsskatt er egne enkeltvedtak, og på vanlig måte bør en derfor kunne påklage utskrivningen. Det er som kjent ikke slik at det fattes et enkeltvedtak for 10 år, og kommunen kan for eksempel for senere år endre skattesats, bunnfradrag osv, noe som kan øke spørsmålets betydning for eier og dermed gi skattyter incentiv til å sette inn større ressurser i klageomgangen. Også hensynet til en eventuelt ny eier taler etter vårt syn for en klageadgang når det gjelder endringer framover i tid, uavhengig av tidligere overprøving.

Videre kan vi heller ikke se at en åpning for endring framover i tid vil påføre kommunen uakseptabelt mye ekstraarbeid. For det første tror vi ikke mange skattepliktige vil benytte seg av muligheten dersom de ikke ser noen realistisk mulighet til å nå frem med sine synspunkter. Sagt med andre ord: Få klager for moro skyld. For det andre vil en behandling av slike saker ikke være særlig ressurskrevende, dersom det ikke fremkommer nye momenter og dersom klagenemnda har behandlet saken forsvarlig i første klageomgang. I en slik situasjon legger vi til grunn at klagebehandlingen kan være forholdsvis summarisk.

Et siste moment som etter vårt syn også tilsier at den skattepliktige alltid bør ha klagerett når det gjelder endringer framover i tid, er at han uansett kan oppnå en overprøving av saken ved å gå til domstolene. Ved tvangsinn drivelse av kravet åpner skattebetalingsloven § 17-1 femte ledd for at skattyter innen tre måneder etter den forføyning det klages over kan bringe saken inn for tingretten. En kan altså unnlate å betale kravet, og dermed oppnå en domstolsprøving, selv om eiendomsskatteloven ikke åpner for å behandle saken. Dette er selvfølgelig i stor grad noe som favoriserer de ressurssterke.

## **6 Omgjøring (endring uten klage)**

I forslag til lovtekst heter det i § 17 femte ledd:

*”Er det skrive ut eigedomsskatt i strid med føresegnene i denne lova, eller er det skrive ut for høg skatt, kan utskrivninga rettast innan 3 år frå utgangen av skatteåret.”*

Lovteksten gir altså anvisning på at utskrivningen av eiendomsskatt "kan" rettes innen tre år.

I høringsnotatet legger departementet til grunn at det i praksis kan stride mot likebehandlingsprinsippet ikke å rette et uriktig vedtak, og at kommunen dermed likevel har plikt til å rette vedtak i noen tilfeller. Det uttales videre at det samme vil gjelde dersom vedtaket av andre grunner er ugyldig.

Etter vårt syn bør kommunen ha en ubetinget plikt til å rette utskrivningen i treårsperioden. Kompetansen til å rette gjelder bare dersom skatten er utskrevet i strid med loven eller er for høy. Vi kan ikke se at det i slike situasjoner – hvor skatten altså *er utskrevet i strid med loven* – bør være rom for en valgadgang for kommunen. Hensynet til et enkelt regelverk taler også for at kommunen alltid bør ha omgjøringsplikt.

## **8 Opplysnings- og medvirkningsplikt**

Vi er enig med departementet i at det er uheldig dersom den skattepliktige kan motarbeide eiendomsskatteutskrivningen ved å holde tilbake nødvendige opplysninger, eller ved å unnlate å medvirke til befaringsavklaringsprosessen.

Etter Skattebetalerforeningens syn er imidlertid den foreslåtte forsinkelsesavgiften vesentlig for høy.

En avgift på 1 promille av grunnlaget for inntil en måneds forsinkelse betyr en avgift på 2 500 kroner dersom eiendommen har en verdi på 2,5 millioner kroner. En slik avgift kan i teorien illegges for en dags forsinkelse.

Dersom det innføres en forsinkelsesavgift, bør denne etter vårt syn innføres som et standardgebyr, for eksempel 200 kroner for forsinkelse inntil en måned og 400 kroner for lengre forsinkelser. Vi har ingen tro på at manglende medvirkning fra de eiendomsskattepliktige vil bli et vesentlig problem – vi har ikke registrert at det har vært et vesentlig problem til nå, selv uten en bestemmelse om plikt til medvirkning.

Det foreslås unntak for forsinkelsesavgift når eierens forhold må anses unnskyldelig på grunn av årsak som ikke kan legges vedkommende til last. Lovforarbeidene bør utdype og konkretisere hva som ligger i dette.

Etter vår oppfatning bør det ikke nødvendigvis være avgjørende om årsaken kan legges eier til last, jf. også endringene i ligningsloven § 10-3 første ledd, hvor tillegget "som kan legges ham til last", er strøket.

## **9 Lovteknisk revisjon av bestemmelser som vedrører skattegrunnlaget**

Etter Skattebetalerforeningens syn bør departementet ved revisjonen benytte muligheten til å omgjøre enkelte av bestemmelsene som vedrører skattegrunnlaget.

### *Ny taksering ved forandringer til en verdi av 10 000 kroner – vesentlig for lavt beløp*

I forslaget til ny lovtekst fremgår det av § 8-3 A sjette ledd bokstav d at det skal foretas ny taksering av eiendommen dersom det er gjort forandringer på eiendommen til en verdi av minst 10 000 kroner.

Beløpet er etter Skattebetalerforeningens syn vesentlig for lavt. Vi vil tro at en svært stor del av boligmassen hvert år er gjenstand for forandringer som utgjør minst 10 000 kroner.

Dersom vi legger til grunn at gjennomsnittlig boligpris i Norge er 2,5 millioner kroner, vil en forandring til en verdi av 10 000 kroner utgjøre 0,4 prosent av verdien av en gjennomsnittsbolig. Det synes lite hensiktsmessig å retaksere på grunn av en så bagatellmessig endring. Bestemmelsen vil (fortsette å) være en sovende papirbestemmelse - ingen vil melde fra om så små endringer, særlig ikke når en selv må dekke kostnadene ved ny taksering, jf. nedenfor.

*Urimelig at eier dekker kostnadene ved omtaksering*

Det fremgår av § 8-3 A syvende ledd at "[e]igar som krev omtaksering etter dette og førre [sjette] ledd, må sjølv dekkje kostnadane med takseringa."

Det fremgår av sjette ledd at omtaksering i tiden mellom de allmenne takseringene skal foretas dersom en eiendom er delt, bygninger har brent ned eller blitt revet, det er ført opp nye bygninger eller bygninger er forandret og forandringene har en verdi på minst 10 000 kroner.

Vi ser det ikke som rimelig at eier selv skal dekke omkostningene. Den enkelte huseier må ikke betale kommunens omkostninger ved de allmenne takseringene, og vi kan ikke se noen rimelig eller prinsipiell grunn til at det bør være annerledes dersom eiendommen for eksempel brenner ned i tiden mellom to alminnelige takseringer.

Videre heter det altså i bestemmelsens sjette ledd at omtaksering "skal" skje i de ovennevnte tilfellene. Det står ikke i lovteksten at omtaksering "skal foretas dersom eier krever det", bare at taksten "skal" endres. En slik ubetinget skal-regel rimer etter vårt syn dårlig med at eier skal betale saksomkostninger dersom initiativet til endring i taksten kommer fra han. Resultatet er at dersom kommunen neglisjerer sin plikt etter loven, må eier selv betale saksomkostningene fordi han krever sin rett etter loven.

Med vennlig hilsen

**Skattebetalerforeningen**



Gry Nilsen  
advokat



Rolf Løthe  
advokatfullmektig