



Finansdepartementet  
[postmottak@fin.dep.no](mailto:postmottak@fin.dep.no)

Vår dato 12.02.2011  
Deres dato 15.11.2010  
Vår referanse 325692/em  
Deres referanse 08/6052 SL KTv/KR

## Høring - saksbehandlingsregler eiendomsskatt

### Saksbehandlingsregler

Det vises til Finansdepartementets høringsbrev av 15. november 2010. - Næringslivets Hovedorganisasjon deler fullt ut departementets syn om at ”De gjeldende saksbehandlingsregler for eiendomsskatt er svært mangelfulle, og behovet for nye saksbehandlingsregler er derfor stort.”

### Materielle regler

Vi vil tilføye at behovet for klarere materielle regler også er stort, og vi anmoder departementet om å igangsette et arbeid som innebærer noe mer enn en teknisk revisjon av eiendomsskattelovgivningen.

NHO viser også til møtet med statssekretær Roger Schjerva den 11. januar i år, og de problemstillinger og eksempler vi der fremla vedrørende fastsettelse og verdsettelse av grunnlaget for eiendomsskatt. Høyesteretts dom av 24. januar i år i den såkalte Sydvarangersaken, bør være en ytterligere foranledning for regjeringen til å vurdere klarere verdsettelsesregler for eiendomsskatt. Det vil bli sendt et eget brev om dette, og om avgrensningen mot maskiner.

Departementet foreslår selv en teknisk revisjon av verdsettelsesreglene som etter NHOs mening snarere skaper ytterligere uklarhet enn klargjøring. Det foreslås å videreføre de gjeldende bestemmelsene i byskatteloven av 1911, ved formelt å flytte dem til en ny § 8-A i Eignedomsskattelova. Samtidig skal § 8 – som ikke er trådt i kraft – fortsatt gjelde. Loven vil altså ha to etterfølgende bestemmelser med motstridende innhold vedrørende verdsettelse. Stortinget vedtok i 1975 å oppheve verdsettelsesreglene fra 1911. De gjelder fortsatt fordi man ikke har hatt på plass et system for akseptable ligningsverdier. Etter NHOs mening bør reglene fra 1911 bli værende i 1911-loven. Det medfører verken formelle eller reelle forbedringer av eiendomsskattelovgivningen om de nå flyttes til 1975-loven. Stortinget bør heller få anledning til å gjøre nye vurderinger av reglenes innhold.

## **Oppsummering av NHOs bemerkninger til høringsnotatet**

NHO støtter forslaget om at forvaltningsloven som hovedregel gis anvendelse i saker om eiendomsskatt. Det er særlig viktig at det blir et lovfestet krav til begrunnelse av det enkelte vedtaket.

NHO ser at det kan være behov for opplysnings- og medvirkningsplikt etter pålegg i visse tilfeller. Vi mener imidlertid at det er viktig å presisere at skattyter også har en rett til å medvirke, og at 5 års endringsfrist til skattyters ugunst bare skal gjelde der et konkret pålegg om opplysnings og/eller medvirkning ikke er fulgt.

NHO mener det er gode grunner til at også klage over selve verdsettelsen bør følge den foreslåtte hovedregel og behandles av fylkesmannen, subsidiært av en kompetent regional nemnd.

## **Forvaltningsloven generell anvendelse**

I dag gjelder verken forvaltningsloven eller ligningsloven ved behandling av saker om eiendomsskatt. Det foreligger enkelte særregler i eiendomsskattelova og den gamle byskatteloven, men ellers er saksbehandlingsreglene ulovfestede og basert på prinsippene om god forvaltningsskikk.

I høringsnotatet drøftes det om forvaltningsloven eller ligningsloven skal gjelde for fremtiden. Det vises til at forvaltningsloven som hovedregel skal gjelde i forvaltningssaker, med mindre det er grunner til at det bør være særregler. Det såkalte Zimmer-utvalget (NOU 1996:20) foreslo at forvaltningsloven som hovedregel skulle gjelde, og i høringsnotatet foreslår Finansdepartementet det samme.

NHO er enig i at forvaltningsloven som hovedregel bør gjelde. Forvaltningsloven bygger på myndighetenes undersøkelsesplikt, mens ligningsloven bygger på skattyternes opplysningsplikt. NHO er enig i at det fastholdes at det for eiendomsskatt er kommunene som har hovedansvaret for å opplyse saken. Den foreslåtte nye opplysningsplikten for skattyterne ivaretar behovet for skattyters medvirkning dersom eiendomsskattekontoret ser at det er behov for det, jf nærmere nedenfor.

I høringsnotatet drøftes det i hvilken grad det er behov for særregler på enkelte områder, det vil si unntak fra forvaltningslovens regler.

## **Eventuelle særregler for:**

### ***Begrunnelse***

Det viktigste punktet er etter vår vurdering spørsmålet om begrunnelse. I henhold til forvaltningsloven har myndighetene en plikt til å gi en samtidig begrunnelse for vedtaket, det vil si samtidig med at det gis underretning om vedtaket. Etter ligningsloven er det bare krav til begrunnelse for klage- og omgjøringsvedtak, ikke førstegangsvedtak. NHO anser kravet til samtidig begrunnelse som en viktig forbedring av gjeldende rett.

***Taushetsplikt***

Forvaltningslovens regler om taushetsplikt er noe mindre strenge enn ligningslovens. Det skyldes at eiendomsskatt er en objektskatt, mens skattespørsmål som behandles etter ligningsloven vedrører mer sensitive personopplysninger. NHO mener det er så god grunn til å beskytte sensitive forretningsmessige opplysninger om eiendom og anlegg, at ligningslovens regler bør gjelde også for eiendomsskatt.

***Dekning av sakskostnader***

Forvaltningslovens utgangspunkt er at det innrømmes dekning av sakskostnader når et vedtak endres til gunst for en part. Det foreligger betingelser, men forvaltningslovens regler om dekning av sakskostnader er gunstigere enn ligningslovens regler, og langt gunstigere enn de alminnelige erstatningsrettslige regler som eventuelt kan hjemle dekning av sakskostnader etter dagens regler.

NHO er positiv vil den bedringen av rettssikkerheten som forslaget vil innebære. Vi ser det også som en naturlig motvekt til opplysnings- og medvirkningsplikten. Dersom en skattyter har gitt de nødvendige opplysninger, medvirket etter henstilling og likevel blitt utsatt for et uriktig vedtak som han påføres kostnader for å få omgjort, er det riktig at disse kostnadene blir dekket.

***Øvrige***

NHO støtter departementets forslag på de øvrige punkter vedrørende vurderingen av særregler. Det vil si at det ikke foreslås større endringer i innholdet i gjeldende rett, men at reglene videreføres og rettsikkerheten ivaretas ved at forvaltningsloven gis anvendelse for: habilitet, veilednings- og opplysningsplikt, taushetsplikt, forhåndsvarsel (i praksis ved taksering) og innsynsrett.

**Opplysnings- og medvirkningsplikt**

Det foreslås innført en opplysnings- og medvirkningsplikt for skattyter etter pålegg fra eiendomsskattekontoret. NHO ser at det kan være behov for en klar og konkret opplysnings- og medvirkningsplikt, selv om det er eiendomsskattekontoret som i utgangspunktet har ansvaret for sakens opplysning. Slike plikter må imidlertid motsvares av en rett for skattyter til å medvirke, slik at det f eks ikke foretas ytre befaringer uten at skattyter er tilstede og kan gi oppklarende informasjon. Vi forutsetter at skattyter vil ha en slik rett, men det bør vurderes å presisere dette i loven.

**Klage**

I dag er det bare formelle regler for klage over verdsettelsen. Slike klager går etter byskattelovens § 4 til en kommunal nemnd (overtakstnemnd eller sakkyndig nemnd, alt etter hvilket system kommunen har valgt). Ut over dette foreligger det ikke formell klageadgang vedrørende eiendomsskatt. Generelle forvaltningsprinsipper gjelder imidlertid. Vedtak som på en eller annen måte ikke er i henhold til loven, vil bli som regel bli omgjort, enten av kommunen selv eller via domstolene. Dessuten gjelder kommuneloven § 59 om lovlighetskontroll. Det innebærer at et mindretall i kommunestyret kan bringe en avgjørelse inn for departementet for å prøve lovligheten av et vedtak, f eks andre sider av et

eiendomsskattevedtak enn verdsettelsen. Skattyter har imidlertid ikke slik klagerett etter kommuneloven.

I høringsnotatet foreslås det at klage over eiendomsskatt som ikke gjelder selve verdsettelsen, skal behandles av fylkesmannen. NHO er positiv til at klageretten blir lovregulert, og at en overordnet instans uavhengig av kommunen skal behandle klagen.

På den annen side foreslås det at klage over selve verdsettelsen fortsatt skal behandles på kommunalt nivå, av en kommunal nemnd. NHO er skeptisk til dette unntaket. Departementet begrunner unntaket med at verdsettelse er en del av kommunens skjønnsutøvelse, og at fylkesmannen derfor bare bør kunne overprøve lovligheten i vedtaket om verdsettelse.

NHO mener det er gode grunner til at også klage over selve verdsettelsen bør følge den foreslåtte hovedregel og behandles av fylkesmannen, subsidiært av en kompetent regional nemnd, slik at det blir tydelig og reelt at klager behandles av et overordnet organ.

I følge loven skal omsetningsverdien legges til grunn, men for verk og bruk benyttes i henhold til rettspraksis "hjelperegninger" i form av substansverdi eller avkastningsverdi. Hvilke prinsipper som skal benyttes for de ulike typer eiendommer, og hvordan verdiene skal fastsettes, er ikke gjenstand for kommunenes frie skjønn i den forstand at de kan verdsette enhver eiendom til den verdi de måtte ønske. De mange rettssakene viser både hvor vanskelig reglene og prinsippene er å forholde seg til for kommunene, og hvor ofte verdsettelsen fremstår som ganske tilfeldig.

I henhold til dagens regler kan kommunene fastsette verdien lavere enn omsetningsverdi. Det kan fastsettes reduksjonsfaktorer og bunnfradrag (for boligeiendommer). Verdsettelsene skal imidlertid fortsatt skje etter prinsippene for god forvaltningsskikk. Det vil si at verdsettelsen ikke skal være vilkårlig og den skal skje etter et likhetsprinsipp.

Etter det NHO erfarer er eiendomsskattevedtak og den konkrete verdsettelse ofte ikke gjort etter disse prinsippene. Forslaget om at vedtakene skal begrunnes i henhold til forvaltningsloven, er som ovenfor påpekt, svært viktig for å kunne kontrollere om disse prinsippene er fulgt. Vel så viktig er det da at det foreligger en reell overprøvelse av dette ved en eventuell klage. Da er det sentralt at dette skjer av en uavhengig instans, som fylkesmannen. Det er ingen grunn til at det skal gjøres unntak for klage over verdsettelsen.

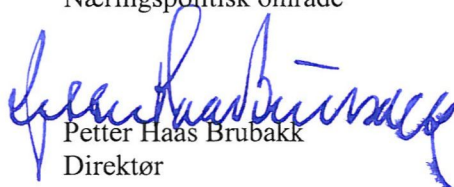
Klagefristen foreslås til fire uker, en uke lenger enn forvaltningslovens alminnelige regel. Det foreslås at det skal kunne klages over verdsettelsen også for år etter at (den tiårige) takseringen er foretatt. NHO ser dette som positive endringer sammenlignet med gjeldende rett.

### **Omgjøring uten klage**

I høringsnotatet foreslås det å videreføre regelen om at endring til gunst må skje innenfor en treårsfrist. Det er den samme fristen som gjelder for andre skattesaker. For endring til ugunst foreslås det som hovedregel en toårsfrist, også den som i andre skattesaker, det vil si etter ligningsloven. NHO har ikke særskilte kommentarer til dette.

For endring til ugunst foreslås det en mellomting mellom ligningslovens og forvaltningslovens regler når skattyter selv har ”medvirket” til den tiden som har gått uten at saken er tilstrekkelig opplyst. Etter ligningsloven gjelder en tiårsfrist når skattyter har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger. I eiendomsskattesaker foreslås det en femårsfrist når skattyter har brutt den pålagte opplysnings- eller medvirkningsplikten. NHO mener dette må forutsette at opplysnings og/eller medvirkningsplikten er utformet som et helt konkret pålegg. Det må ikke være uklarhet om brudd på en slik plikt dersom det skal være sanksjonert med en forlenget frist for endring til ugunst.

Vennlig hilsen  
NÆRINGSLIVETS HOVEDORGANISASJON  
Næringspolitisk område



Petter Haas Brubakk  
Direktør



Ellen Mulstad  
Advokat