

# Eiendomsskatt – nye saksbehandlingsregler

Eiendomsskatteloven har manglet saksbehandlingsregler i 36 år. Nå er endelig nye regler vedtatt. Reglene trer i kraft 1. januar 2013.

Artikkelen er forfattet av:



Advokat  
Frode Heggdal Larsen  
Partner Bing Hodneland advokatselskap



Advokatfullmektig  
Sigrid Nysted  
Bing Hodneland advokatselskap

Saksbehandlingsregler oppstiller prosessuelle skranker for forvaltningens virksomhet, og utgjør et grunnleggende element i å trygge den enkeltes rettsstilling. Formålet med denne typen regler er å sikre at forvaltningens avgjørelser blir innholdsmessig sett riktige.

Gjeldende lov om eiendomsskatt<sup>1</sup> er preget av fravær av saksbehandlingsregler. Høyesterett har riktignok lagt til grunn at de generelle prinsippene i forvaltningsloven gjelder analogisk for eiendomsskattesaker<sup>2</sup>, men det har likevel rådet stor usikkerhet om hvilke prosedyrer som kan og skal følges i saker om eiendomsskatt. Konsekvensen er en varierende og til dels vilkårlig praksis i de forskjellige kommunene, og en svekket mulighet for den enkelte skattyter til å ivareta sine interesser.

Stadig flere kommuner velger å innføre eiendomsskatt<sup>3</sup>. I tillegg har lovgiver i de senere år vedtatt en rekke utvidelser av utskrivingshjemmelen i eiendomsskatteloven § 3. I sum innebærer dette at flere og flere eiendommer blir skattlagt etter en lov

hvor saksbehandlingsregler nærmest er fraværende.

Behovet for klare lovfestede saksbehandlingsregler for eiendomsskattesaker har derfor vært presserende. Dette erkjennes i Finansdepartementets forslag til nye saksbehandlingsregler<sup>4</sup>, som ble lagt frem i mai 2012:

«Gjeldende sakshandsamingsreglar for eigedomsskatt er sær s mangelfulle, og difor trengst det nye slike reglar».

Basert på departementets forslag, vedtok Stortinget den 12. juni 2012 nye saksbehandlingsregler for saker om eiendomsskatt<sup>5</sup>. Endringene trer i kraft fra og med skatteåret 2013. Nedenfor skal vi se nærmere på reglene.

## Hovedregel: Forvaltningsloven gjelder

Eiendomsskatt er en kommunal skatt på fast eiendom, og kommunene er selv ansvarlige for taksering, utskrivning og innkreving av skatten. Kommunene utgjør en del av den offentlige forvaltningen. For virksomhet som drives av offentlige forvaltningsorganer, gjelder i utgangspunktet forvaltningsloven. Denne loven er velegnet for forankring av en trygg, balansert og effektiv saksprosess i eiendomsskattesaker<sup>6</sup>. Lovens anvendelse er belyst og presisert gjennom en stor mengde rettspraksis, juridisk teori og forvaltningspraksis, og både kommunale saksbehandlere og private parter er ofte mer fortrolige med dette regelsettet enn med de ulike fragmenta-

riske særreglene man finner andre steder i lovverket.

I dag følger det uttrykkelig av eiendomsskatteloven § 31 at forvaltningsloven ikke gjelder for behandling av saker etter eiendomsskatteloven. Fra 2013 erstattes imidlertid gjeldende § 31 av en ny bestemmelse som snur dette prinsippet. Ny § 29 fastslår at forvaltningsloven skal gjelde, med mindre det i eiendomsskatteloven er gitt særskilte og avvikende regler.

Fra 2013 vil eiendomsskattesaker således følge de generelle saksbehandlingsreglene i forvaltningslovens kapittel 2 flg. Dette innebærer at det for slike saker vil gjelde klare og utførlige regler om bl.a. habilitet, veiledningsplikt, utredningsplikt, saksbehandlingstid, rett til å la seg bistå av advokat, varsling før vedtak og partsinnsyn.

Departementet uttaler flere steder i forarbeidene at det skal «vektige grunner til» for å gjøre unntak fra reglene i forvaltningsloven<sup>7</sup>. Med bakgrunn i særtrekk ved eiendomsskatteforvaltningen sammenlignet med andre forvaltningsområder, mener departementet at det på enkelte områder gjør seg gjeldende slike tungtveiende grunner. Det er derfor vedtatt flere unntaksregler som avviker fra de løsningsene som er valgt i forvaltningsloven.

Disse unntakene faller i to hovedgrupper. Den ene gruppen av unntak lar reglene i ligningsloven gjelde fremfor forvaltningsloven. Den andre gruppen omfatter helt nye og særskilte unntaksregler som kun skal gjelde for eiendomsskattesaker.

## Unntak: Ligningsloven gjelder Taushetsplikt

Dagens eiendomsskattelov § 29 fastsetter at reglene om taushetsplikt i ligningsloven

1 Lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunene.  
2 Se Rt-2010-740.  
3 Ifølge Huseiernes Landsforbund Rapport nr. 3 2011 «Eiendomsskatt i kommunene», er eiendomsskatt nå innført i 314 kommuner, se [www.huseierne.no/boligsporstal/skatt--avgift/eiendomsskatt/](http://www.huseierne.no/boligsporstal/skatt--avgift/eiendomsskatt/)

4 Prop.112 L (2011–2012). Endringer i skatte-, avgifts- og tollavgivninga.

5 Innst. 370 L (2011–2012). Innstilling fra finanskomiteen om endringer i skatte-, avgifts- og tollavgivninga. Lovvedtaket omfatter også en lovteknisk revisjon av de materielle reglene for fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget, uten at det tas sikte på noen realitetsendringer.

6 Se også Zimmer-utvalget i NOU 1996:20 «Ny lov om eiendomsskatt».

7 Se for eksempel Prop. 112 L (2011–2012) side 32.



**KOMMUNALE SAKSBEHANDLERE:** Dagens eiendomsskattelov § 29 fastsetter at reglene om taushetsplikt i ligningsloven § 3–13 gjelder tilsvarende for kommunale saksbehandlere som er med på å skrive ut eiendomsskatt.

§ 3–13 gjelder tilsvarende for kommunale saksbehandlere som er med på å skrive ut eiendomsskatt. I høringsnotatet<sup>8</sup> foreslo departementet at taushetsplikten i eiendomsskattesaker skulle reguleres av forvaltningsloven. Etter innspill i høringsrunden ombestemte departementet seg og ny § 29 annet ledd viderefører derfor henvisningen til ligningsloven § 3–13. Som begrunnelse anfører departementet at forvaltningsloven

i liten grad skjermer opplysninger om økonomi og næringsvirksomhet. Særlig når det gjelder verk og bruk mener departementet at reglene om taushetsplikt i ligningsloven passer bedre enn de mer generelle reglene i forvaltningsloven.

#### **Rett til dekning av sakskostnader**

Forvaltningsloven § 36 åpner for at den private part i en viss utstrekning kan få dekket sine sakskostnader forbundet med klage på et vedtak, enten av det offentlige eller av den private parts eventuelle mot-

part. Forutsetningen er at vedtaket endres til gunst for den private part. En tilsvarende bestemmelse finnes i ligningsloven § 9–11, men her kan dekning av sakskostnader kun tilkjennes dersom endringen til gunst for parten skyldes en feil fra ligningsforvaltningens side.

Gjeldende eiendomsskattelov har ingen regler om dekning av sakskostnader.

I høringsnotatet foreslo departementet å la forvaltningsloven § 36 gjelde også for saker om eiendomsskatt. I enkelte høringsuttalelser ble det imidlertid pekt på at utskrivning av eiendomsskatt er en form for masseforvaltning der det treffes mange vedtak på kort tid, og at det av den grunn vil være uheldig om kommunene må dekke sakskostnader ved endring av vedtak uavhengig av om endringen skyldes en feil fra kommunens side.

Departementet tok disse innspillene til følge og ny § 29 sjette ledd i eiendomsskatteloven fastsetter derfor at reglene i ligningsloven § 9–11 skal gjelde tilsvarende for dekning av sakskostnader i eiendomsskattesaker.

#### **Omgjøring av skattetakst for kraftanlegg**

Fra 1. januar 2001 ble deler av eiendomsskatteloven – som inntil da hadde vært uten virkning – satt i kraft for anlegg for produksjon av elektrisk kraft. Etter dette har skattegrunnlaget for eiendomsskatt på kraftanlegg bygget på ligningsverdien av anlegget. For adgangen til omgjøring av ligningen er det egne regler i ligningslovens kapittel 9. Departementet mente at det var naturlig å gi disse reglene anvendelse for omgjøring av skattetakstene for kraftanlegg, fremfor de nye omgjøringsreglene som er vedtatt for eiendomsskatt på andre typer eiendommer, se om disse nedenfor.

Siste ledd i ny § 17 i eiendomsskatteloven bestemmer derfor at når taksten bygger på ligningsverdien, skal utskrivningen av eiendomsskatten omgjøres kun dersom ligningen blir endret etter ligningslovens kapittel 9 og i samsvar med fristene som er oppstilt i ligningsloven § 9–6. Denne bestemmelsen vil ha betydning kun for anlegg som produserer elektrisk kraft.

#### **Unntak: Særskilte saksbehandlingsregler**

##### **Habilitet**

Begrepet «habilitet» betegner en persons uavhengighet og upartiskhet i en bestemt sak. Habilitetsregler gjelder i alle ledd av

<sup>8</sup> Se [www.regjeringen.no/nb/dep/fin/dok/hoeringer/hoeringsdok/2010/horing-om-saksbehandlingsregler-ved-utsk/horingsbrev.html?id=624\\_645](http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/dok/hoeringer/hoeringsdok/2010/horing-om-saksbehandlingsregler-ved-utsk/horingsbrev.html?id=624_645)



den offentlige forvaltning; essensen er at dersom det foreligger omstendigheter som er egnet til å svekke tilliten til at en person er upartisk i en sak, anses vedkommende for å være inhabil med den konsekvens at han eller hun ikke kan delta i behandlingen og avgjørelsen av saken.

Gjeldende eiendomsskattelov har i § 21 en bestemmelse om inhabilitet for medlemmer av klagenemnder, men denne har aldri trådt i kraft. I forvaltningsloven reguleres habilitetsspørsmålet i §§ 6 flg. Reglene her har i stor grad vært anvendt analogisk i eiendomsskattesaker.

Etter ny § 29 første ledd i eiendomsskatteloven vil forvaltningslovens habilitetsregler gjelde direkte for eiendomsskattesaker. Det er imidlertid i tillegg vedtatt en særregel som fastsetter at medlemmer av formannskapet i kommunen ikke kan delta i eiendomsskattenemnder. Regelen, som vil fremgå av ny § 21 i eiendomsskatteloven, er begrunnet med at formannskapet forvalter kommunens partsrettigheter i eiendomsskattesaker, og at det derfor vil kunne gå ut over eiendomsskattenemndenes uavhengighet om også formannskapsmedlemmer er med i nemndene.

I mindre kommuner kan det oppstå spørsmål om habilitet for ansatte i kommunedirektoratet og medlemmer av kommunestyret som eier fast eiendom i kommunen. Departementet antar at disse normalt ikke er inhabile ved behandlingen av eiendomsskattesaker. Dersom vedtaket gjelder bestemte eiendommer eller vedkommende eier en stor del av eiendommene i kommunen, kan det likevel foreligge slike «særegne forhold» som gjør vedkommende inhabil etter forvaltningsloven § 6 andre ledd.

**Nedtegning av observasjoner ved befarings**  
Vedtaket av ny § 29 i eiendomsskatteloven innebærer at reglene om veiledningsplikt, saksbehandlingstid, advokathjelp, nedtegning av opplysninger mv. i forvaltningslovens kapittel 3 vil komme til anvendelse i eiendomsskattesaker.

For kommunale tjenestemenn som deltar under befarings i forbindelse med eiendomsskattetaksering, er det imidlertid i ny § 29 tredje ledd gjort unntak fra plikten etter forvaltningsloven § 11d andre ledd siste punktum til å nedtegne observasjoner som gjøres ved befarings. Ettersom forvaltningsloven kun gjelder for offentlige tjenestemenn, vil denne dokumentasjons-

plikten uansett ikke pålegge innleide takstmenn og eventuelle andre eksterne konsulenter som deltar ved befarings av eiendommene, og departementet mente at det da ville være upraktisk om kommunens egne ansatte måtte skrive ned observasjoner som ble gjort under befaringsene. Med unntaksregelen i ny § 29 tredje ledd slipper de dette.

Departementets henvisning til at innleide takstmenn ikke omfattes av plikten til å nedtegne observasjoner er korrekt, men synes noe formalistisk. I praksis sørger disse takstmennene i stor grad for å dokumentere sine observasjoner, både ved nedtegnelse og ved å fotografere takseringsobjektene. Vi antar at kommunenes representanter – tross den manglende plikten – bør gjøre det samme. Slike nedtegnelser av observasjoner under befarings vil kunne kaste et avklarende lys i eventuelle etterfølgende klagesaker. Som vi skal se nedenfor vedrørende kravene til innhold i begrunnelse, vil kommunene kunne redusere antall klagesaker dersom man legger listen noe høyere enn minimumskravene.

#### Begrunnelse for vedtak

For at skattyter skal kunne oppdage feil ved vedtak om eiendomsskatt og angripe vedtaket ved klage eller søksmål, er det en forutsetning at vedkommende vet hvilke rettslige og faktiske omstendigheter det aktuelle vedtaket bygger på. Denne forutsetningen oppnås best ved at det stilles krav om at vedtak må begrunnes, med angivelse av visse minimumskrav til

begrunnelsens innhold og omfang. Slike krav utgjør således en viktig del av saksbehandlingsreglene.

Samtidig vil et godt begrunnet vedtak redusere antall klagesaker fordi den private parten lettere kan forstå de faktiske og rettslige grunner for vedtaket.

Etter dagens § 22 i eiendomsskatteloven skal det gis «ei stutt grunngeving» for vedtak i klagesaker. Denne bestemmelsen er aldri trådt i kraft, men Høyesterett har lagt til grunn at begrunnelseskrevet likevel gjelder<sup>9</sup>. Fra 2013 vil det følge av ny § 29 i eiendomsskatteloven at de langt strengere kravene til begrunnelse for vedtak i forvaltningsloven §§ 24, 25 og 27 får anvendelse også i eiendomsskattesaker. Dette innebærer at ikke bare klagevedtak, men også vedtak i første instans må begrunnes, og at begrunnelsen må redegjøre både for rettsregler, faktiske forhold, skjønnsutøvelse og formaliteter som klageprosedyrer, innsynsrett, søksmålsfrist mv.

I ny § 29 fjerde og femte ledd er det likevel gjort to nokså vidtrekkende unntak fra forvaltningslovens regler om begrunnelse for vedtak.

Det er for det første gjort et unntak fra forvaltningsloven § 24 for de årlige vedtakene om utskrivning av eiendomsskatt, slik at det for disse vedtakene ikke er nødvendig å gi noen begrunnelse overhodet.

<sup>9</sup> Se Rt-1987-1166.

# Bestill nå!

**JARØY**  
skattelovsamling

for inntektsåret 2012  
forskuddet 2013

- Register Skatte- og avgiftsvedtakene
- Skattelovene
- Forvaltningsloven
- Saksbehandlingstid og advokathjelp
- Skattebetalingsloven mv
- Forvaltningsloven
- Pensjonsloven
- Avgiftsloven
- Nordiske skatteavtaler mv
- EBS-loven mv

Jacob Jarøy Forlag



**JARØY SKATTELOV-SAMLING 2012-2013**

Pris kr 700,- (eks. mva og frakt)

Bestilling av bøker:

[www.jjf.no](http://www.jjf.no) eller e-post: [jaroy@etn.no](mailto:jaroy@etn.no)

SKATTEJUSS advokattjenester AS  
Organisasjonsnummer: 982.138.787



For det andre videreføres regelen om en «stutt grunngeving» for vedtak som fastsetter takstgrunnlaget for eiendomsskatten, enten vedtaket treffes i første instans eller etter klage.

Departementet forutsetter at begrunnelsen ikke kan være «stuttere» enn det som er nødvendig for at skattyter kan forstå hvordan skattegrunnlaget er fastsatt, og at dette i tilstrekkelig grad vil ivareta skattyters rettssikkerhet. Begge unntakene er begrunnet med eiendomsskattesakers karakter av masseforvaltning, og at det – etter departementets oppfatning – vil innebære et uforholdsmessig merarbeid for kommunene dersom de må oppfylle forvaltningslovens krav til begrunnelse ved alle vedtak.

I høringsnotatet la departementet til grunn at utfordringen knyttet til begrunnelse for massevedtak kunne løses ved at kommunene utarbeidet en standardisert begrunnelse som inkluderte prinsippene for verdsettelse, hvilke kriterier som var lagt til grunn for den enkelte eiendom og utregningen av eiendomsskatten. Tatt i betraktning at skattyter uansett skal underrettes om vedtaket etter forvaltningsloven § 27, ville merarbeidet for kommunene ved å gi en slik begrunnelse være beskjedent.

Hva som ligger i begrepet «stutt grunngeving» vil kunne variere fra sak til sak. Departementet uttaler<sup>10</sup> om dette at:

«Departementet meiner at det normalt er nok med eit skjema som viser kva for faktiske opplysningar om eigedomen og sjablonverdet som er brukt, og korleis skattegrunnlaget er rekna ut... Når det gjeld takstvedtak for verk og bruk, er det ofte nødvendig med ei grundigare grunngeving.»

Det er naturlig at kravene til begrunnelsens innhold skjerpes i klagesaker, og departementet uttaler derfor at:

«Departementet meiner at det følgjer av gjeldande rett at klageorganet må vurdere alle klagepunkta og merknadene frå skattytar, og at det ikkje er nødvendig å seie dette i lova.»

Takstvedtakene vil normalt gjelde for en periode på ti år og kan følgelig ha stor økonomisk betydning for skattyterne. Langt de fleste klage- og rettsaker om eiendomsskatt gjelder nettopp disse ved-

takene. Det er dermed vesentlig at skattyter settes i stand til å vurdere om taksten for hans eiendom bygger på riktig faktisk og rettslig grunnlag. Vår erfaring tilsier at dette ikke oppnås gjennom kommunenes praktisering av kravet om en «stutt grunngeving», og når dette kravet videreføres, får kommunene intet incentiv til å gi mer utfyllende begrunnelser.

For klagenemnda, som kun treffer vedtak i klagesaker, gjør heller ikke hensynet til kommunenes arbeidsbyrde seg gjeldende i samme grad som for førsteinstansen. Departementets forholdsvis «stutte» begrunnelse for ny § 29 femte ledd i eiendomsskatteloven, kan således etter vår oppfatning ikke legitimere unntaket fra forvaltningslovens begrunnelsesregler for vedtak som fastsetter skattegrunnlaget.

Som vi skal se nedenfor, vil imidlertid innføringen av en rett for skattyter til å klage over skattetaksten hvert år i forbindelse med utskrivningen av eiendomsskatten, i en viss grad bøte på ulempene av det lempelige kravet til begrunnelse for takstvedtakene.

## Klage

Fra 2013 blir skattyters klagerett i eiendomsskattesaker både utvidet og styrket. I dag er klageretten begrenset til å gjelde eiendomsskattetakstene, som normalt fastsettes hvert tiende år. Takstvedtaket kan etter byskatteloven § 4 påklages til den kommunale overtakstnemnda eller en sakkyndig ankenemnd. Loven har ingen regler om klagefrist eller fremgangsmåte ved klage, og det er opp til kommunene selv hvilke retningslinjer som skal følges i klagesaker. Andre vedtak enn skattetakstene kan etter gjeldende rett ikke påklages av skattyter.

Når de nye saksbehandlingsreglene trer i kraft 1. januar 2013, utvides skattyters klagerett til å omfatte også andre vedtak om eiendomsskatt enn de som fastsetter skattegrunnlaget. Ny § 29 første ledd innebærer at det i utgangspunktet er reglene i forvaltningslovens kapittel 6 som vil regulere klageprosessen. Det er imidlertid vedtatt flere særregler for eiendomsskattesakene i ny §§ 19 og 20 i eiendomsskatteloven.

I høringsnotatet foreslo departementet at klage over eiendomsskattetaksten fortsatt skulle avgjøres av en kommunal nemnd, mens Fylkesmannen skulle være klageinstans for øvrige vedtak. Så å si alle

høringsinstanser gikk imot forslaget om to ulike klageorgan, og etter ny vurdering kom departementet til at det burde være kun ett klageorgan i eiendomsskattesaker. Dette organet skal etter ny § 20 i eiendomsskatteloven være en kommunal nemnd oppnevnt av kommunestyret<sup>11</sup>.

Beslutningen om å legge klagebehandlingskompetansen til en kommunal nemnd ble av departementet begrunnet med at alle kommuner som skriver ut eiendomsskatt, allerede har en overtakstnemnd eller en sakkyndig ankenemnd, og at den kompetansen og erfaringen som disse har opparbeidet, ville bli best utnyttet om den kommunale klageordningen fortsatte. Kompetansenivået i dagens eiendomsskattenemnder er imidlertid sterkt varierende. Verdsettelse for utskrivning av eiendomsskatt – særlig av såkalte «verk og bruk» – bygger på komplekse juridiske vurderinger, og vi kan vanskelig se at de politisk sammensatte nemndene har bedre forutsetninger for å foreta disse vurderingene enn de juridiske saksbehandlerne i fylkesmannsembetene. En overprøving av kommunens vedtak fra et uavhengig statlig klageorgans side, ville dessuten i seg selv styrket skattyters rettssikkerhet.

I tillegg til regelen om klageorgan er det fastsatt en særskilt klagefrist på seks uker regnet fra dagen for kunngjøring av eiendomsskattelisten eller dagen for utsending av skatteseddelen. Etter forvaltningsloven begynner klagefristen å løpe først når underretning om vedtaket er kommet frem til parten. Departementet antok imidlertid at det ville medføre for mye arbeid for kommunene å kontrollere individuelt mottak i hver eneste klagesak, og at det derfor var mer fornuftig å følge prinsippet i ligningsloven om at klagefristen løper fra utsendingen av skatteoppgjøret.

En nyvinning ved de nye klagereglene er også at skattyter kan klage over eiendomsskattetaksten hvert år i forbindelse med den årlige utskrivningen av eiendomsskatten, forutsatt at taksten ikke er påklaget tidligere på samme grunnlag. Som nevnt fastsettes eiendomsskattetaksten som hovedregel for ti år av gangen, og i dag kan taksten kun påklages i umiddelbar tilknytning til takseringen. Dersom skatt-

<sup>11</sup> I Regjeringen Stoltenbergs forslag til statsbudsjettet for 2013, Prop.1 LS (2012–2013), se særlig side 127, foreslås at formuesgrunnlaget skal benyttes ved eiendomsskattetaksering av bolig. Dersom forslaget blir vedtatt, vil klager på formuesgrunnlagene måtte rettes til Skatteetaten, ikke til kommunene. Man vil dermed likevel kunne få to ulike klageorgan i eiendomsskattesaker.

<sup>10</sup> Se Prop. 112 L (2011–2012) side 35.

yster unnlater å klage, eksempelvis fordi feilen ikke oppdages eller det skjer et eierskifte i klageperioden, kan vedkommende således måtte betale eiendomsskatt av uriktig grunnlag i lang tid. Departementet ønsket å unngå dette og klageadgangen ved den årlige utskrivingen etter ny § 19 omfatter derfor også skattetaksten.

### Omgjøring (endring uten klage)

Både forvaltningsloven og eiendomsskatteloven har regler om omgjøring av vedtak uten at det er påklaget. Omgjøring innebærer at et vedtak enten endres eller annulleres. Dette kan skje etter anmodning fra en part eller fordi forvaltningsorganet selv avdekker feil ved vedtaket og endrer det av eget tiltak. En fri omgjøringssadgang for forvaltningen er ikke forenlig med alminnelige rettssikkerhetshensyn; det er nødvendig å oppstille skranker som verner den private part mot uforutsette og tyngende endringer.

Slike skranker er i dag fastsatt i eiendomsskatteloven § 17. Fra 2013 erstattes denne bestemmelsen av ny § 17 som styrker skattyters vern. Departementet har i forarbeidene lagt til grunn at ny § 17 uttømmende regulerer adgangen til omgjøring i eiendomsskattesaker, og at omgjøring etter den generelle regelen i forvaltningsloven § 35 således er avskåret i disse sakene.

I ny § 17 er ordet «*skal*» byttet ut med ordet «*kan*» for å klargjøre at kommunen har kompetanse, men ikke plikt til å omgjøre vedtak. Departementet forutsetter likevel at det inntreer en plikt til omgjøring dersom det vil stride mot prinsippet om likebehandling ikke å rette vedtaket. For øvrig dreier endringene fra gjeldende rett seg hovedsakelig om fristene for omgjøring.

Fristen for omgjøring til ugunst for skattyter er i ny § 17 fastsatt til «*1. mars året etter utskrivinga*», uavhengig av hvilken feil som er gjort. I praksis betyr dette at fristen innsnevres fra to til ca. ett år. Dersom feilen ved vedtaket har sammenheng med at skattyter har brutt sin opplysnings- og medvirkningsplikt etter ny § 31, som omtales nærmere nedenfor, utvides imidlertid fristen for omgjøring til ugunst for skattyter. Omgjøring til ugunst vil i slike tilfeller kunne skje inntil «*3 år etter utgangen av skatteåret*», i samsvar med den alminnelige foreldelsesfrist. Den samme fristen vil gjelde for omgjøring til gunst for skattyter.

For eiendomsskattetakstene, som normalt fastsettes for ti år av gangen, innføres en særlig omgjøringsregel i ny § 17 andre ledd siste punktum. Etter denne bestemmelsen vil feil ved takstvedtak kunne rettes uten tidsbegrensninger fremover i tid. Så lenge endringen skjer med virkning kun for senere skatteår, kan takstene således fritt omgjøres både til gunst og til ugunst for skattyter, uavhengig av de frister som ellers fremgår av ny § 17.

### Skattyters opplysnings- og medvirkningsplikt

I motsetning til hva som er tilfellet for saker som behandles etter ligningsloven, som bygger på et prinsipp om selvdeklarerer, ligger ansvaret for utredning og opplysning av eiendomsskattesaker hovedsakelig på kommunene. Til en viss grad kan det nok tale til skattyters ugunst at vedkommende unnlater å følge en oppfordring fra kommunen til å opplyse om bestemte forhold, men det er i dag ingen generell opplysnings- eller medvirkningsplikt for skattyter i eiendomsskattesaker.

Prinsippet om at kommunene har hovedansvaret for sakens opplysning vil bestå også når de nye saksbehandlingsreglene trer i kraft 1. januar 2013. Departementet mente imidlertid at det var

Telenor presenterer

4G  
RASKERE NETT

Telenor presenterer en helt ny generasjon Mobilt Bredbånd. 4G betyr mer fart, flere muligheter og mer moro. Nå får du 4G i de største byene, og vi fortsetter utover landet. Følg med på [telenor.no](http://telenor.no) eller send SMS med kodeord 4G til 2244.

### Rabatt på tjenester fra Telenor

Revisorforeningen har en rammeavtale med Telenor. Medlemmer i Revisorforeningen får gunstige rabatter på:

- Mobiltelefoni
- Mobilt Bredbånd
- Mobilt Bedriftsnett / ProffNett
- Bredbånd
- Fasttelefoni

I tillegg får den ansatte i bedriften muligheten til å nyte godt av de samme fordelene.

Irene Vold  
Key Account Manager  
[irene.vold@telenor.com](mailto:irene.vold@telenor.com)  
Tlf: +47 911 77 248





behov for en klar lovbestemmelse som kunne forhindre at skattyter motarbeider utskrivningen av eiendomsskatten ved tilbakehold av opplysninger eller ved unnlatelse av å medvirke til befaring av eiendommen.

Ny § 31 i eiendomsskatteloven fastsetter derfor at skattyter kan pålegges å gi særskilte opplysninger som er nødvendige for utskrivning av eiendomsskatten, og at både skattyter og eventuell bruker av en eiendom har plikt til å medvirke til befaring av eiendommen ved taksering. Eiendomsskattekontoret vil kunne sette en frist for å gi opplysninger eller yte medvirkning, som ikke kan være kortere enn fire uker. I ny § 31 siste ledd er det også gitt en uttrykkelig hjemmel for fotografering av eiendommen til bruk for takseringen.

Brudd på opplysnings- og medvirkningsplikten etter ny § 31 er sanksjonert med en forsinkelsesavgift (dagbot). Avgiften kan ikke være lavere enn kr 200 eller høyere enn kr 10 000, og skal for øvrig fastsettes på grunnlag av eiendommens skattegrunnlag. Satsen vil være 0,5 promille av skattegrunnlaget ved forsinkelse på inntil en måned, men dersom skattyter oversitter fristen for å gi opplysninger eller yte medvirkning med mer enn en måned, økes satsen til 1 promille av skattegrunnlaget. Som nevnt over vil brudd på opplysnings- og medvirkningsplikten også føre til at fristen for å omgjøre et vedtak til ugunst for skattyter forlenges.

## Søksmål

Dersom skattyter ikke oppnår endring av et vedtak gjennom klage eller anmodning om omgjøring, er den eneste muligheten for overprøving av vedtaket å bringe det inn for domstolen ved søksmål mot kommunen. I eiendomsskattesaker må slikt søksmål reises innen en særskilt og kort frist på seks måneder regnet fra den dagen da skatteoppgjøret eller endringsvedtaket ble sendt til skattyter. Dette følger av eiendomsskatteloven § 23, som gir søksmålsfristen i ligningsloven § 11-1 nr. 4 tilsvarende anvendelse for søksmål i saker om eiendomsskatt. De nye saksbehandlingsreglene innebærer ingen endringer på dette punktet.

Fra 2013 innføres imidlertid et nytt andre ledd i eiendomsskatteloven § 23 som fastsetter at også kommunen har anledning til å reise søksmål til overprøving av vedtak som er truffet av den kommunale klagenemnda. Departementet mente at det burde være mulig for kommunen å få dom



*DOMSTOL: Oppnår ikke skattyter endring av et vedtak gjennom klage eller anmodning om omgjøring, er den eneste muligheten for overprøving av vedtaket å bringe det inn for domstolen ved søksmål mot kommunen.*

for hva som er riktig rettsanvendelse i tilfeller hvor kommunen og klagenemnda er uenige, men at skattyter burde slippe å bli trukket inn i slike søksmål. Nytt andre ledd i § 23 bestemmer derfor at søksmål fra kommunen må rettes mot lederen av klagenemnda. Søksmålsfristen for kommunen vil være den samme som for skattyter.

## Vurdering

Som gjennomgangen ovenfor viser, får kommunene og skattyterne fra 1. januar 2013 et allmenngyldig og forholdsviss utførlig regelverk å forholde seg til for behandlingen av saker om eiendomsskatt.

Det er liten tvil om at tiden var overmoden for innføring av slike regler. Forvaltningsloven utgjør også et godt utgangspunkt for en sikker og effektiv behandling av eiendomsskattesaker. Samtlige av instansene som uttalte seg i høringsrunden for de nye saksbehandlingsreglene, var positive til å gi forvaltningsloven anvendelse på området for eiendomsskatt. Ny § 29 første ledd i eiendomsskatteloven må

således anses for å ha bred oppslutning både på forvaltnings- og skattytersiden.

Fordi eiendomsskatten utskrives samtidig for alle skattepliktige eiendommer i kommunen (massevedtak), er det forståelig at det er vedtatt enkelte særregler som gjør unntak fra forvaltningsloven for eiendomsskattesaker. Sett fra en praktikers ståsted er det imidlertid ikke alle særreglene som synes like velfunderte.

Innvingningene til tross: I et overordnet perspektiv gir de nye saksbehandlingsreglene en balansert og god ramme for behandlingen av saker om eiendomsskatt, og de representerer utvilsomt et stort fremskritt fra gjeldende rett. Det gjenstår å se om Finansdepartementet vil bygge videre på dette ved å ta for seg også de materielle reglene for fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Disse reglene har over lang tid vært gjenstand for kritikk pga. manglende forutsigbarhet<sup>12</sup>. Også på dette punkt er det følgelig stort behov for materielle endringer fra lovgivers side.

<sup>12</sup> Se bl.a. Frode Heggdal Larsen: Eiendomsskatt – vilkårlig verdsettelse, Revisjon og regnskap 2011 nr. 6 s. 54–59.