

Dokumentavgift ved oppløsning av sameie

Høyesterett avsa 17. mars 2016 en kjennelse som avklarer et prinsipielt spørsmål om hvordan avgiftsgrunnlaget for dokumentavgift skal beregnes ved oppløsning av sameie i fast eiendom. Kjennelsen medfører en redusert avgiftsplikt ved oppløsning **av sameier bestående av flere matrikkelenheter, sammenlignet med praksis de siste årene.**



Artikkelen er forfattet av:

Advokat
Ørjan Salvesen Haukaas
Simonsen Vogt Wiig
Han arbeider som senioradvokat i Simonsen Vogt Wiigs avdeling for tvisteløsning og prosedyre.

Generelt om dokumentavgift

Dokumentavgift er en avgift til staten og inntreder ved tinglysning av overdragelse av eiendomsrett til fast eiendom. Avgiften er på 2,5 % av salgsverdien av den eiendommen som det erverves hjemmel til.

Ved overdragelse av fast eiendom etter oppløsning av sameie finnes det en særregel i dokumentavgiftsloven § 7 femte ledd og Stortingets årlige vedtak om dokumentavgift § 2 bokstav d). Regelen innebærer at det ved beregningen av avgiftsgrunnlaget skal gjøres et fradrag tilsvarende verdien av det som sameieren eide før oppløsningen.

Partenes anførsler for Høyesterett

Når sameiet består av flere matrikkelenheter, har staten ment at regelen skal forstås slik at det kun er verdien av det sameieren eide i den matrikkelenheten som ble overtatt etter oppløsningen som skal trekkes fra, og ikke verdien av det sameieren eide i hele det oppløste sameiet. Staten mente også at det forelå fast forvaltningspraksis som støttet statens forståelse av regelen.

I praksis innebar statens regelforståelse at oppløsning av sameie i flere matrikkelenheter ble likestilt med ordinære salg. Det måtte altså svares dokumentavgift for hele verdien som ble overdratt til den enkelte, da det kun ble gjort fradrag for det samei-

eren allerede eide og som ikke var gjenstand for overdragelse.

De ankende partene anførte for Høyesterett at både loven og avgiftsvedtaket måtte forstås slik at det er verdien i hele det oppløste sameiet som skal trekkes fra. I den grad avgiftsvedtaket innebar en mindre gunstig ordning for de private parter enn loven, anførte de ankende partene at loven måtte gis forrang ved eventuell motstrid. Videre mente de ankende partene at det ikke forelå noen forvaltningspraksis som støttet statens lovforståelse.

Høyesteretts avgjørelse

Høyesterett fastslo i kjennelsen at dokumentavgiftsloven § 7 femte ledd måtte forstås slik at det skulle gjøres et fradrag for verdien av det som sameieren eide i hele det oppløste sameiet. På den annen side mente Høyesterett at Stortingets avgiftsvedtak § 2 bokstav d) måtte forstås slik at det bare var verdien av det som sameieren eide i det som ble overtatt, som var fritatt for avgift. Etter Høyesteretts oppfatning forelå det ikke noen entydig forvaltningspraksis som kunne få avgjørende betydning for tolkningsspørsmålet.

Det var derfor ifølge Høyesterett motstrid mellom avgiftsvedtaket og loven, som i utgangspunktet har samme rettskildemessige rang. Avgiftsvedtaket var en mindre gunstig ordning for borgeren enn loven. Høyesterett oppstilte et klarhetskrav for at avgiftsvedtaket skulle kunne fravike loven til borgerens ugunst. Selv om det fantes uttalelser i forarbeidene til avgiftsvedtaket som tydet på at det kun var verdien av det som sameieren overtok som skulle trekkes fra, fremgikk det ikke klart at Stortinget hadde ment å fravike loven til borgerens

ugunst. Den regelen som fulgte av loven ble derfor gitt forrang.

Regelen for beregning av dokumentavgift ved oppløsning av sameie er derfor nå slik at det skal gjøres et fradrag for verdien sameieren hadde i hele det oppløste sameiet, uansett om sameiet bestod av en eller flere matrikkelenheter, i alle fall når matrikkelenhetene fremstår som én eiendom.

Uavklarte problemstillinger

Hvor grensen går mellom oppløsning av ett eller flere sameier, var ikke et tema for Høyesterett. Kjennelsen tar bare stilling til hva som kan trekkes fra ved oppløsning av sameie i det som fremstår som én eiendom (uavhengig av antall matrikkelenheter), og hvor de tidligere sameierne får en fysisk andel av denne eiendommen. I hvilken grad eiendommer som er fysisk og/eller bruksmessig adskilt, kan anses for å være en del av det sameiet som oppløses, er derfor ikke avklart av Høyesterett. Forarbeidene til dokumentavgiftsloven kan imidlertid tyde på at sameiet også kan omfatte flere adskilte eiendommer.

Simonsen Vogt Wiig representerte de tidligere sameierne som vant frem mot staten i saken. Undertegnede prosederte saken for Høyesterett for de ankende partene.