

Fastsetting av grunnlaget for eiendomsskatt

Rettstridig å nekte innsyn

Den kommunale praksisen med å nekte innsyn i fastsetting av grunnlaget for eiendomsskatt er rettsstridig. Det fastslås i dom av 18. desember 2023, fra Borgarting lagmannsrett, som ble rettskraftig 4. april i år.



Advokat
Marianne Brockmann Bugge
Partner RSM Advokatfirma



Juridisk medarbeider
Marley Flåtrud
RSM Advokatfirma

Siden eiendomsskatten ble innført, har det vært en praksis fra kommunenes side å nekte utenforstående innsyn i hvordan de konkret har kommet frem til verdien av en eiendom som grunnlag for eiendomsskatt på hytte- og fritidseiendommer, samt næringseiendom. Ved søk i eiendomsskattelistene som offentliggjøres, skal man kunne finne frem til skattegrunnlaget for alle eiendommer som er underlagt eiendomsskatt, men listene forteller ikke detaljene i hvordan kommunen har kommet frem til det konkrete skattegrunnlaget for den enkelte eiendom. Det gjør det vanskelig å vite om en eiendom har fått en riktig takst, sammenlignet med andre eiendommer i samme område og/eller kategori i en kommune.

Eiendommens objektiviserte omsetningsverdi

I de kommunene som har vedtatt å innføre eiendomsskatt, er regelverket gjerne gjennomført som en sjablongtakst. Dette som et alternativ til «allmenn taksering» som er en individuell vurdering av taksten for hver enkelt eiendom. Eieendomsskattelova forutsetter samtidig at grunnlaget en skal frem til for eiendomsskatten, er eiendommens «objektiviserte omsetningsverdi», jf. eieendomsskattelova § 8A-2 første ledd.

Korreksjonsfaktorer

Fordi sjablongen alene pr. definisjon er skjematisk utformet og dermed også noe grovmasket, kan den gi utslag som ikke treffer lovens forutsetning. For å imøtegå dette benyttes gjerne såkalte korreksjonsfaktorer, som er tallfaktorer som skal fange opp særlige forhold ved den enkelte eiendom, og som kan gi grunnlag for å justere taksten som fremkommer av sjablongen, opp eller ned. Forholdene det er snakk om er gjerne fysiske egenskaper ved eiendommen som beliggenhet, eksponering, tilgjengelighet, parkeringsmuligheter og takhøyde mv. Mens tallet 1 representerer normalen, betyr eksempelvis bruken av faktortallet 1,2 at kommunen har ment det er grunnlag for å justere verdien opp med 1,2 ganger av kvadratmeterprisen som følger av sjablongen, dvs. en 20 % økning. Tilsvarende vil en faktor på 0,8 bety en nedjustering av taksten med 20 %.

Likebehandlingsprinsippet

Bruken av korreksjonsfaktorer er en utpreget skjønsmessig øvelse, og hvor den enkelte eiendomsbesitter i dag i praksis er prisgitt kommunens innsikt og eventuelle bruk av relevant kompetanse i verdsettelsespørsmålet. Fordi likebehandling er et grunnleggende

prinsipp for eiendomsskatten, som for alle skatteformer og forvaltningen generelt, er muligheten for innsyn og kontroll av hvordan den enkelte kommune bruker korreksjonsfaktorene, viktig, og i noen tilfeller avgjørende for å kunne slå fast om en takst er riktig. Inntil ovennevnte lagmannsrettsdom kom, var dette ikke mulig.

Mer om lagmannsrettsdommen

Saken som ble behandlet av Borgarting lagmannsrett, gjaldt Notodden kommune, som hadde nektet en hytteeier innsyn i kommunens bruk av korreksjonsfaktorer på nabohyttene, til å justere taksten på eiendommene. Kommunens begrunnelse for å nekte innsyn var at informasjonen var taushetsbelagt. Hytteeierens klage til statsforvalteren førte imidlertid frem, og saken endte i domstolen fordi kommunen valgte å saksøke statsforvalteren, med krav om at dennes vedtak måtte kjennes ugyldig. Kommunen tapte imidlertid først i tingretten, deretter lagmannsretten, og kommunens anke til Høyesterett ble avvist av Høyesteretts ankeutvalg 4. april i år.

Den rettskraftige lagmannsrettsdommen slår fast at korreksjonsfaktorene

som benyttes av kommunen til å verdsette en eiendom, i seg selv ikke er opplysninger «om noens formues- eller inntektsforhold eller andre økonomiske [...] eller personlige forhold» som er underlagt taushetsplikt etter skatteforvaltningsloven § 3-1 første ledd. Videre mente retten at faktorene heller ikke bygget på slike forhold. Retten mente derfor at bruken av korreksjonsfaktorene kun ville være undergitt taushetsplikt dersom lovens formål skulle tilsi dette, og at det kun vil være unntaksvis.

Praksis fremover

Lagmannsrettens dom betyr at kommunen ikke kan opprettholde sin praksis med å avvise innsynsforespørsler som gjelder kommunens bruk av korreksjonsfaktorer, på generelt grunnlag. I praksis betyr dette at den enkelte kommune, som utgangspunkt må åpne for innsyn i eiendomsskattedelene for fritids- og næringsseidommer, og at de kun unntaksvis kan holde tilbake opplysninger. Opplysninger som holdes tilbake kan da ikke, slik vi leser dommen, verken være bruken av indre eller ytre faktorer i et gitt tilfelle eller opplysninger som gjelder fysiske egenskaper ved en eiendom.

Vi bistår en rekke eiere av næringsseidom i å kontrollere at kommunens fastsettelse av takstgrunnlaget for eiendomsskatten er riktig. I tillegg til at vi erfarer at et system med sjablongtakst generelt åpner for at terskelen for at det begås feil, er lav, ser vi betydningen av transparens i måten kommunene kommer frem til eiendomsskattegrunnlaget på. Det siste er viktig og i noen tilfeller helt avgjørende for å kunne slå fast om taksten er korrekt. Vi mener derfor at bruken av korreksjonsfaktorer bør fremgå av eiendomsskatteliste som del av begrunnelsen, sammen med øvrige opplysninger som viser hvordan kommunen har kommet frem til en eiendoms konkrete takst.

Rett til innsyn i skattesedler for næringsseidom

Vi har i lengre tid jobbet for retten til innsyn spesielt i skattesedler som gjelder næringsseidom, og ment at det ikke er grunnlag for å holde opplysningene som fremgår av disse, tilbake.

Skatteforvaltningsloven gjør eksplisitt unntak fra forvaltningens taushetsplikt i § 3-1, når opplysningene er alminnelig kjent eller alminnelig tilgjengelig, jf. § 3-7 bokstav c. Korreksjonsfaktorene bygger som nevnt gjerne på faktiske forhold og fysiske egenskaper ved eiendommen. For næringsseidom dreier det seg normalt om forhold som enkelt lar seg besiktige, også av allmenheten fordi den vil ha tilgang til eiendommen og dens bygg som kunde, besøkende eller andre. Besiktigelsen fra kommunens side i forbindelse med takseringen, skjer dessuten normalt kun utenifra.

Etter vårt syn gjør derfor taushetsplikten seg i enda mindre grad gjeldende for næringsseidom enn for hytter og fritidseidommer.

Skattesedlene for næringsseidom inneholder kommunens bruk av korreksjonsfaktorer, og uten disse mangler man grunnlag for å forstå og/eller mene noe sikkert om taksten kommunen har kommet frem til for den enkelte eiendom, er riktig. Innsynsretten er en viktig rettssikkerhetsgaranti for at eiere av eiendom, kan ettergå måten kommunen vurderer og takserer den enkelte eiendom, herunder hvordan kommunen benytter korreksjonsfaktorene. Selv om eiendomsskatten er masseforvaltning og sjablongreglene gjør det vanskelig helt å utelukke det som kan fremstå som tilfeldige forskjeller, gjelder likebehandlingsprinsippet.



Det har vært en praksis fra kommunenes side å nekte utenforstående innsyn i hvordan de konkret har kommet frem til verdien av en eiendom som grunnlag for eiendomsskatt på hytte- og fritidseidommer, samt næringsseidom.

Vi er i svært tilfredse med lagmannsrettens dom og at kommunens praksis med å nekte oss innsyn i skattesedler som gjelder annen næringsseidom, endelig er tilsidesatt som rettsstridig.