

# Myndighet og oppgavefordeling i eiendomsskattesaker



Utgitt: November 2016  
Sist revidert: Oktober 2025

KOMMUNESEKTORENS ORGANISASJON

The Norwegian Association of Local and Regional Authorities

# Innhold

## Innhold

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Innledning .....</b>                                            | <b>3</b>  |
| <b>2. Skjematisk oversikt – vedtak i eiendomsskattesaker .....</b>    | <b>3</b>  |
| 2.1 Generelle vedtak som ikke kan påklages .....                      | 4         |
| 2.2 Individuelle vedtak som kan påklages .....                        | 5         |
| <b>3. Organer i eiendomsskatten .....</b>                             | <b>6</b>  |
| 3.1 Kommunestyret/bystyret .....                                      | 6         |
| 3.2 Formannskapet/byrådet .....                                       | 7         |
| 3.3 Eiendomsskattekontoret .....                                      | 8         |
| 3.4 Sakkyndig nemnd .....                                             | 9         |
| 3.5 Klagenemnda .....                                                 | 10        |
| 3.6 Kommunen .....                                                    | 10        |
| 3.7 Statlige skattemyndigheter .....                                  | 10        |
| <b>4. Nemndenes uavhengighet .....</b>                                | <b>11</b> |
| <b>5. Lovlighetskontroll av vedtak på eiendomsskatteområdet .....</b> | <b>11</b> |
| <b>6. Delegasjon av vedtaksmyndighet .....</b>                        | <b>12</b> |



### Har du spørsmål?

Spørsmål i forbindelse med veilederen kan rettes til sekretariatsleder Liv Elin Vermundsberget, [liv.elin.vermundsberget@ks.no](mailto:liv.elin.vermundsberget@ks.no), tlf. 95 75 87 03

## 1. Innledning

Formålet med denne veilederen er å gi en enkel og samlet oversikt over forskjellige vedtak som fattes i forbindelse med eiendomsskatt.

Et skjematisk oppsett over vedtakstyper fremgår i veilederens punkt 2. Punkt 3 tar for seg de enkelte organers roller og myndighet i eiendomsskattesaker.

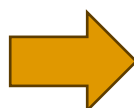
Veilederen er ment å være et hjelpemiddel for å sikre riktig saksgang og saksbehandling i saker som gjelder eiendomsskatt.

## 2. Skjematisk oversikt – vedtak i eiendomsskattesaker

Det er viktig at forvaltningsvedtak treffes av rett organ. Treffes vedtak av et organ som ikke har vedtaksmyndighet, er vedtaket ugyldig.

Hvilke organer som har vedtaksmyndighet i eiendomsskattesaker, fremgår under. Det fremgår også hvem som har klagerett, og hvilket organ som er klageinstans for de enkelte vedtak (jf. punkt 2.2). Utdypende veiledning vil man kunne finne i KSEs veiledere og maler, se henvisninger til disse.

Dersom ikke annet er spesifisert, er oppgitte paragrafer å finne i eiendomsskatteloven (esktl.).



## 2.1 Generelle vedtak som ikke kan påklages

| Vedtak i kommunestyret                                                                              | Nærmere veiledning                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Vedtak om utskrivningsalternativ, § 3                                                               |                                                      |
| Vedtak om skattesats, diff. av skattesatser, §§ 11, 12, 13                                          | KSEs veileder om bruk av skattesatser                |
| Vedtak om bunnfradrag for bolig- og fritidseiendom, § 11                                            | KSEs veileder om bunnfradrag                         |
| Vedtak om fritak fra eiendomsskatt, § 7                                                             | KSEs veileder om fritak § 7                          |
| Vedtak om antall terminer for innbetaling av eiendomsskatt, § 25 (1)                                |                                                      |
| Oppnevning av nemndsmedlemmer, § 8 A-3 (2), (4), § 20                                               | Kommuneloven § 7-1 og 7-2 <sup>1</sup>               |
| Vedtak om bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag ved utskriving av eiendomsskatt på boliger, § 8 C-1 | KSEs veileder om bruk av formuesgrunnlag for boliger |
| Vedtak om ny alminnelig taksering og tidspunkt for gjennomføring, § 8 A-3 (2)                       |                                                      |
| Vedtak om kontorjustering av takster, § 8 A-4 <sup>2</sup>                                          | KSEs veileder om kontorjustering av takster          |
| Vedtak om bruk av lokal reduksjonsfaktor <sup>3</sup>                                               |                                                      |
| Vedtak om eiendomsskattevedtekter                                                                   | KSEs maler for eiendomsskattevedtekter               |
| Vedtak om harmonisering av eiendomsskatten ifm. kommunesammenslåing, § 13 tredje ledd               |                                                      |

På KSEs hjemmesider ligger en *sjekkliste* for kommunestyrets årlige budsjettvedtak om utskriving av eiendomsskatt for kommende skatteår.

| Vedtak i sakkyndig nemnd                     | Nærmere veiledning                                                               |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Vedtak takseringsretningslinjer <sup>4</sup> | KSEs standard/mal for takseringsretningslinjer med tilhørende takseringsveileder |

Ethvert forvaltningsvedtak kan bringes inn for statsforvalteren til lovlighetskontroll, det gjelder uavhengig av om vedtaket kan påklages eller ikke. Lovlighetskontroll vil være mest aktuelt for de generelle vedtakene som nevnt over. Se forøvrig punkt 5 nedenfor.

<sup>1</sup> Eiendomsskattenemndene er kommunale særlovsorganer. De oppnevnes med hjemmel i eiendomsskatteloven, men valg og oppnevning skjer etter reglene i kommuneloven.

<sup>2</sup> Generelt vedtak i kommunestyret om kontorjustering av alle takster kan ikke påklages, men enkelttakster kan påklages dersom skattyter mener justert takst for egen eiendom overstiger objektiv omsetningsverdi.

<sup>3</sup> Fra 2026 blir lokal reduksjonsfaktor hjemlet i esktl. § 8 A-2 (4) og § 8 C-1 tredje ledd, jf. Prop. 145 LS (2024-2025).

<sup>4</sup> Takseringsretningslinjer kan også fastsettes i samarbeid mellom sakkyndig nemnd og klagenemnda.

## 2.2 Individuelle vedtak som kan påklages

| Vedtak                                                                                                                                    | Vedtaksorgan                                         | Hvem har klagerett                                             | Klageinstans | Nærmere veiledning                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Vedtak om skatteplikt, jf. § 5                                                                                                            | Sakkyndig nemnd                                      | Skattyter                                                      | Klagenemnda  | KSEs veileder om klagebehandling, retting og omtaksering i eiendomsskattesaker |
| Vedtak om takst for den enkelte eiendom (ved innføring, ved alminnelig taksering, ved omtaksering i takstperioden, § 8 A-3 (2), (5), (6)) | Sakkyndig nemnd                                      | Skattyter, § 19 (og § 8 A-3 (3))<br>Formannskapet, § 8 A-3 (3) | Klagenemnda  | KSEs veileder om klagebehandling, retting og omtaksering i eiendomsskattesaker |
| Vedtak om retting av takstvedtak, § 17 andre ledd                                                                                         | Sakkyndig nemnd                                      | Skattyter, § 19 (og § 8 A-3 (3))<br>Formannskapet, § 8 A-3 (3) | Klagenemnda  | KSEs veileder om klagebehandling, retting og omtaksering i eiendomsskattesaker |
| Vedtak om avvisning grunnet -for sent innkommet klage på takstvedtak<br>-det er klaget tidl. på samme forhold vedr. taksten (§ 19)        | Sakkyndig nemnd                                      | Skattyter                                                      | Klagenemnda  | KSEs veileder om klagebehandling, retting og omtaksering i eiendomsskattesaker |
| Utskrivingsvedtak for den enkelte eiendom <sup>5</sup> (tilordning av bunnfradrag, bruk av differensiert sats, m.m)                       | Eiendomsskattekontoret                               | Skattyter                                                      | Klagenemnda  | KSEs veileder om klagebehandling, retting og omtaksering i eiendomsskattesaker |
| Vedtak om retting av utskrivingsvedtak, § 17 første ledd                                                                                  | Eiendomsskattekontoret                               | Skattyter                                                      | Klagenemnda  | KSEs veileder om klagebehandling, retting og omtaksering i eiendomsskattesaker |
| Vedtak om avvisning grunnet for sent innkommet klage på utskrivingsvedtak                                                                 | Eiendomsskattekontoret                               | Skattyter                                                      | Klagenemnda  | KSEs veileder om klagebehandling, retting og omtaksering i eiendomsskattesaker |
| Vedtak om avslag på søknad vedr. fritak for enkelte eiendommer etter § 7                                                                  | Kommunestyret (enkeltsaker § 7 c – se formannskapet) | Skattyter                                                      | Klagenemnda  | KSEs veileder om fritak § 7                                                    |
| Vedtak om dekning av sakskostnader, § 29 siste ledd                                                                                       | Eiendomsskattekontoret                               | Skattyter                                                      | Klagenemnda  | KSEs veileder om klagebehandling, retting og omtaksering i eiendomsskattesaker |
| Vedtak om nedsettelse og ettergivelse av eiendomsskatt for skattyter, § 28                                                                | Formannskapet                                        | Skattyter                                                      | Klagenemnda  | KSEs veil. om ettergivelse, nedsettelse og utsettelse av eiendomsskatt         |

<sup>5</sup> Opplysningene på årlig eiendomsskatteseddel

|                                                                           |                        |                                                                               |                                |                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vedtak om betalingsutsettelse, § 25 andre ledd                            | Kommunen               | Skattyter                                                                     | Formannskapet <sup>6</sup>     | KSEs veil. om ettergivelse, nedsettelse og utsettelse av eiendomsskatt                                 |
| Pålegg om opplysnings- og medvirkningsplikt, § 31 (1), (3)                | Eiendomsskattekontoret | Skattyter                                                                     | Klagenemnda                    | KSEs veileder om klagebehandling, retting og omtaksering i eiendomsskattesaker, og veileder om befarig |
| Vedtak om forsinkelsesavgift, § 31 (4)                                    | Eiendomsskattekontoret | Skattyter                                                                     | Klagenemnda                    | KSEs veileder om klagebehandling, retting og omtaksering i eiendomsskattesaker                         |
| Krav om innsyn, fvl. 18 flg. (partsinnsyn), offl. § 3, (offentlig innsyn) | Eiendomsskattekontoret | Skattyter, søker                                                              | Statsforvalter                 | KSEs veileder om innsyn og offentlighet i saker om eiendomsskatt                                       |
| Vedtak om verdsettelse av vannkraftanlegg, sktl. § 18, esktl. § 8 B       | Skatteetaten           | Skattyter                                                                     | Skatteklagenemnda <sup>7</sup> |                                                                                                        |
| Fastsettelse av formuesgrunnlag for de enkelte boliger, sktl. § 4-10 (2)  | Skatteetaten           | Skattyter - boligeier evt. boligselskap kan klage på boligens formuesgrunnlag | Skatteklagenemnda              | KSEs veileder om bruk av formuesgrunnlag ved eiendomsskatt på boliger                                  |

## 3. Organer i eiendomsskatten

1. Kommunestyret/bystyret
2. Formannskapet/byrådet
3. Eiendomsskattekontoret
4. Sakkyndig nemnd
5. Klagenemnda
6. Statlige skattemyndigheter

### 3.1 Kommunestyret/bystyret

Kommunestyret er kommunens øverste organ. Det treffer vedtak på vegne av kommunen så langt ikke annet følger av lov eller delegasjonsvedtak.

<sup>6</sup> Det antas at skattyter har klagerett etter esktl. § 25 andre ledd. Finansdepartementet har i brev av 23.06.2016 uttalt at klagenemnda for eiendomsskatt er klageinstans i alle saker på eiendomsskatteområdet. I disse spesielle sakene, som gjelder kommunens stilling som skattekreditor, antas det imidlertid at klager bør behandles av formannskapet.

<sup>7</sup> Regler om klage i skattesaker finnes i skatteforvaltningsloven kap. 13.

Kommunestyret fastsetter hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen, hvorvidt og etter hvilke regler eiendomsskatt skal skrives ut i kommunen for det kommende skatteåret, jf. eiendomsskatteoven §§ 2 og 10.

Vedtak om innføring av eiendomsskatt, valg av utskrivningsalternativ i henhold til eiendomsskatteoven § 3, og vedtak om ny alminnelig taksering, må kommunestyret treffe i god tid. Eiendomsskattekontoret må gis tilstrekkelig tid til å organisere og forberede arbeidet, herunder engasjere takseringsfaglig bistand. Tilstrekkelig med tid må også besiktere, takseringsfirma og nemnda ha for å kunne gjennomføre et forsvarlig arbeid i forbindelse med verdifastsettelsen. Utskrivningsfristene må overholdes.

Kommunestyret:

- Avgjør årlig hvilket utskrivningsalternativ som skal gjelde (esktl. § 3)
- Avgjør årlig hvilken skattesats som skal benyttes (esktl. §§ 11, 13).
- Avgjør årlig eventuell *differensiering* av skattesatser (esktl. § 12)
- Avgjør årlig eventuell bruk av bunnfradrag, samt bunnfradragets størrelse (esktl. § 11)
- Om fritak esktl. § 7:
  - Avgjør årlig hvorvidt eiendommer helt eller delvis skal fritas for eiendomsskatt (generelt vedtak som ikke kan påklages)
  - Avgjør eventuelle søknader om fritak for enkelte eiendommer (enkeltvedtak som kan påklages)
- Avgjør årlig antall terminer for innbetaling av eiendomsskatt (esktl. § 25 (1))
- Avgjør om verdsettelse for eiendomsskatteformål skal skje ved en skattetakstnemnd (esktl. § 8 A-3 (2)) eller en sakkyndig nemnd (esktl. § 8 A-3 (4))
- Oppnevner medlemmer av eiendomsskattenemndene (esktl. § 8 A-3 (2), (4)) (esktl. § 20)
- Avgjør eventuell bruk av Skatteetatens formuesgrunnlag ved eiendomsskatt på boliger (esktl. § 8 C-1)
- Avgjør når det skal skje ny alminnelig taksering av alle skattepliktige eiendommer (esktl. § 8 A-3 (2))
- Avgjør når det eventuelt skal skje en kontorjustering av gjeldende takster (esktl. § 8 A-4)
- Vedtar eventuell lokal reduksjonsfaktor<sup>8</sup>
- Vedtar eventuelle eiendomsskattevedtekter (utfyllende saksbehandlingsregler)
- Vedtar harmonisering av eiendomsskatten og overgangsperiode i forbindelse med eventuell kommunesammenslåing (esktl. § 13 tredje ledd)

## 3.2 Formannskapet/byrådet

Formannskapet:

- Behandler søknader om nedsettelse/ettergivelse av eiendomsskatt (esktl. § 28)

---

<sup>8</sup> Se fotnote 3 foran.

- Kan kreve overtakst (esktl. § 8 A-3 (3))
- Kan kreve særskilt taksering av enkelteiendommer i perioden mellom to alminnelige takseringer (esktl. § 8 A-3 (6))
- Kan få delegert myndighet til å avgjøre enkeltsaker om fritak for nybygde boliger (esktl. § 7 c)
- Er klageinstans i saker som gjelder klage på kommunens vedtak om å ikke innvilge søknad om betalingsutsettelse (esktl. § 25)

Kreve overtakst betyr at formannskapet påklager taksten som er fastsatt av sakkyndig nemnd, se KSEs veileder om klagebehandling.

Etter eiendomsskatteloven § 21 kan medlem av formannskapet ikke være med i eiendomsskattenemndene. Finansdepartementet har uttalt at loven ikke hjemler et forbud mot at varmedlemmer til formannskapet er med i eiendomsskattenemndene (jf. uttalelse datert 14.12.2012).

### 3.3 Eiendomsskattekontoret

Eiendomsskattekontoret er et administrativt apparat som forestår den løpende forvaltningen av eiendomsskatten.

Eiendomsskattekontoret:

- Treffer utskrivingsvedtak (= skattesedler) for den enkelte eiendom
- Behandler klager på utskrivingsvedtak i underinstans (esktl. § 19)
- Kan rette feil i utskrivingsvedtak av eget tiltak (esktl. § 17)
- Tar stilling til om klager på utskrivingsvedtak som er for sent innkommet, skal avvises eller realitetsbehandles
- Sørger for at skatteutskrivningen effektueres innen lovens frist, dvs. at utskrivingsvedtak/skatteseddel sendes ut til skattyter og at eiendomsskattelisten legges ut til offentlig ettersyn (esktl. §§ 14 og 15)
- Sørger for at skattekrav ekspederes iht. vedtatte antall terminer
- Mottar alle klager som gjelder eiendomsskatt (esktl. § 19)
- Er sekretariat for nemndene – bistår med praktisk arbeid knyttet til forberedelser til og gjennomføring av taksering og klagebehandling, innkaller til nemndsmøter
- Fører protokoll fra nemndsmøter og ekspederer nemndenes vedtak
- Sender varsel til eiere av eiendommer som skal befares
- Sørger for at nemndenes medlemmer får godtgjørelse
- Medvirker til at nye nemndsmedlemmer får nødvendig opplæring
- Holder oversikt over endringer på eiendommer og nye skatteobjekter
- Treffer vedtak i saker om krav om dekning av sakskostnader (esktl. § 29 siste ledd)
- Kan utstede pålegg til skattyter om å gi opplysninger som er nødvendige for korrekt utskrivning, og kan ilegge forsinkelsesavgift (esktl. § 31)

- Holder seg og nemndene oppdatert på endringer i lover og forskrifter som har betydning for eiendomsskatt, tar opp spørsmål om behov for endringer i ev. eiendomsskattevedtekter
- Bistår økonomisjef og kommunedirektør i budsjett- og økonomiplanarbeid

### 3.4 Sakkyndig nemnd

For å fastsette eiendomsskattetakster, oppnevner kommunestyret en nemnd. De fleste kommuner benytter en sakkyndig nemnd, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4).

Nemnda:

- Tar stilling i spørsmål om obligatoriske fritak (esktl. § 5)
- Utarbeider og vedtar takseringsretningslinjer
- Treffer takstvedtak samt behandler klager på takstene i underinstans:
  - I forbindelse med alminnelig taksering (esktl. § 8 A-3 (2))
  - I tilfeller hvor formannskapet har krevd overtakst (esktl. § 8 A-3 (3))
  - I forbindelse med omtaksering av enkelteiendommer i perioden mellom to alminnelige takseringer (esktl. § 8 A-3 (5))
  - I forbindelse med formannskapets eller skattyters krav om særskilt taksering av en enkelteiendom i perioden mellom to alminnelige takseringer (esktl. § 8 A-3 (6))
  - Nemnda kan rette klare feil ved fastsatte takster av eget tiltak (esktl. § 17 (2))
- Tar stilling til om klager på takstvedtak skal avvises
  - Ved oversittelse av klagefrist
  - Ved ny klage på samme forhold (esktl. § 19)

### Besiktigere («tilsette synfaringsmenn»)

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) benyttes besiktigere som lager forslag til takst. Sakkyndig nemnd må vurdere forslagene, og de vedtar eiendomsskattetakstene.

I KSEs veileder om befaring er følgende inntatt:

Ved alminnelig taksering engasjerer kommunene ofte personer med faglig relevant bakgrunn som besiktigere for bolig- og fritidseiendom. Det er også vanlig å bruke takseringsfirmaer. For energianlegg og visse næringseiendommer brukes i hovedsak takseringsfirma.

I forbindelse med taksering av enkelteiendommer i perioden mellom to alminnelige takseringer, er det ofte eiendomsskattekontorets egne ansatte som står for befaringen av bolig- og fritidseiendommer, og næringseiendommer der sjablonger er utarbeidet.

### 3.5 Klagenemnda

Klagenemnda for eiendomsskatt oppnevnes i medhold av eiendomsskatteloven § 20.

Klagenemnda avgjør alle klager på enkeltvedtak i eiendomsskattesaker der underinstansen ikke har gitt fullt medhold i klage, herunder:

- Sakkyndig nemnds vedtak i spørsmål om skatteplikt - eier påberoper fritak med hjemmel i esktl. § 5
- Alle takstvedtak truffet av sakkyndig nemnd:
  - Ifm. alminnelig taksering (esktl. § 8 A-3 (2))
  - Justert takst i medhold av esktl. § 8 A-3 (3)
  - Ifm. særskilt taksering i medhold av esktl. § 8 A-3 (5) og (6)
  - Takster som nemnda har rettet av eget tiltak (esktl. § 17 (2))
- Sakkyndig nemnds avvisningsvedtak ifm. klage på takstvedtak (esktl. § 19)
  - Når klagefristen er oversittet
  - Når skattyteren igjen har klaget på samme forhold som tidligere
- Eiendomsskattekontorets utskrivingsvedtak for den enkelte eiendom, herunder tilordning av bunnfradrag, bruk av differensiert skattesats mv.
- Eiendomsskattekontorets avvisning av klage på utskrivingsvedtaket begrunnet med at klagefristen er oversittet
- Kommunestyrets avslag på søknader om fritak fra eiendomsskatt (esktl. § 7)
- Formannskapetets avslag på søknader om nedsettelse/ettergivelse av eiendomsskatt (esktl. § 28)
- Eiendomsskattekontorets vedtak om dekning av sakskostnader (esktl. § 29 siste ledd)
- Eiendomsskattekontorets pålegg om forsinkelsesavgift (esktl. § 31 (4))

### 3.6 Kommunen

- Kommunens administrasjon – vanligvis innkreivingsmyndigheten, kan i særlige tilfeller gi betalingsutsettelse (esktl. § 25 (2))

### 3.7 Statlige skattemyndigheter

Skatteetaten:

- Fastsetter takstverdien for kraftanlegg (sktl. § 18, jf. esktl. § 8 B-1)
- Beregner formuesgrunnlag for boligeiendommer (sktl. § 4-10, jf. esktl. § 8 C-1)

Skatteklagenemnda behandler klager på ovennevnte verdifastsettelser.

## 4. Nemndenes uavhengighet

Vurdering av en eiendoms skatteplikt og takstverdi er en ren fagoppgave. Oppgavene er derfor lagt til egne nemnder, som avgjør spørsmål om skatteplikt og takstverdi ved bruk av egen fagkyndighet og erfaring, og med nødvendig bistand fra besiktere/takseringsfirma. Nemndene skal sette takstene i tråd med lovens verdsettelsesnorm – en forsiktig fastsatt objektivisert omsetningsverdi (esktl. § 8 A-2 (1), jf. (2))<sup>9</sup>.

Eiendomsskattenemndene er uavhengige i det faglige arbeidet, og kan ikke instrueres av andre myndigheter om hvordan takster, sjablonger og takseringsretningslinjer skal fastsettes, heller ikke av kommunens øverste organer. Verken formannskapet eller kommunestyret kan således instruere nemndene i enkeltsaker eller om utforming av takseringsregler. Det vil være i strid med lovens ordning dersom kommunens politiske organer forsøker å påvirke nemndene i takseringsfaglige spørsmål.

Nemndenes uavhengighet gjelder både i takseringsprosessen (fastsettelse av retningslinjer og fastsettelse av enkelttakster) og i klageprosessen.

Etter kommuneloven § 6-1 tredje ledd har ordføreren møte-, tale- og forslagsrett i alle kommunale folkevalgte organer. Også kommunedirektøren har møte- og talerett, jf. kommuneloven § 13-1 femte ledd. Eiendomsskattenemndene er kommunale folkevalgte organer, jf. kommuneloven § 5-1 bokstav k, og omfattes følgelig av disse reglene.

De rettighetene som ordfører og rådmann er tillagt etter disse bestemmelsene, vil først og fremst bli brukt i situasjoner hvor kommuneledelsen har behov for å bli orientert om arbeidssituasjonen, saksbehandlingstiden og lignende, eller om saker med stor medieomtale. Det er ikke meningen at kommuneledelsen skal påvirke eller legge politisk press på nemndene i takseringsfaglige spørsmål. Både nemndene selv og kommuneledelsen har ansvar for å påse at nemndenes selvstendighet i takseringsfaglige spørsmål blir respektert.

## 5. Lovlighetskontroll av vedtak på eiendomsskatteområdet

Kommuneloven § 27-1 bestemmer at tre eller flere medlemmer av kommunestyret sammen kan kreve at departementet kontrollerer at et vedtak er lovlig. Dette betyr at ethvert eiendoms-skattevedtak kan bli gjort til gjenstand for lovlighetskontroll hvis minst tre medlemmer av kommunestyret krever det. Kravet om lovlighetskontroll fremsettes for det organ som har truffet vedtaket. Hvis dette organet opprettholder vedtaket, oversendes saken til statsforvalteren. Departementet har delegert avgjørelsesmyndighet til statsforvalteren.

---

<sup>9</sup> Se KSEs takseringsveileder for nærmere orientering om verdsettelsesnormen

Lovlighetskontroll betyr at statsforvalteren prøver om vedtaket er i samsvar med lovens regler og prinsippet om lik behandling av like tilfeller. Statsforvalteren kan ikke overprøve de skjønnsmessige delene av et vedtak, med mindre skjønnsutøvelsen er grovt urimelig, vilkårlig eller bygger på utenforliggende hensyn. Dette setter strenge grenser for statsforvalterens adgang til å prøve for eksempel et verdsettelsesskjønn.

Statsforvalteren har også myndighet til å utøve lovlighetskontroll av eget tiltak, hvis «særlige grunner tilsier det», jf. kommuneloven § 27-1 andre ledd. Enhver kan be statsforvalteren bruke den myndigheten på et bestemt vedtak og begrunne hvorfor det bør gjøres.

## 6. Delegasjon av vedtaksmyndighet

I punkt 2.1 og 2.2 er det listet opp ulike vedtak som kan fattes på eiendomsskatteområdet, og hvilket organ som er gitt myndighet til å fatte vedtakene.

I en del tilfeller vil de som har vedtaksmyndigheten ønske å delegere myndigheten til andre. Et praktisk eksempel er avgjørelser av søknader om fritak fra eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7.

I brev til KS av 24.06.2022, skriver Kommunal- og distriktsdepartementet at etter deres vurdering, kan kommunestyrets myndighet etter eiendomsskatteloven § 7 ikke delegeres, annet enn i saker om fritak for nybygde boliger i medhold av § 7 c, hvor delegasjonsadgangen fremgår av loven.

KSEs vurdering er at Kommunaldepartementets vurdering bør legges til grunn. Dette innebærer at enkeltsaker om fritak etter § 7 alltid skal fremlegges for kommunestyret som fatter vedtak (med unntak for saker etter § 7 c hvis det er fattet vedtak om delegasjon).

Blant annet på bakgrunn av den nevnte uttalelsen av Kommunaldepartementet, er det KSEs vurdering at heller ikke myndigheten til å ettergi eiendomsskatt etter § 28 kan delegeres. Alle slike saker må følgelig fremlegges for formannskapet som fatter vedtak. Det vises forøvrig i denne forbindelse til informasjon om forsøksordning i Kommunalnytt 5/2025:

Kommunal- og distriktsdepartementet har godkjent to nye forsøk i forsøksordningen for kommuner og fylkeskommuner. Forsøkene godkjennes med hjemmel i lov om forsøk i offentlig forvaltning. Forsøkene varer i fire år, og departementet skal sørge for at forsøkene blir evaluert.

### **Oslo kommune - forsøk med delegering av vedtaksmyndighet**

Oslo kommune har fått godkjent et forsøk der byrådet kan delegere sin vedtaksmyndighet etter eiendomsskatteloven § 28 til Eiendomsskattekontoret. Søknaden er vurdert i samarbeid med Finansdepartementet.

Forsøkene er regulert i egne forsøksforskrifter:

Forskrift om forsøk med delegering av vedtaksmyndighet i ettergivelsessaker til eiendomsskattekontoret, Oslo kommune, Oslo - Lovdata

Mer om forsøksordningen generelt – se [Forsøkskommune - regjeringen.no](https://www.forsokskommune-regjeringen.no)

At vedtaksmyndighet ikke kan delegeres må legges til grunn også for vedtak om takst og skatteutskrivning. Myndigheten til å treffe slike vedtak for enkelteiendommer er lagt til henholdsvis sakkyndig nemnd (takstvedtak) og eiendomsskattekontoret (utskrivingsvedtak) i loven, uten delegasjonsadgang. Det antas allikevel å være en viss delegasjonsadgang i saker om retting av takstvedtak hvor feilen er åpenbar, se nærmere om det i KSEs klageveileder punkt 4.4.

-o0o-

Kontoradresse: Haakon VIIs gate 9, 0161 Oslo  
Postadresse: Postboks 1378 Vika, 0114 Oslo  
Telefon: 24 13 26 00  
E-post: [ks@ks.no](mailto:ks@ks.no)  
Nettside: [www.ks.no](http://www.ks.no)