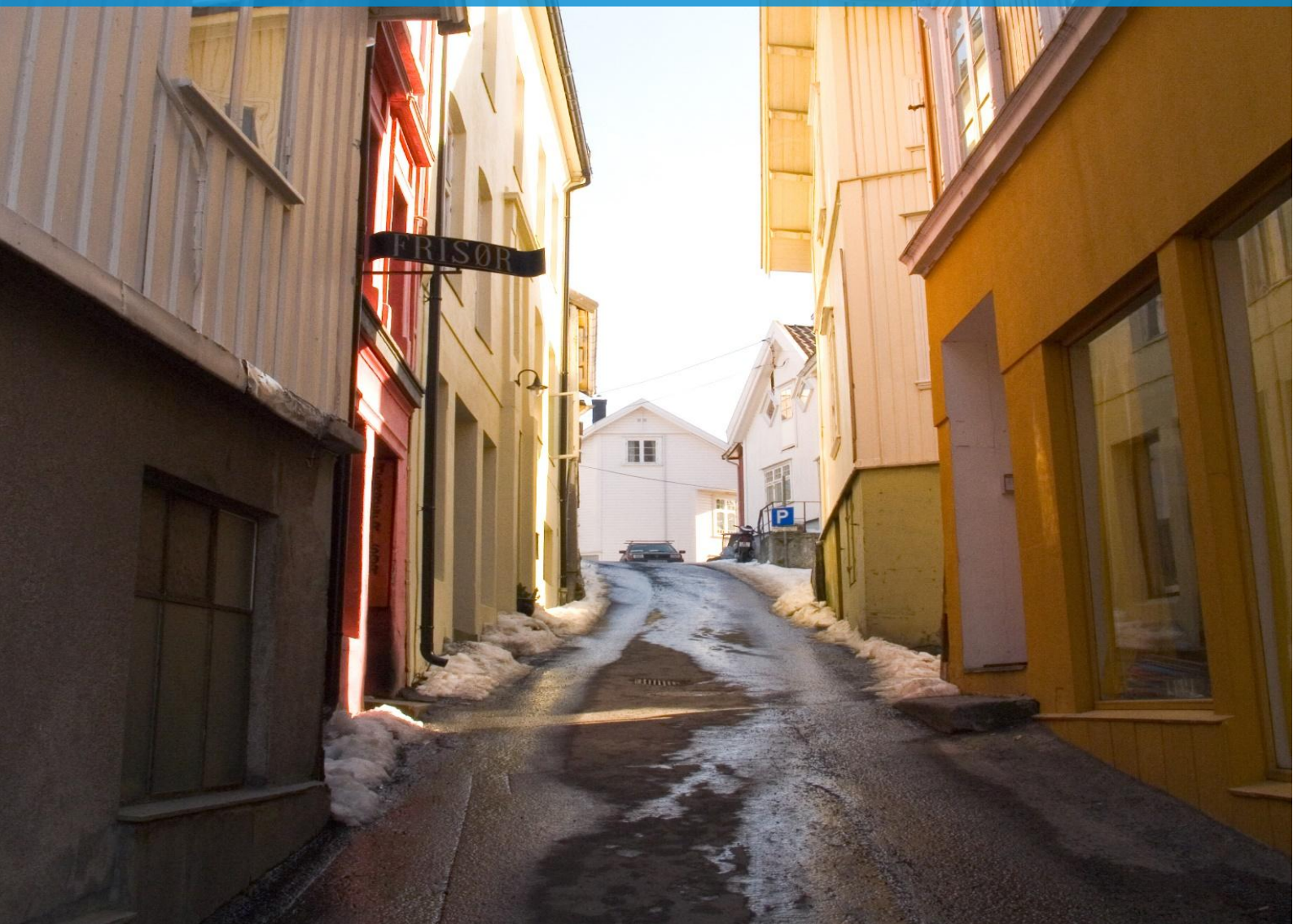




Eiendoms-
skatteforum

Klagebehandling, retting og omtaksering i eiendomsskattesaker



Utgitt: Oktober 2007

Sist revidert: Oktober 2025

KOMMUNESKTORENS ORGANISASJON

The Norwegian Association of Local and Regional Authorities

Innhold

1. Innledning.....	4
2. Begrepsbruk og forholdet mellom klagebehandling, retting og omtaksering	4
2.1 Begrepsbruk	4
2.2 Forholdet mellom klagebehandling, retting og omtaksering	4
2.2.1 Takstvedtak og utskrivingsvedtak	4
2.2.2 Vedtak i saker om fritak etter § 7 og ettergivelse etter § 28	5
3. Klagebehandling av takstvedtak og utskrivingsvedtak	6
3.1 Innledning	6
3.2 Nærmere om klageretten etter § 19	6
3.3 Klageorganet	7
3.4 Valg og valgbarhet til eiendomsskattenemndene	8
3.5 Hvem kan klage?	9
3.5.1 Eiers, leietakers og festers klagerett. Bruk av fullmektig	9
3.5.2 Formannskapets klagerett	10
3.6 Klagefrist og avvisning	10
3.7 Krav til klagens innhold	12
3.8 Klagegrunner	13
3.9 Adgang til å trekke klagen	13
3.10 Generelt om krav til saksbehandlingen	13
3.11 Pålegg til skattyteren om å gi opplysninger og gi adgang til befarings	15
3.12 Innledende klagebehandling – eiendomsskattekontorets oppgaver	16
3.13 Fornyet behandling i underinstansen	16
3.14 Klagenemndas behandling	19
3.15 Flytskjema – saksgangen i klage på takster	20
3.16 Habilitetsspørsmål ved saksforberedelse for klagenemnda	20
3.17 Klagenemndas kompetanse	21
3.18 Krav til begrunnelse og underretning	21
4. Retting av takstvedtak og utskrivingsvedtak	23
4.1 Innledning	23
4.2 Alle typer feil kan rettes	24
4.3 Frister for retting	24
4.3.1 Frist for retting av utskrivingsvedtak til skattyterens gunst	25
4.3.2 Frister for retting av utskrivingsvedtak til skattyterens ugunst	26
4.4 Hvem som har myndighet til å foreta retting	27

4.5	Krav til saksbehandlingen.....	28
4.6	Retting av utskrivingsvedtak for vannkraftanlegg og boliger med formuesgrunnlag.....	29
5.	Klagebehandling i saker om fritak etter § 7 og ettergivelse etter § 28	30
6.	Omgjøring av vedtak i saker om fritak og ettergivelse	31
7.	Omtaksering og nyttaksering av enkelteiendommer i takstperioden	32
7.1	Innledning	32
7.2	Omtaksering og nyttaksering etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 femte ledd	32
7.3	Omtaksering etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 sjette ledd	34
7.4	Hvem som kan begjære eller ta opp sak om omtaksering	35
7.5	Krav til saksbehandlingen i saker om omtaksering	35
8.	Oppgjør og renter.....	36
9.	Sakskostnader	37
9.1	Innledning	37
9.2	Sakskostnadene må ha vært nødvendige	38
9.3	Saksbehandling	41
10.	Søksmål – opplysning om frister og adgang til å stille vilkår om bruk av klageretten.....	42
11.	Skatten skal betales selv om skattyteren har klaget eller reist søksmål	43
12.	Maler for saksfremlegg i klagesaker, nyttige lenker m.m.	43
	Vedlegg: Orientering om klagerett, klagefrist og søksmålsfrist	44



Har du spørsmål?

Spørsmål i forbindelse med veilederen kan rettes til
advokat Hakon Huus-Hansen, hakon.huus-hansen@ks.no, tlf. 415 65 790

1. Innledning

Forvaltningslovens regler gjelder i eiendomsskattesaker, med enkelte unntak hvor det er gitt egne regler i eiendomsskatteloven.

Denne veilederen omhandler temaene klagebehandling, retting og omtaksering.

Forvaltningslovens regler behandles der de får betydning. Veilederen gir imidlertid ingen generell innføring i alle krav til saksbehandlingen som følger av forvaltningsloven.

2. Begrepsbruk og forholdet mellom klagebehandling, retting og omtaksering

2.1 Begrepsbruk

Eiendomsskatteloven bruker betegnelsen «utskrivning» og «skattesetel» på den oversikten som eiendomsskattekontoret sender skattyterne hvert år, som gir opplysninger om takst, skattesats og bunnfradrag mv., og hvor mye eiendomsskatt som skal betales i løpet av året.

Nemndenes verdsetting av eiendommene kalles i loven «takst» og «verde».

Både skatteseddelen og taksten er enkeltvedtak etter forvaltningsloven. På slike vedtak kommer forvaltningslovens regler om saksforberedelse, partsinnsyn og klagebehandling til anvendelse – med enkelte unntak som vi kommer tilbake til. I denne veilederen brukes både skatteseddel og «*utskrivingsvedtak*» som betegnelse på de årlige skattekravene. Nemndenes verdsettinger kan både bli kalt takstvedtak og takst.

2.2 Forholdet mellom klagebehandling, retting og omtaksering

2.2.1 Takstvedtak og utskrivingsvedtak

Takstvedtak er vedtakene om verdsettelse av eiendommene. Til takstvedtaket hører også avgjørelsen av om en eiendom er obligatorisk fritatt for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 5, og hvilken kategori eiendommen tilhører (for eksempel bolig eller næring). Takstvedtakene treffes av sakkyndig nemnd.

Utskrivingsvedtak (skattese dlene) er vedtakene som fastsetter hvor mye eiendomsskatt som skal betales for hver eiendom det enkelte skatteår. Til utskrivingsvedtaket hører avgjørelsen av hvem som er debitor for eiendomsskatt på eiendommen, og om eiendommen har én eller flere selvstendige boenheter og derfor krav på bunnfradrag. Utskrivingsvedtakene treffes av eiendomsskattekontoret.

Klage

Eiendomsskatteloven § 19 gir skattyteren rett til å klage på takstvedtak og utskrivingsvedtak. Klage kan inngis hvert år i forbindelse med skatteutskrivningen. Klagesaker avgjøres av klagenemnda for eiendomsskatt, jf. eiendomsskatteloven § 20.

I en klagesak er spørsmålet om det vedtaket som er påklaget var riktig da det ble truffet. Fordi takstvedtakene i eiendomsskatten står ved lag i ti år og kan påklages gjennom hele takstperioden, er det viktig å skille mellom det som etter sitt innhold er en klage på opprinnelig takst, og det som i realiteten er en begjæring om omtaksering på grunn av senere inntrådte endringer, jf. nedenfor.

Retting

Eiendomsskatteloven § 17 gir hjemmel for å rette feil i takstvedtak og utskrivingsvedtak. Retting kan skje som ledd i behandlingen av en klage, men eiendomsskattemyndighetene kan også ta opp sak om retting av eget tiltak.

Omtaksering av enkelteiendommer

Reglene om omtaksering i § 8 A-3 femte og sjette ledd regulerer adgangen til å fastsette ny takst på enkelteiendommer i takstperioden, når det har inntrådt vesentlige endringer etter siste taksering av eiendommen. Her er det ikke tale om å rette feil ved opprinnelig taksering, men å endre takstvedtaket fordi det har blitt «feil» på grunn av senere inntrådte omstendigheter, for eksempel at det er oppført en ny bygning på eiendommen, eller at noe er revet.

2.2.2 Vedtak i saker om fritak etter § 7 og ettergivelse etter § 28

Også individuelle vedtak i saker om fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7 og ettergivelse av skatt etter § 28 kan påklages. Her følger ikke klageretten av eiendomsskatteloven § 19, men av den alminnelige bestemmelsen om klagerett i forvaltningsloven § 28. Klageinstansen er også i disse sakene klagenemnda for eiendomsskatt.

Eiendomsskattelovens regler om retting og omtaksering (§§ 17 og 8 A-3) gjelder bare takst- og utskrivingsvedtak. Adgangen til å endre vedtak i saker om fritak og ettergivelse reguleres av de alminnelige reglene om omgjøring i forvaltningsloven §§ 34 og 35.

3. Klagebehandling av takstvedtak og utskrivingsvedtak

3.1 Innledning

Reglene om skattyterens rett til å klage på takst- og utskrivingsvedtak står i eiendomsskatteloven § 19, som lyder:

Skattyteren kan klage på den utskrivne eiendomsskatten. Klaga må gjevast inn skriftleg til eiendomsskattekontoret innan seks veker frå det seinaste tidspunktet av den dagen det vart kunngjort at eiendomsskattelista var utlagd eller dagen skattesetelen vart sendt i samsvar med § 14. Klage over verdet kan bli fremja kvart år i samband med den årlege utskrivinga av eiendomsskatt, dersom det ikkje er klaga på same grunnlag tidlegare år.

For anlegg for produksjon av elektrisk kraft og bustader som vert verdsette etter § 8 C, kan klaga ikkje gjelda det verdet som er sett på eiendomen ved fastsetjinga av formues- og inntektsskatt, jf. skatteforvaltningsloven § 13-2 fjerde ledd.

Er eiendomen bortleigd og skal leigaren svara eiendomsskatten, har leigaren likevel høve til å klaga over det verdet som ligg til grunn for eiendomsskatten. Klaga må vera sett fram for skattekontoret, innan fristen som er nemnd i første leden. Avgjerd i klagesaka får verknad også for formueslikninga åt eigaren.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 tredje ledd kan «formannskapet eller skattytar» kreve «overtakst». Bestemmelsen er uten betydning for skattyteren, som har klagerett etter § 19. Betydningen av bestemmelsen er at den gir formannskapet rett til å kreve at klagenemnda for eiendomsskatt overprøver takstvedtak truffet av sakkyndig nemnd. Bakgrunnen for bestemmelsen er at formannskapet etter lovens ordning skal ivareta kommunens partsinteresser i eiendomsskattesaker, jf. pkt. 3.5.2.

3.2 Nærmere om klageretten etter § 19

Skattyters rett til å klage på det årlige vedtaket om utskriving av eiendomsskatt står i § 19 første ledd første setning. Retten til å klage på takstvedtaket («verdet»), følger av første ledd siste setning.

Klagefristen er seks uker regnet fra skatteutskrivningen. Fristen gjelder både takstvedtak og utskrivingsvedtak. Takstvedtaket kan påklages hvert år i forbindelse med utskrivningen, men klageretten er begrenset ved at samme klagegrunnlag bare kan benyttes én gang. Benyttes samme klagegrunnlag på nytt et senere år, kan klagen avvises.

Retten til årlig klage på takstvedtaket er en viktig rettssikkerhetsgaranti for skattyterne. For eiendomsskattenemndene kan det være en utfordring å behandle klager på flere år gamle vedtak, fordi vurderingstemaet i en klagesak er om takstvedtaket var riktig ut fra forholdene den gangen det ble truffet.

Eiendomsskattetakst på vannkraftanlegg fastsettes av Skatteetaten, jf. eiendomsskatteloven § 8 B-1 første ledd. Det samme gjelder eiendomsskattetakst på boliger i kommuner som benytter Skatteetatens formuesgrunnlag, jf. eiendomsskatteloven § 8 C-1.

Dette er bakgrunnen for bestemmelsen i § 19 annet ledd om at takstene på vannkraftanlegg og på boliger med formuesgrunnlag, ikke kan rette seg mot verdsettelsen. Klage på verdsettelsen må i disse tilfellene rettes til skatteklagenemnda etter reglene i skatteforvaltningsloven. Men hvis klagen gjelder feil ved utskrivingsvedtaket, skal klagen rettes til kommunens klagenemnd for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 19.

3.3 Klageorganet

Eiendomsskatteloven § 20 har følgende bestemmelse om klageorganet:

Klage vert avgjort av ei nemnd som kommunestyret vel, dersom ikkje kommunen tar klagen til følge. Kommunestyret kan anten opprette ei eiga nemnd til å ta seg av oppgåvene eller leggje oppgåvene til ei anna kommunal nemnd.

Kommunestyret må altså enten oppnevne en egen klagenemnd for eiendomsskattesaker eller legge oppgaven med klagebehandling til en eksisterende nemnd. De fleste kommuner har egne klagenemnder for eiendomsskattesaker, men enkelte mindre kommuner med få saker legger oppgaven til en felles klagenemnd.

KSE anbefaler at klageorganet benevnes *klagenemnda for eiendomsskattesaker*, og at benevnelsene som tidligere har vært benyttet (overskattetakstnemnda/sakkyndig ankenemnd ol.) ikke brukes. Dette er i tråd med ordbruken i eiendomsskatteloven, se §§ 23 og 29.

3.4 Valg og valgbarhet til eiendomsskattenemndene

Eiendomsskattenemndene er såkalte særlovsorganer. De er ikke opprettet i medhold av kommuneloven, men i medhold av eiendomsskatteloven. Valg av medlemmer til nemndene skjer imidlertid etter kommunelovens regler, og eiendomsskattenemndene er underlagt de samme saksbehandlingsreglene som andre kommunale folkevalgte organer, se kommuneloven § 11-1 første ledd. Det skal føres møtebok (protokoll) for nemndenes møter, jf. § 11-4. Nemndene skal lukke sine møter når de behandler opplysninger som er taushetsbelagt, jf. § 11-5 andre ledd, og de er vedtaksføre hvis minst halvparten av medlemmene er til stede, jf. § 11-9 første ledd. Medlemmene har krav på utgiftsdekning og godtgjøring etter reglene i kommuneloven kap. 8. De har møteplikt med mindre det foreligger gyldig forfall, jf. kommuneloven § 8-1 første ledd.

De alminnelige habilitetsreglene i forvaltningsloven gjelder også for eiendomsskattenemndene.

Medlem av formannskapet kan verken være medlem av en sakkyndig nemnd eller en klagenemnd, jf. eiendomsskatteloven § 21. Årsaken er at formannskapet forvalter kommunens partsinteresser i eiendomsskattesaker, og er gitt klagerett og rett til å begjære omtaksering, jf. pkt. 3.5.2. Hensynet til at klagenemnda skal være uavhengig¹ krever da at medlemmer av formannskapet ikke også kan være medlem av en eiendomsskattenemnd.

Finansdepartementet har i en uttalelse² antatt at varamedlemmer til formannskapet ikke omfattes av bestemmelsen i § 21 og derfor er valgbare til eiendomsskattenemndene. Men heller ikke et varamedlem til formannskapet vil kunne delta i formannskapets behandling av saker vedkommende har behandlet som medlem av en eiendomsskattenemnd.

Det er ikke noe til hinder for at et medlem av kommunestyret også er medlem av sakkyndig nemnd eller klagenemnda. Men taksering er en ren fagoppgave og det kan tale for å velge personer som ikke er medlem av kommunestyret, med mindre vedkommende har særlige faglige forutsetninger.

Merk at kommuneloven § 7-3 utelukker en rekke personer i overordnede stillinger i kommuneadministrasjonen fra valg til folkevalgte organer i kommunen. Eiendomsskattenemndene er folkevalgte organer og er omfattet av regelen, jf. kommuneloven § 7-2 bokstav i. Blant andre er kommunalsjefer, etatsjefer og ledere på tilsvarende nivå, utelukket fra valg.

¹ Se KSEs veileder om myndighet og oppgavefordeling i eiendomsskattesaker pkt. 4 for nærmere informasjon om eiendomsskattenemndenes uavhengighet

² Finansdepartementets brev 14.12.2012

3.5 Hvem kan klage?

3.5.1 Eiers, leietakers og festers klagerett. Bruk av fullmektig

«Skattyteren» kan i medhold av eiendomsskatteloven § 19 første ledd klage på utskrivingsvedtaket og på takstvedtaket (verdsettelsen). Skattyteren er enkelt sagt den som eiendomsskattekontoret retter skattekravet mot.

Skattyteren vil vanligvis være eiendommens eier. Dersom grunn, bygninger og eventuelle andre gjenstander som inngår i eiendomsskattegrunnlaget har forskjellige eiere, er hver ansvarlig for eiendomsskatten på det som vedkommende selv eier. Hver eier vil i så tilfelle ha klagerett på skatten som er skrevet ut på den delen av eiendommen som vedkommende er eier av.

Der flere eier samme eiendom i fellesskap, for eksempel flere søsken etter et arveoppgjør, er utgangspunktet at alle sameierne har klagerett. Men eiendomsskattekontoret må etter omstendighetene kunne kreve at det dokumenteres at et flertall i sameiet stiller seg bak klagen.

I boligsameier har den enkelte sameier bruksrett eller eiendomsrett til sin seksjon. Det samme gjelder seksjonerte næringseiendommer. Hvis kommunen behandler hver enkelt seksjon som et eget skatteobjekt og skriver ut skatt (sender skatteseddel) til den enkelte sameier, oppstår det ingen sameiespørsmål. Sameierne har da klagerett på takst og skatteutskrivning på egen seksjon. Hvis sameieeiendommen behandles som ett skatteobjekt og skatten skrives ut til sameiet ved styret, er det bare styret i sameiet som har klagerett. Fordelingen av skattebyrden mellom sameierne er da en intern sak i sameiet, og i prinsippet kommunen uvedkommende.

I leieforhold og festeforhold kan det være avtalt at leietaker eller fester skal betale eiendomsskatten på eiendommen. I slike tilfeller er også leietaker eller fester gitt klagerett, jf. § 19 tredje ledd.

Det antas at også tidligere eier og leietaker har klagerett dersom en endring vil få betydning for utskrevet skatt som vedkommende var ansvarlig for, jf. rettefristene i § 17.

Etter forvaltningsloven § 12 kan en part la seg bistå av en fullmektig på ethvert trinn av saksbehandlingen. Enhver myndig person kan være fullmektig. Det samme gjelder en organisasjon som parten er medlem av, for eksempel Huseierne eller en hytteforening. Bortsett fra advokater, må den som opptrer som fullmektig fremlegge skriftlig fullmakt. Det gjelder også foreninger som nevnt.

3.5.2 Formannskapets klagerett

Eiendomsskattenemndene er uavhengige i faglige spørsmål. Verken formannskapet eller kommunestyret kan instruere nemndene om enkelttakseringer eller takstnivået, eller omgjøre deres avgjørelser. Dette er bakgrunnen for at formannskapet er gitt visse partsrettigheter i eiendomsskatteloven for å kunne ivareta kommunens interesser.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 tredje ledd kan formannskapet «*krevje overtakst*» – det vil si påklage sakkyndig nemnds takster til klagenemnda. I bestemmelsen står det at også skattyter kan kreve overtakst. Det skyldes at bestemmelsen er gammel og at den ikke ble endret da § 19 kom inn i loven i 2012. Det burde den ha blitt, for det er egnet til å forvirre at skattyters klagerett er hjemlet i flere bestemmelser med ulik ordbruk.

Formannskapet kan også begjære omtaksering etter § 8 A-3 sjette ledd.

Formannskapets klagerett antas å være undergitt de samme fristene som gjelder for klage fra skattyteren, jf. pkt. 3.6 nedenfor. Det er også lagt til grunn av Finansdepartementet³. Det vil si at formannskapet ved alminnelig taksering må begjære overtakst innen seks uker etter at skattelisten er kunngjort, og ved takstvedtak som sakkyndig nemnd treffer i takstperioden, innen seks uker etter at skatteseddel ble sendt skattyteren.

Klageretten brukes sjelden, men det hender. Det finnes eksempler der formannskapet har bedt klagenemnda overprøve sakkyndig nemnds taksering av landbrukseiendommer og store industribedrifter (hjørnesteinsbedrifter).

3.6 Klagefrist og avvisning

Klagefrist

Klagefristen etter § 19 første ledd er seks uker regnet fra kunngjøring etter § 15, av at eiendomsskattelisten er lagt ut, eller fra den dagen skatteseddelen, dvs. utskrivingsvedtaket for eiendommen, ble sendt skattyteren, jf. § 14. Fristen regnes fra det seneste av disse tidspunktene.

Det treffes ofte takstvedtak på andre tider av året enn i forbindelse med skatteutskrivningen. Det kan være omtakseringer som følge av endringer, eller opprettelse av nye eiendommer. Da må det være anledning til å sende takstvedtaket til skattyteren med en seks ukers klagefrist, selv om man ikke samtidig sender skatteseddel. Noe annet ville være svært upraktisk.

³ Finansdepartementets brev 28. mai 2024, ref. 24/871-5

Etter forvaltningsloven § 27 skal skattyteren i underretningen om vedtaket opplyses om klagefristen i eiendomsskatteloven § 19. Hvis det er forsømt løper klagefristen likevel, men forsømmelsen vil være et forhold som taler for å ta klagen til behandling, selv om den inngis for sent.

Opplysning om klagerett og klagefrist bør inngå som en standardtekst både i takstvedtak og utskrivingsvedtak. Det bør også inntas en orientering om søksmålsfristen, se nærmere om søksmålsfrist i pkt. 10 nedenfor. KSE har utarbeidet en standard orienteringstekst som kan benyttes, se vedlegg bakerst i denne veilederen.

En orientering om klagerett og klagefrist kan også tas inn i kunngjøringen av eiendomsskattelisten.

Spørsmål om avvisning av for sent innkomne klager

Dersom kommunen mottar klager etter klagefristens utløp, oppstår spørsmålet om disse likevel skal behandles. I forvaltningsloven § 31 er det bestemt at klager som kommer inn etter klagefristen kan tas under behandling hvis klageren eller hans fullmektig ikke kan lastes for fristoversittelsen, eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Skattyteren kan vanligvis ikke lastes for fristoversittelsen når vedkommende på grunn av sykdom, reisefravær eller lignende, har vært forhindret fra å klage innen fristen. Særlige grunner for å prøve klagen vil ellers være at det foreligger klare indikasjoner på at det er gjort feil. Hvis et vedtak lider av åpenbare feil, vil det kunne virke svært urimelig å la være å ta saken til behandling selv om klagen kommer lenge etter fristutløp. Se i denne sammenheng pkt. 4.3.1 nedenfor om retting uten klage.

Åpenbart grunnløse klager som er for sent fremsatt, bør regelmessig kunne avvises. Også hvor lenge etter fristen klagen mottas, er naturligvis av betydning. Fordi takstvedtak kan påklages hvert år, har det ikke så stor betydning om fristen for å klage på takstvedtak oversittes. Skattyteren kan klage på nytt ved neste års utskrivning. Det er først og fremst virkningsperioden for retting av tidligere års skatteutskrivning som blir påvirket. Skattyteren «taper» ett års retting dersom han må vente et år og klagen til slutt tas til følge.

For utskrivingsvedtakene, som bare gjelder for ett skatteår, vil en avvisning av en for sent innkommet klage være endelig i den forstand at skattyteren ikke kan komme tilbake med ny klage året etter. Men skattyteren kan alltid be eiendomsskattekontoret ta et utskrivingsvedtak opp til retting av eget tiltak – innenfor rettefristene i eiendomsskatteloven § 17.

Hvis underinstansen (det vil si sakkyndig nemnd for takstvedtak og eiendomsskattekontoret for utskrivingsvedtak) finner at klagen bør avvises, treffer den vedtak om det, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd. Da brukes formen avvisning, og ikke avslag eller lignende. Vedtak om å avvise klage er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2 tredje ledd som derfor kan påklages. Det må antas at klagefristen er seks uker også her, selv om eiendomsskatteoven § 19 ikke omhandler avvisningsvedtak uttrykkelig. Alternativet er tre uker etter den alminnelige fristregelen i forvaltningsloven § 29.

Hvis underinstansen realitetsbehandler en for sent innkommet klage, men ikke gir medhold, vil saken bli oversendt klagenemnda på vanlig måte. Hvis klagenemnda i et slikt tilfelle mener klagen skulle ha vært avvist, treffer den vedtak om avvisning. Dette vedtaket vil ikke kunne påklages, selv om klagenemnda avviser som første instans. Dette følger av forvaltningsloven § 28 tredje ledd som bestemmer at avvisningsvedtak som er truffet av en uavhengig klagenemnd ikke kan påklages. Årsaken til det er at slike nemnder ikke har noe overordnet organ.

Det er grunn til å understreke at eiendomsskattekontoret ikke har myndighet til å avvise klager på takstvedtak. Den myndigheten ligger hos sakkyndig nemnd.

3.7 Krav til klagens innhold

Forvaltningsloven § 32 stiller visse minimumskrav. Klagen skal være skriftlig og undertegnet av skattyteren eller en fullmektig. Videre må det kreves at vedtaket som påklages er identifisert, og det må fremgå hvilken endring som ønskes.

For øvrig gjelder beskjedne krav til klagens innhold. Det er for eksempel ikke nødvendig at skattyteren anfører en bestemt begrunnelse for klagen. For klage på takstvedtak vil det være tilstrekkelig at skattyteren hevder at taksten er for høy. For klage på utskrivingsvedtak må det angis mer konkret hva som hevdes å være feil.

Hvis de formelle kravene til klagen ikke er overholdt, gir eiendomsskattekontoret skattyteren en frist for å gi mer informasjon.

Noen ganger kan det være uklart om skattyteren har ment å klage over taksten eller bare ønsker å uttrykke sin misnøye med eiendomsskatten. Dersom eiendomsskattekontoret er i tvil, bør spørsmålet avklares ved at skattyteren tilskrives. Hvis det ikke gir noen avklaring, skal klagen avvises etter forvaltningsloven § 33 andre ledd.

3.8 Klagegrunner

Som nevnt i punktet ovenfor, kan kommunen ikke kreve at klagen begrunnes. Som regel vil imidlertid klageren vise til bestemte klagegrunner. Dette kan typisk være:

- At vedtaket bygger på feil faktum
- Feil ved rettsanvendelsen, for eksempel at feil verdsettelsesprinsipp er lagt til grunn
- Feil ved skjønnsutøvelsen, for eksempel at det er lagt for stor vekt på eiendommens beliggenhet
- Saksbehandlingsfeil, for eksempel ikke undersøkt anførsler om forskjellsbehandling
- Mangelfull begrunnelse, som indikasjon på dårlig saksbehandling
- Myndighetsmisbruk, for eksempel brudd på likebehandlingsprinsippet

3.9 Adgang til å trekke klagen

Det hender at skattyteren ønsker å trekke klagen. Verken eiendomsskatteloven eller forvaltningsloven sier noe om spørsmålet. Det er likevel på det rene at skattyteren kan trekke klagen på ethvert trinn av saksbehandlingen – inntil nytt vedtak blir truffet. Videre behandling av saken som klagesak må da avsluttes. Men hvis det er funnet feil i vedtaket som eiendomsskattemyndighetene mener bør rettes, vil det fortsatt kunne gjøres. Man må da behandle saken etter reglene om retting av eget tiltak, jf. pkt. 5.

3.10 Generelt om krav til saksbehandlingen

Forvaltningslovens regler om saksforberedelse kommer til anvendelse i eiendomsskattesaker. Sentrale bestemmelser er:

Utrednings- og informasjonsplikten, forvaltningsloven § 17

Bestemmelsen sier at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Hva som ligger i dette, må vurderes konkret. De sentrale forhold av betydning for utfallet må utredes og avklares – ved egne undersøkelser, eller ved anmodning eller pålegg til skattyteren om å gi opplysninger, jf. eiendomsskatteloven § 31 som omtales under pkt. 3.11, eller ved å engasjere sakkyndig bistand.

Opplysninger som eiendomsskattemyndighetene får kjennskap til, og som er av vesentlig betydning for avgjørelsen, bør skattyteren gjøres kjent med og få anledning til å uttale seg om før vedtak treffes.

Partens rett til innsyn i sakens dokumenter, forvaltningsloven §§ 18, 18 a og 18 b⁴

Skattyteren har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter både under saksforberedelsen og etter at vedtak er truffet, for så vidt ikke annet følger av reglene i §§ 18 til 19.

Etter forvaltningsloven § 18 a kan parten nektes innsyn i organinterne dokumenter. Dette er dokumenter som tjenestepersoner i organet selv har utarbeidet for egen intern saksforberedelse. Eiendomsskattekontoret er sekretariat for nemndene, og anses som en del av disse forvaltningsorganene i forhold til innsynsreglene i forvaltningsloven. Det vil si at notater, interne rapporter, utkast, forslag, vurderinger og andre lignende arbeidsdokumenter som eiendomsskattekontoret måtte utarbeide for den interne saksforberedelsen, er organinterne dokumenter som skattyteren ikke har rett til innsyn i. Slike dokumenter kan dermed i stor grad unntas fra partsinnsyn. Det følger imidlertid av forvaltningsloven § 18 annet ledd at det skal foretas en interesseavveining selv om det er adgang til å gjøre unntak fra innsyn. Dersom hensynet til parten veier tyngre enn behovet for unntak, bør innsyn gis.

Unntaket for organinterne dokumenter omfatter ikke «*saksframlegg med vedlegg*», jf. forvaltningsloven § 18 d bokstav b. Dette er en praktisk viktig begrensning. Det innebærer at saksframstillinger og forslag til vedtak som eiendomsskattekontoret innarbeider i et saksframlegg og oversender til sakkyndig nemnd eller klagenemnda, ikke kan unntas fra innsyn som organinternt dokument. En part vil derfor alltid ha krav på innsyn i slike saksframlegg og eventuelle vedlegg.

Etter forvaltningsloven § 18 b annet ledd kan det videre gjøres unntak fra partsinnsyn, for de deler av dokument som inneholder råd og vurderinger av hvordan et organ bør opptre i en sak, og som organet har innhentet til bruk for sin interne saksforberedelse, når det er «påkrevd av hensyn til en forsvarlig ivaretagelse av det offentliges interesser i saken». Dette er strenge vilkår, slik at unntaksretten er snever.

Spørsmål om innsyn i utredninger fra sakkyndige – takstfirmaer, advokater, økonomer og andre – reguleres av denne bestemmelsen. Alle slike utredninger vil kunne være omfattet av forvaltningsloven § 18 b, men det må skilles mellom generelle vurderinger av for eksempel rettsspørsmål eller takseringsfaglige spørsmål, som ikke kan unntas, og råd og vurderinger av hvordan nemndene bør stille seg i en konkret sak, som kan unntas. Det bemerkes i denne sammenheng at forvaltningsloven § 18 c gir parten rett til innsyn i «faktiske opplysninger» i dokumenter som er omfattet av forvaltningsloven § 18 b. Hvis de forskjellige vurderingene er sammenvevd, kan hele dokumentet unntas.

⁴ Se KSEs veileder om offentlighet og partsinnsyn i eiendomsskattesaker

Avslag på krav om partsinnsyn kan påklages. Den alminnelige regelen om klagerett står i forvaltningsloven § 21, som bestemmer at Statsforvalteren er klageinstans når avgjørelsen er truffet av et kommunalt organ. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jf. forvaltningsloven § 29.

Her har vi gjennomgått reglene om partsinnsyn. Det hender ofte at allmennheten ber om innsyn i dokumenter i klagesaker. Allmennhetens innsynsrett er regulert i offentlighetsloven. Reglene om innsyn i interne dokumenter er omtrent de samme i begge lover. Det som skiller partens og allmennhetens innsynsrett er at allmennheten, i motsetning til parten, ikke har innsynsrett i taushetsbelagte opplysninger.

3.11 Pålegg til skattyteren om å gi opplysninger og gi adgang til befarung

Eiendomsskatteloven § 31 gir eiendomsskattekontoret hjemmel til å pålegge skattyteren å gi særskilte opplysninger av betydning for eiendomsskatteutskrivningen, og å medvirke til befarung av eiendommen ved taksering. Bestemmelsen gjelder på ethvert trinn av saksbehandlingen, også ved klagebehandling.

Pålegg må utferdiges skriftlig, og bør inneholde en frist – som ikke kan være kortere enn fire uker.

Hvis fristen ikke overholdes kan eiendomsskattekontoret ilegge skattyteren en forsinkelsesavgift, som skal være 0,5 promille av skattetaksten ved forsinkelse inntil en måned, og 1 promille ved forsinkelse av lengre varighet. I pålegg om opplysningsplikt bør det inntas opplysning om at fristoversittelse kan resultere i forsinkelsesavgift. Avgiften skal ikke overstige kr. 10 000 ved inntil to måneders forsinkelse. Hvis forsinkelsen er unnskyldelig på grunn av sykdom, alderdom mv., skal avgift ikke ilegges, jf. fjerde ledd.

Eiendomsskatteloven har ikke egne regler om rett til å klage over pålegg om å gi opplysninger. Forvaltningsloven § 14 inneholder imidlertid en bestemmelse om at pålegg om å gi opplysninger etter særskilt lovbestemmelse kan påklages. Det heter i § 14 at hjemmelen for pålegget, og retten til å klage, alltid skal oppgis i pålegget. Det er bare lovligheten av pålegget som kan kreves behandlet, ikke anførsler om at det som etterspørres ikke er relevant eller lignende. Klagefristen er svært kort, tre dager fra pålegget gjøres kjent for skattyteren. Pålegg etter § 31 bør inneholde opplysning om klageretten og klagefristen.

Eiendomsskatteloven § 20 er forstått slik at alle klager som gjelder eiendomsskattespørsmål, skal avgjøres av klagenemnda for eiendomsskatt.⁵ I tråd med dette avgjøres også klager over pålegg etter eiendomsskatteloven § 31 av klagenemnda. Det samme gjelder klager over vedtak om forsinkelsesavgift. Her er det den alminnelige klagefristen på 3 uker i forvaltningsloven § 29 som gjelder.

3.12 Innledende klagebehandling – eiendomsskattekontorets oppgaver

Klager skal sendes til eiendomsskattekontoret, jf. eiendomsskatteloven § 19.

Dersom klagen ikke kan forventes ferdigbehandlet innen én måned, skal eiendomsskattekontoret sende et foreløpig svar hvor klagen bekreftes mottatt, og hvor det gis en orientering om forventet saksbehandlingstid. Bestemmelser om dette er gitt i forvaltningsloven § 11 a.

Dersom klagen ikke blir behandlet innen den tiden som er anslått, bør det sendes forsinkelsesmelding hvis det må antas at det vil medgå vesentlig lenger tid enn først angitt.

3.13 Fornytt behandling i underinstansen

Etter klageordningen i forvaltningsloven skal en klage først behandles av den instansen som har truffet det vedtaket som er påklaget, og som blir «underinstans» i klagesaken. Underinstansen kan ta klagen til følge. Da avsluttes saken uten at klagenemnda blir involvert. Hvis underinstansen ikke tar klagen til følge, oversendes saken til klagenemnda med underinstansens vurdering. I det følgende går vi gjennom trinnene i klageprosessen noe mer detaljert.

Underinstansens behandling av takstvedtak

Klager på taksten, herunder klage på at eiendommen ikke har blitt obligatorisk fritatt etter eiendomsskatteloven § 5, behandles av sakkyndig nemnd som underinstans. Underinstansen skal gjøre de undersøkelser klagen gir grunn til. Normalt vil det være eiendomsskattekontoret som sekretariat for sakkyndig nemnd som foretar disse undersøkelsene, men ansvaret for at saken er tilstrekkelig opplyst påhviler nemnda. Hvis nemnda mener saken krever ytterligere utredning eller opplysninger, må den be eiendomsskattekontoret innhente opplysninger, engasjere sakkyndig bistand, eller annet som anses nødvendig for å få et forsvarlig avgjørelsesgrunnlag.

Nødvendige undersøkelser vil kunne bestå i kontrollmåling av eiendommen, ny vurdering av fysiske forhold ved eiendommen, juridiske vurderinger, ny fagtakst mv. Både nemnda og eiendomsskattekontoret kan dra på befarung hvis det vurderes å være behov for det.⁶

⁵ Finansdepartementets brev 05.01.2016 og 23.06.2016

⁶ Se KSEs veileder om befarung av eiendommer ifm. fastsettelse av eiendomsskattetakster

Underinstansens behandling av utskrivingsvedtak

Hvis klagen gjelder forhold ved skatteutskrivningen hvor eiendomsskattekontoret er vedtaksmyndighet (for eksempel feil debitor, bruk av skattesats, tilordning av bunnfradrag, utregning av skatt), skal eiendomsskattekontoret vurdere saken som underinstans, og foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Eiendomsskattekontoret kan endre vedtaket hvis det finner klagen begrunnet, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd.

Hvis klagen ikke tas til følge, sendes saken til klagenemnda med eiendomsskattekontorets vurdering.

Også kommunestyrets vedtak ved budsjettbehandlingen om at det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen kommende år, kalles utskrivingsvedtak. Dette generelle vedtaket kan ikke påklages. De utskrivingsvedtakene vi behandler her, er eiendomsskattekontorets vedtak om utskrivning av skatt på den enkelte eiendom (skattesedlene).

Underinstansens kompetanse

Underinstansens kompetanse er begrenset til å vurdere de forholdene som er tatt opp i klagen, og underinstansen kan ikke endre vedtaket til skade for skattyteren. Disse begrensningene i underinstansens kompetanse når den behandler en klage, følger av forvaltningsloven § 33 andre ledd andre setning (understreket her):

«Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet».

Hvis underinstansen kommer til at klagen bør tas til følge fullt ut, treffer den nytt vedtak og klagesaken er avsluttet med det. Når klagen tas til følge fullt ut, kan begrunnelsen gjøres enkel. Men det bør også i slike tilfeller komme frem hvilket faktum som er lagt til grunn og kortfattet, hvilke vurderinger som er gjort. Dette er særlig viktig for takstvedtak, som skal stå ved lag i ti år.

Det nye vedtaket underinstansen treffer vil igjen kunne påklages med hjemmel i eiendomsskatteloven § 19, med seks ukers frist. Det skjer ikke ofte, ettersom klageren har fått medhold, men det hender at noe har blitt misforstått eller at skattyteren oppdager andre ting som han ønsker å klage på. Det er bare klagenemndas vedtak i klagesak som ikke kan påklages.

Det hender at underinstansen mener en klage ikke kan tas til følge fullt ut, men at det bør gis delvis medhold. Sakkyndig nemnd mener for eksempel at en anførsel i en takstklage om feil areal bør tas til følge, men ikke en anførsel om feil faktorbruk. I slike tilfeller oppstår det spørsmål om nemnda skal treffe nytt vedtak eller sende saken videre til klagenemnda. Vår generelle anbefaling er at underinstansen ikke treffer nytt vedtak i slike tilfeller, men sender saken videre med sin vurdering av klagen. Man risikerer ellers en forlenget klageprosess ettersom det nye vedtaket i underinstansen som nevnt kan påklages. En praksis hvor det treffes nytt vedtak i underinstansen

selv om klagen ikke gis medhold fullt, kan også gi skattyteren inntrykk av at det er en terskel for å få prøvd saken i klageinstansen.

Det samme gjelder hvis klagen tas til følge fullt ut, men underinstansen oppdager andre feil i vedtaket, hvor retting vil være til ugunst for skattyteren. Da bør saken oversendes til klagenemnda.

Når det ikke pågår noen klagesak, står underinstansen friere til å rette feil i eget vedtak, selv om retting vil være til ugunst for skattyteren. Underinstansen tar da opp sak om retting av eget tiltak. Man kunne tenke seg at underinstansen oppretter egen sak om retting til ugunst, som behandles adskilt fra klagesaken. Men det er veldig upraktisk når forholdene oppdages i forbindelse med behandlingen av en klagesak. Man trekker dem derfor vanligvis inn i klagesaken, og overlater til klagenemnda å treffe avgjørelse. Klageinstansen har videre kompetanse enn underinstansen, jf. forvaltningsloven § 34. Den kan gå utenfor klagegrunnen og foreta rettinger som er til ugunst for skattyteren.

I praksis er det ikke alltid så enkelt å vite hva som er fullt medhold, fordi klagen er upresis, og går mer generelt på at taksten er for høy. Her må sakkyndig nemnd vurdere hva den antar vil være mest formålstjenlig – å sende saken til klagenemnda for endelig avgjørelse, eller treffe nytt vedtak, som igjen vil kunne bli påklaget.

Når saken ikke avsluttes i underinstansen, bør det utarbeides en uttalelse om hvordan underinstansen vurderer klagen, som følger saken til klagenemnda. Hvor omfattende uttalelsen bør være, avhenger av saken og klagen. Hvis klagen ikke er nærmere begrunnet, kan nemnda etter omstendighetene la være å lage noen vurdering. Men normalt anbefaler vi at underinstansen lager et saksframlegg med en beskrivende del, hvor det redegjøres for saksforholdet og anførslene i klagen, og en vurderingsdel hvor underinstansen gir sin vurdering av klagen og hvordan den bør behandles. Dette gir klagenemnda et bedre arbeidsgrunnlag enn den vil få ved bare å få tilsendt klagen og takstdokumentene.

Hvis underinstansen treffer nytt takstvedtak hvor det gis delvis medhold, er saken avsluttet og skal ikke sendes videre til klagenemnda⁷.

Kopi av underinstansens vurdering skal uoppfordret sendes skattyteren, jf. forvaltningsloven § 33 fjerde ledd. Regelen skal sikre at skattyteren får anledning til å kommentere underinstansens

⁷ Se SOM-2024-3943 om et tilfelle hvor et strengere vedtak i klagenemnda ble ansett ugyldig fordi underinstansen hadde truffet nytt takstvedtak som ga delvis medhold, men likevel sendte saken videre til klagenemnda hvor taksten ble satt opp, uten at klager ble informert om det.

vurdering og saksframstilling, før saken behandles i klageinstansen. Fristen bør normalt ikke settes kortere enn tre uker.

3.14 Klagenemndas behandling

Eiendomsskattekontoret berammer saken i samråd med klagenemndas leder.

Klagenemnda kan ha behov for å engasjere sakkyndig bistand, og bestemmer selv om det skal gjøres. Sakkyndige som har bistått på tidligere trinn av saken kan også engasjeres av klagenemnda, men klagenemnda står fritt til å engasjere nye sakkyndige hvis den anser det mest betryggende.

Klagenemnda skal gjøre de undersøkelser klagen gir grunn til. Normalt vil det være eiendomsskattekontoret som sekretariat for nemnda som foretar disse undersøkelsene, men ansvaret for at saken er tilstrekkelig opplyst påhviler klagenemnda. Hvis klagenemnda mener saken krever ytterligere utredning eller opplysninger, må den be eiendomsskattekontoret om å innhente opplysninger, engasjere sakkyndig bistand, eller annet som anses nødvendig for å få et forsvarlig avgjørelsesgrunnlag.

Dersom klageren ikke har merknader til underinstansens vurdering av saken, som han har fått kopi av, vil eiendomsskattekontoret normalt ikke ha grunn til å foreta endringer i vurderingen før saken fremmes for behandling i klagenemnda – jf. vår anbefaling om at vurderingen utformes som et saksframlegg.

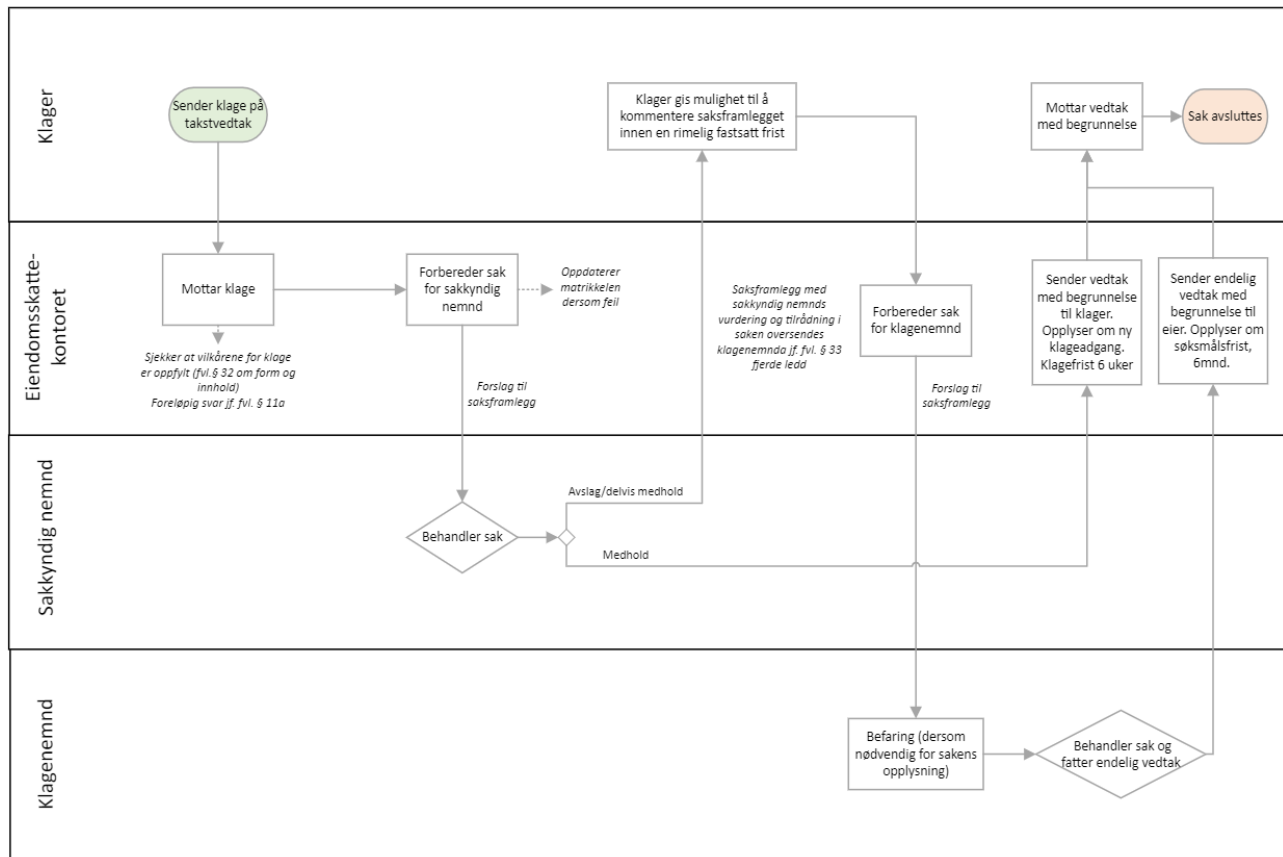
Dersom klageren har merknader, må de innarbeides, og det må eventuelt gjøres nye undersøkelser og endringer i vurderingene av klagen. Eiendomsskattekontoret og klagenemnda, ofte ved lederen, må i samarbeid finne frem til praktiske løsninger for saksforberedelsen før klagenemndas møter.

Klagenemnda foretar normalt fysisk befaring. Det umiddelbare inntrykket av eiendommen som en befaring gir, anses å være av vesentlig betydning for verdivurderingen. Men ettersom det stadig bygges opp databaser med bildemateriale av god kvalitet av alle typer eiendom og deres omgivelser, og det utvikles nye digitale verktøy, vil behovet for fysisk befaring bli påvirket⁸.

Det er nemnda som kollegialt organ som foretar befaring. Unnlatt befaring vil kunne være en saksbehandlingsfeil, og kan etter omstendighetene føre til at vedtaket blir kjent ugyldig.

⁸ Se KSEs veileder om befaring

3.15 Flytskjema – saksgangen i klage på takster



3.16 Habilitetsspørsmål ved saksforberedelse for klagenemnda

Ansatte ved eiendomsskattekontoret som har deltatt i saksforberedelsen for sakkyndig nemnd, er ikke av den grunn inhabile til å delta i forberedelsen av samme sak for klagenemnda.

Bestemmelsene i kommuneloven § 11-10 fjerde ledd og § 13-3 andre ledd, jf. forvaltningsloven § 28 annet ledd, kommer ikke til anvendelse. Verken eiendomsskattekontoret eller sakkyndig nemnd omfattes av de organene som er regnet opp i forvaltningsloven § 28 andre ledd, og klageretten følger ikke av forvaltningsloven, men av eiendomsskatteloven § 19.

Der det er praktisk mulig anbefales det likevel at kommunene tilstreber å skifte saksbehandler ved saksforberedelsen for klagenemnda, idet de hensynene som begrunner regelen i kommuneloven § 40 nr. 3 c også gjør seg gjeldende i eiendomsskattesaker.

I enkeltsaker kan det også foreligge «særegne forhold» som medfører inhabilitet etter forvaltningsloven § 6 annet ledd, for eksempel hvis det ved behandlingen i første instans har vært mye personlig kontakt mellom saksbehandler og skattyteren, og det har oppstått et tydelig motsetningsforhold. Da bør man skifte saksbehandler.

3.17 Klagenemndas kompetanse

Forvaltningsloven § 34 omhandler klageinstansens kompetanse. Klageinstansen er ved sin behandling ikke bundet av de klagegrunnene og de påstandene klageren har fremsatt. Klageinstansen kan ta opp andre forhold enn de klagen gjelder, og endre vedtaket på det grunnlaget. I motsetning til det som gjelder for underinstansen, kan klagenemnda også gjøre endringer som er til skade for klageren.

Bestemmelsen i forvaltningsloven § 34 tredje ledd, som setter kort frist for klageorganets adgang til å endre et vedtak til skade for parten, kommer ikke til anvendelse i eiendomsskattesaker. Her går rettefristene i eiendomsskatteloven § 17 foran. Dette er avklart av Høyesterett i dom 13.10.2022 (HR-2022-1982-A).

Dersom klageinstansen vurderer å foreta endring til ugunst for skattyteren i klagesaken, må det gjennomføres en forsvarlig saksbehandling hvor klageren gis orientering om hva som vurderes og får anledning til å uttale seg. Reglene om forhåndsvarsel i forvaltningsloven § 16 og informasjonsplikten etter § 17, skal ivareta skattyterens behov for å komme til orde før vedtak treffes. Se nærmere pkt. 5.5 nedenfor.

Enkelte kommuner gir skattyterne en orientering om klagenemndas kompetanse, hvor poenget er å få fram at en klage kan resultere i at det vedtaket som påklages blir endret til ugunst, typisk at taksten kan bli satt opp. Ettersom kompetanseregelen er en helt generell ordning etter forvaltningsloven, er det ikke nødvendig å gi en slik orientering. Men hvis det gis en slik orientering bør den tas inn i den standard underretningen om klagerett mv. som sendes ut sammen med takstvedtaket eller utskrivingsvedtaket, og ikke på senere stadier av saken. Det kan lett bli oppfattet som en «advarsel» mot å klage.

3.18 Krav til begrunnelse og underretning

For utskrivingsvedtak gjelder det ingen lovfestet begrunnelsesplikt, se eiendomsskatteloven § 29 fjerde ledd, heller ikke i klageomgangen. Men dersom det for eksempel strides om en eiendom har rett til bunnfradrag, vil det være i strid med god forvaltningsskikk dersom eiendomsskattekontoret eller klagenemnda ikke begrunner sitt standpunkt.

Takstvedtak skal begrunnes, men det er tilstrekkelig med «*ei stutt grunngjeving*», jf. eiendomsskatteloven § 29 femte ledd. Denne regelen gjelder både ved opprinnelig taksering og i klageomgangen. Den gjelder således både vedtak i sakkyndig nemnd, og vedtak i klagenemnda.

Departementet uttaler følgende om kravet til begrunnelse av takstvedtak i Prop. 112 L (2011-2012):

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.

Oppsummeringsvis bør underinstansens og klagenemndas vedtak inneholde følgende punkter:

- Redegjørelse for saksgangen
- Redegjørelse for hvilke faktiske forhold som legges til grunn
- Kort begrunnelse, herunder behandling av de sentrale anførslene i klagen

Hvilke krav det er rimelig å stille til begrunnelsen, vil i stor grad avhenge av innholdet i klagen. En helt generell klage på at taksten er for høy, kan behandles enkelt og kortfattet, mens en godt begrunnet og dokumentert klage stiller større krav til begrunnelsen. Utilstrekkelig begrunnelse kan bli sett som en indikasjon på at saksbehandlingen ikke har vært forsvarlig, og kan etter omstendighetene føre til at vedtaket kjennes ugyldig.

Klagebehandlingen avsluttes ved at melding om vedtak sendes til skattyteren. Skattyteren har etter klagenemndas vedtak i klagesaken ikke rett til noen ytterligere administrativ prøving av takstvedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd hvor det er bestemt at klageinstansens vedtak i klagesak ikke kan påklages. Skattyteren kan etter dette ikke få overprøvd taksten uten å reise søksmål, se pkt. 10 nedenfor.

Det er imidlertid ikke noe til hinder for at klagenemnda foretar en ny vurdering av saken hvis skattyteren kommer tilbake med nye opplysninger eller argumenter, eller hvis klagenemnda av andre årsaker mener det er grunn til å vurdere saken på nytt. Som redegjort for i pkt. 5.1, gir eiendomsskatteloven § 17 andre ledd en hjemmel for nemndene til å rette feil i takstvedtak, også utenfor klagesak. Men klageren kan altså ikke kreve ny behandling av klagenemndas vedtak. Det er opp til nemnda.

4. Retting av takstvedtak og utskrivingsvedtak

4.1 Innledning

Reglene om retting av takstvedtak og utskrivingsvedtak står i eiendomsskatteloven § 17. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

Er det i strid med føresegnene i denne lova ikkje skrive ut eigedomsskatt, eller er det skrive ut feil skatt, kan utskrivingsvedtaka rettast i samsvar med dei skattesatsane og reglane som galdt for vedkomande år.

Når eigedomsskatt ikkje er skriven ut, eller er skriven ut med for låg sum av di taksten er feil, kan utskrivinga rettast berre så langt det følgjer av dei allmenne fristane i denne føresegna. Taksten kan likevel rettast for seinare skatteår utan omsyn til desse fristane.

Retten til å retta utskrivinga slik at det går ut over eigaren (skattyteren), er spilt om retten ikkje vert nytta innan 1. mars året etter utskrivinga. Har feilen samanheng med at eigaren har brote plikta til å gje opplysningar eller medverke til synfaring etter § 31, kan utskrivinga likevel rettast innan 3 år frå utgangen av skatteåret. Det same gjeld dersom det er skrive ut eigedomsskatt i strid med føresegnene i denne lova, eller er det skrive ut for høg skatt.

Når taksten byggjer på verdet som er satt ved fastsetjinga av formues- og inntektsskatt, skal utskrivinga rettast berre så langt fastsetjinga vert brigda etter skatteforvaltningsloven § 9-4, kapittel 12 eller kapittel 13. Fristane for retting etter skatteforvaltningsloven § 12-6 gjeld då tilsvarande for eigedomsskatten.

Som nevnt i pkt. 2.2 regulerer § 17 kompetansen til å rette takstvedtak og utskrivingsvedtak, både når grunnlaget er en klage fra skattyteren, og når spørsmålet om retting tas opp av eiendoms-skattemyndighetene på eget initiativ, uten at det er klaget.

Fristreglene i forvaltningsloven § 34 kommer ikke til anvendelse ved siden av eiendomsskatteloven § 17, jf. pkt. 3.17. Heller ikke reglene i forvaltningsloven § 35 om omgjøring av eget tiltak kommer til anvendelse på takst- og utskrivingsvedtak. Det følger av at § 17 gir en uttømmende regulering av retteadgangen – retting forutsetter at det foreligger en «feil». Det er ikke oppstilt andre betingelser, bortsett fra fristene.

4.2 Alle typer feil kan rettes

Takstvedtak

Hjemmelen for å rette feil i takstvedtak er gitt i eiendomsskatteloven § 17 andre ledd siste setning, som sier at når feil ved utskrivningen skyldes at taksten er feil, kan takstvedtaket rettes. Feil i takstvedtaket kan være at det er bygget på feil faktum (f.eks. arealfeil) eller feil lovforståelse (f.eks. er en eiendom med utleieboliger uriktig vurdert som næringseiendom), jf. pkt. 3.8. Også feil skjønnsutøvelse kan tenkes å gi grunnlag for retting (f.eks. feil faktorbruk). Retting av skjønnet til skattyters ugunst forutsetter at det kan påvises noe konkret ved skjønnet som vurderes å være uriktig. Det vises til Borgarting lagmannsretts dom 12.01.2022 (LB-2021-71174).

Utskrivingsvedtak for den enkelte eiendom (skatteseddelen)

Alle typer feil ved utskrivingsvedtak kan rettes. Dette følger av § 17 første ledd som gir retteadgang hvis det er skrevet ut «*feil skatt*», eller hvis det ved en feil ikke er skrevet ut skatt på eiendommen i det hele tatt.

Det kan forekomme feil i utskrivingsvedtak som ikke skyldes feil i taksten, men i de fleste tilfeller er det en feil i taksten som er årsak til at det har blitt skrevet ut feil skatt. Feil i utskrivingsvedtak som ikke har sitt utspring i feil ved takstvedtaket kan for eksempel være rene regne- eller skrivefeil, at en eiendom er plassert i feil kategori og har fått feil skattesats, at en eierseksjon ikke har fått bunnfradrag, at det ikke er gitt reduksjonsfaktor eller at skatten er skrevet ut til feil debitor. Hvis utskrivingsfeilen skyldes feil i takstvedtaket, må sakkyndig nemnd rette taksten før eiendomsskattekontoret retter utskrivningen.

4.3 Frister for retting

Når et takstvedtak rettes, skal den nye taksten legges til grunn for skatteutskrivningen fremover i tid – for den resterende del av takstperioden. Det følger av § 17 andre ledd siste setning. Takstvedtak kan rettes gjennom hele takstperioden. Her gjelder det ingen frister.

For retting av utskrivingsvedtak gjelder det imidlertid frister etter § 17. Når det er skrevet ut feil skatt, hva enten det skyldes en ren utskrivingsfeil eller at taksten har vært feil, oppstår det spørsmål om retting av utskrivingsvedtakene og oppgjørskorreksjon for de årene feilen har gjort seg gjeldende. Adgangen til å rette utskrivingsvedtak er regulert gjennom fristreglene i § 17. Bestemmelsen skiller mellom retting til ugunst og til gunst for skattyteren.

4.3.1 Frist for retting av utskrivingsvedtak til skattyterens gunst

Hvis det er skrevet ut skatt på ikke skattepliktig eiendom eller til feil debitor, eller skatt er skrevet ut med for høyt beløp, kan utskrivingsvedtaket rettes innen tre år etter utgangen av skatteåret. Bestemmelsen er ikke lett tilgjengelig. Den følger av § 17 tredje ledd siste setning, som sier at «*det same gjeld*» da som ved retting til ugunst når skattyteren har brutt opplysningsplikten.

Når det står at retteadgangen må være benyttet innen tre år «*frå utgangen av skatteåret*», sikter loven til det skatteåret det er spørsmål om å rette, og den sier at fristen skal regnes fra utgangen av det året. Fristen for å rette utskrivningen for 2022 løper dermed ut 31. desember 2025, fristen for å rette 2023 løper ut 31. desember 2026 osv.

Hvis saken starter med en klage eller en rettebegjæring fra skattyteren, avbrytes rettefristen det året eiendomsskattekontoret mottar klagen eller begjæringen. Det ville ellers kunne bero på saksbehandlingstiden, hvor langt tilbake skattyteren kan få rettet utskrivningen. I saker som tas opp av eiendomsskattemyndighetene av eget tiltak, antas det at fristen avbrytes det året eiendoms-skattemyndighetene oppdager at noe kan være feil og starter undersøkelser.

Hvis forholdet ble påklaget i 2022, mens vedtak om retting til gunst treffes så sent som i 2025, kan klageren kreve retting av utskrivningen for alle år tilbake til og med skatteåret 2019. Utskrivningen for årene 2023-2025, etter at rettefristen var avbrutt, er kommunen forpliktet til å rette selv om de ikke skal regnes med i tre års fristen.

Retteregele i § 17 er utformet som kan-regler. Kommunen vil likevel normalt være forpliktet til å rette feil som har gått ut over skattyteren, innenfor lovens frist, og betale tilbake det som er innkrevd for mye. Noen ubetinget regel om dette kan imidlertid ikke oppstilles. Det kan for eksempel ha skjedd en rettsavklaring eller endring av rettstilstanden som vil berøre mange skattytere. I slike tilfeller må det være anledning til å konkludere med at retting for tidligere år ikke skal foretas, eller bare for en kortere periode, ut fra en samlet vurdering av saken og situasjonen. Det må etter omstendighetene også kunne legges vekt på om skattyteren er ressurssterk og feilens årsak.

Treårsfristen innebærer ikke noe forbud mot å rette til skattyterens gunst lenger tilbake i tid enn tre år. Men kommunen har ingen plikt til det⁹, heller ikke om feilen skyldtes klanderverdige forhold på kommunens side. Rettefristene er satt ut fra en avveining mellom hensynet til at forvaltningens vedtak skal være riktige, og innretningshensyn både på skattyters og kommunens side. Avgjørelse om å betale tilbake for mer enn tre år fra fristen ble avbrutt, må følgelig treffes av person som etter kommunens bevilgningsreglement er bemyndiget til å foreta utbetalinger uten

⁹ Finansdepartementets brev 27.05.2013

at det foreligger noen rettslig plikt til det. Et annet poeng dersom man retter til gunst lenger tilbake enn hovedregelen på 3 år, er at man må passe på likebehandling. Gjør man det i én sak, kan det være vanskelig å la det være i andre saker.

Når et takstvedtak blir endret til gunst for skattyteren, skal den nye taksten som nevnt legges til grunn for skatteutskrivningen fremover i tid – for den resterende del av takstperioden. Det er eiendomsskattekontoret som avgjør om utskrevet skatt skal rettes. Eiendomsskattekontoret må vurdere spørsmålet, selv om skattyteren ikke uttrykkelig har bedt om det. Hvis eiendomsskattekontoret mener det ikke er grunnlag for å foreta retting, må skattyteren underrettes om det, og om at avgjørelsen kan påklages til klagenemnda.

4.3.2 Frister for retting av utskrivingsvedtak til skattyterens ugunst

Hovedregel: Senest to måneder etter utløpet av skatteåret.

Retting til skattyterens ugunst må som hovedregel skje innen 1. mars året etter at skatten ble skrevet ut, jf. § 17 tredje ledd første setning.

Hvis det ikke er skrevet ut skatt eller det er skrevet ut for lav skatt i år 1, må altså retteadgangen være benyttet «innan 1. mars» i år 2. Innen betyr her innenfor, det vil si retting må være effektivt senest 1. mars. Det er ingen vilkår knyttet til denne fristen. Innenfor fristen kan feil rettes til skattyters ugunst, selv om feilen er forårsaket av eiendomsskattemyndighetene.

Eksempel:

En eiendom har «blitt borte» i systemet og det ble ikke skrevet ut skatt på eiendommen innen fristen 1. mars 2025. Kommunen kan her skrive ut skatt for 2025 frem til 1. mars 2026. Etter det tidspunktet kan kommunen ikke kreve inn skatt på eiendommen for 2025.

Man må være oppmerksom på at ved retting til skattyterens ugunst, avbrytes rettefristene først når nytt utskrivingsvedtak sendes skattyteren. Det er altså ikke nok at sak om retting av et utskrivingsvedtak er tatt opp til vurdering, eller at skattyteren har fått underretning om at en slik sak er tatt opp. Når det er en feil ved takseringen som har forårsaket feil utskrivning, må det først foretas endring av taksten og deretter av utskrivningen. Det kan være tidkrevende prosesser.

Fristen er kort, og innebærer at eiendomsskattekontorene må ha rutiner for å utføre kontroller i god tid før neste års utskrivning.

Bestemmelsene i § 17 sier konsekvent at feil «kan» rettes innenfor fristene. Hvor det er spørsmål om å rette utskrivingsvedtak til skattyterens ugunst, betyr det at kommunen kan la det være. Her står kommunen friere ved skjønnsutøvelsen enn når det er spørsmål om å rette utskrivningen til

ugunst for skattyteren. I saker som følger ettårsfristen er det likevel vanskelig å tenke seg situasjoner hvor det vil være aktuelt å unnlate å rette til ugunst, selv om feilen skulle være forårsaket av kommunen. Til det er fristen for kort – 2 måneder etter utgangen av skatteåret. Det vil også kunne oppstå vanskelige spørsmål i forhold til likebehandlingsprinsippet dersom det gjøres unntak i enkelttilfeller.

Unntaksregel: Senest tre år etter utløpet av skatteåret

Rettefristen forlenges til tre år dersom skattyteren ikke har etterkommet et eventuelt pålegg etter eiendomsskatteloven § 31 om å gi opplysninger eller medvirke til befaring, og utskrivingsfeilen har sammenheng med dette. Bestemmelsen om dette står i § 17 tredje ledd andre setning. Den utvidete fristen er begrunnet i at skattyteren i disse tilfellene anses å ha medvirket til feilen. Hvis utskrivingsfeilen skyldes andre forhold enn at skattyteren ikke etterkom pålegget, kan treårsfristen ikke anvendes.

Hvis det ikke har vært utstedt pålegg etter § 31, vil treårsfristen ikke gjelde selv om skattyteren skulle ha forårsaket feilen ved å gi uriktige opplysninger osv. Dette må antas på bakgrunn av lovens klare ordlyd.

4.4 Hvem som har myndighet til å foreta retting

Eiendomsskatteloven § 17 sier ikke noe om hvem i kommunen som har myndighet til å foreta retting. Den alminnelige regelen er imidlertid at forvaltningsorganer kan omgjøre egne vedtak og at de kan omgjøres av klageinstansen.

Eiendomsskattekontoret er utskrivingsmyndighet, jf. eiendomsskatteloven § 14 første ledd. Det er da eiendomsskattekontoret som har myndighet til å rette utskrivingsvedtakene.

Sakkyndig nemnd er takseringsmyndighet, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3. Det er da sakkyndig nemnd som har myndighet til å rette takstvedtak.

Klagenemnda har myndighet til å rette feil både i eiendomsskattekontorets og sakkyndig nemnds vedtak. Klagenemnda kan også rette feil i egne vedtak.

Det må skilles mellom rene utskrivingsfeil, og feil ved utskrivingsvedtaket som er forårsaket av feil i taksten. Rene utskrivingsfeil (for eksempel at en eiendom ved en feil ikke er gitt bunnfradrag eller at skatten er skrevet ut til feil debitor) retter eiendomsskattekontoret på egen hånd. Men hvis årsaken er feil ved takstvedtaket, må saken først behandles av den nemnda som har fastsatt taksten.

Det antas at nemndene i en viss utstrekning kan delegere til eiendomsskattekontoret å rette takstvedtak, dersom det både er åpenbart hva feilen består i og hvordan den skal rettes, som skrive- og regnefeil og åpenbare faktafeil. Nemndene må i tilfelle fastsette nærmere retningslinjer for hvilke feiltyper eiendomsskattekontoret kan rette, og for hvordan eiendomsskattekontoret skal holde nemndene orientert om takstvedtak som rettes etter delegasjon. Uten et tydelig delegasjonsvedtak vil eiendomsskattekontorets rettinger hva gjelder takstene, ikke være gyldige. Når et takstvedtak rettes, legges det rettede takstvedtaket til grunn for skatteutskrivningen i den gjenstående delen av takstperioden. Det rettede takstvedtaket gir samtidig grunnlag for eiendomsskattekontoret til å rette utskrivningsvedtakene bakover i tid etter reglene i § 17.

4.5 Krav til saksbehandlingen

Forvaltningslovens saksbehandlingsregler kommer til anvendelse i alle sammenhenger hvor det er spørsmål om å treffe vedtak, eller gjøre endringer i vedtak på eiendomsskatteområdet. Det betyr at reglene om saksutredning, kontradiksjon, informasjonsplikt overfor parten og partsinnsyn med videre, alltid må følges. Det vises til pkt. 3.10.

Skattyteren har normalt krav på forhåndsvarsel dersom saken ikke er tatt opp av vedkommende. Dette følger av forvaltningsloven § 16. Forhåndsvarsling bidrar til et bedre avgjørelsesgrunnlag og reduserer antall klagesaker. Eiendomsskattekontoret bør ha rutiner for forhåndsvarsling når sak om retting tas opp av eget tiltak. Har man det, vil ikke forhåndsvarsling føre til vesentlige forsinkelser eller merkostnader.

Forhåndsvarsel kan unnlates hvis det må anses åpenbart unødvendig, se forvaltningsloven § 16 tredje ledd bokstav c. Det kan tenkes å være tilfelle når eiendomsskattekontoret retter en feil i et takstvedtak til gunst for skattyteren, og også ved retting til ugunst, hvis feilen, og hvordan den skal rettes, er udiskutabel. Men det må alltid vurderes konkret om det er grunnlag for å unnlate forhåndsvarsling.

Når et krav om retting er tatt opp av skattyteren, er forhåndsvarsel naturligvis ikke nødvendig. En klage vil alltid inneholde en påstand om at noe er feil og må rettes.

Som vi har gjennomgått, kan en skattyter også be eiendomsskattemyndighetene om å ta opp sak om retting av eget tiltak. Det kan være aktuelt hvis skattyteren oppdager en feil langt utenfor klagefristen i § 19, og ønsker å avbryte rettefristen før årsskiftet. Heller ikke i et slikt tilfelle er det aktuelt med forhåndsvarsel.

4.6 Retting av utskrivingsvedtak for vannkraftanlegg og boliger med formuesgrunnlag

Det følger av eiendomsskatteloven § 17 fjerde ledd at når eiendomsskattetaksten bygger på Skatteetatens formuesgrunnlag, skal skatteutskrivningen bare rettes så langt formuesgrunnlaget blir endret etter reglene i skatteforvaltningsloven. Det heter videre at fristene for retting i skatteforvaltningsloven § 12-6 da gjelder tilsvarende for eiendomsskatten.

For vannkraftanlegg er det obligatorisk å benytte Skatteetatens formuesgrunnlag som eiendomsskattetakst, jf. eiendomsskatteloven § 8 B-1. For boliger kan kommunene velge dette, jf. § 8 C-1.

Skatteforvaltningsloven § 12-6 (1) lyder:

Fristen for å ta opp saker til endring etter [§§ 12-1, 12-3 og 12-4](#) er fem år etter utgangen av skattleggingsperioden. For skatter som ikke fastsettes for en bestemt tidsperiode, gjelder fristen fra utgangen av det kalenderåret da den ordinære fristen for å gjennomføre fastsetting etter [kapittel 9](#), løp ut. Fastsetting av merverdiavgiftskompensasjon kan ikke tas opp til endring til gunst for den skattepliktige etter utløpet av fristene som nevnt i [merverdiavgiftskompensasjonsloven § 10](#)

Eiendomsskattekontorets oppgave blir å gjennomføre endringene også for eiendomsskatteutskrivningen. Det er en tidsforskyvning på to år i de formuesgrunnlagene som Skatteetaten deler med kommuner. For eiendomsskatteutskrivningen i 2026 får eiendomsskattekontorene oversendt formuesgrunnlagene for 2024, osv. Det er skattetekniske årsaker til dette.

Når eiendomsskattekontoret skal rette utskrivningen, må det foreta retting i de årene formuesgrunnlagene er benyttet. Hvis Skatteetaten har rettet formuesgrunnlaget for en eiendom for inntektsårene 2022 og 2023, legges de rettede formuesgrunnlagene til grunn for retting av skatteutskrivningen for eiendomsskatteårene 2024 og 2025, osv.

Merk at fristene for å rette etter skatteforvaltningsloven, er de samme hva gjelder retting til gunst og ugunst.

Det blir ingen egen fristberegning for eiendomsskattekontoret i disse sakene. Men den skjønnsmyndigheten som eiendomsskattekontoret har etter eiendomsskatteloven § 17 til å avgjøre om retting skal gjennomføres, må antas å gjelde også i disse sakene.

5. Klagebehandling i saker om fritak etter § 7 og ettergivelse etter § 28

Søknader om fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7 og ettergivelse etter § 28, avgjøres henholdsvis av kommunestyret og formannskapet i første instans. Vedtak om innvilgelse eller avslag er enkeltvedtak som kan påklages.

Som nevnt foran under pkt. 3.11, er eiendomsskatteloven § 20 forstått slik at klager i alle saker som gjelder eiendomsskatt, skal avgjøres av klagenemnda, også vedtak som er truffet av kommunestyret eller formannskapet i første instans.

Eiendomsskatteloven §§ 7 og 28 oppstiller noen vilkår som må være oppfylt for at fritak eller ettergivelse kan innvilges. Hvis vilkårene er oppfylt, beror det på kommunestyrets eller formannskapets skjønn om søknaden skal innvilges. Bestemmelsene sier at søknaden kan innvilges dersom vilkårene er oppfylt.

Etter forvaltningsloven § 34 har klageinstansen full kompetanse og kan prøve alle sider av det vedtaket (her avslaget) som er påklaget. Men når det gjelder saker etter § 7, er det viktig å være oppmerksom på de rammene som gjelder for klagenemndas overprøving.

Det er for det første helt klart at klagenemnda ikke kan overprøve kommunestyrets generelle vedtak om hvilke fritaksalternativer (bokstaver) i § 7 som skal benyttes. Det generelle vedtaket er en forskrift, jf. pkt. 2.2 foran, og den er bindende også for klagenemnda. Hvis kommunestyret for eksempel har truffet vedtak om at det skal gis fritak etter bokstav a, ligger det implisitt i det at andre fritaksalternativer ikke skal benyttes.

Det samme utgangspunktet gjelder dersom kommunestyret har gjort avgrensninger innenfor et fritaksalternativ. Hvis kommunestyret har vedtatt at det bare skal gis fritak for enkelte oppregnede eiendoms kategorier etter bokstav a, er også det en forskrift som klagenemnda må holde seg innenfor. Det som her er sagt betyr for eksempel at dersom kommunestyret har vedtatt at det kun skal gis fritak etter bokstav a for idrettsanlegg og barnehager som ikke driver kommersielt, så kan ikke klagenemnda sette sitt eget skjønn over kommunestyrets og for eksempel gi fritak til en studentbolig eller et kulturhus.

Det klagenemnda kan overprøve, er kommunestyrets lovanvendelse og anvendelse av likebehandlingsprinsippet i enkeltsaker. Hvis klagenemnda skulle mene at loven ikke gir adgang til å gjøre avgrensninger innenfor et fritaksalternativ (frita idrettsanlegg, men ikke studentboliger osv.), kan nemnda sette kommunestyrets vedtak til side på det grunnlaget (feil lovforståelse), men ikke

på det grunnlaget at klagenemnda skulle være uenig i kommunestyrets skjønnsmessige avgrensning av hvilke eiendomskategorier som bør gis fritak.

I saker om ettergivelse etter § 28, er det formannskapet som treffer avgjørelse i første instans. Her gjelder det ikke spesielle begrensninger for overprøvingen.

Det er ikke veldig praktisk at et vedtak hvor det er gitt fritak eller ettergivelse blir påklaget, men det kan tenkes dersom en søknad ikke er tatt til følge fullt ut. Fordi eiendomsskatteloven § 17 kun gjelder vedtak om takst og utskrivning, er det fristreglene i forvaltningsloven § 34 som kommer til anvendelse. Der er det bestemt at et vedtak om fritak ikke kan endres til ugunst for søkeren i en pågående klagesak senere enn tre måneder etter at klagen kom inn til underinstansen. Men dersom vedtaket lider av slike feil at det må anses ugyldig, kan det alltid omgjøres.

Det er mer praktisk med omgjøring av eget tiltak i denne type saker. Det oppdages for eksempel at en skattyter har gitt uriktige opplysninger og at fritaksvilkårene ikke er oppfylt. Omgjøring av eget tiltak er behandlet i pkt. 6.

Også klage på vedtak i saker om fritak og ettergivelse skal først til underinstansen for ny vurdering, før de går videre til klagenemnda dersom klagen ikke tas til følge.

6. Omgjøring av vedtak i saker om fritak og ettergivelse

Som vi har redegjort for, gjelder reglene om retting i eiendomsskatteloven § 17 bare for takstvedtak og utskrivningsvedtak. Adgangen til å endre vedtak i saker om fritak etter § 7 og ettergivelse etter § 28, reguleres derfor av de alminnelige reglene om omgjøring i forvaltningsloven. For omgjøring i klagesaker er dette forvaltningsloven § 34, jf. pkt. 3.17. Utenfor klagesak er det § 35 som kommer til anvendelse. Omgjøring er ikke så praktisk i disse sakene, men det kan tenkes at denne type søknader er avslått eller innvilget på uriktig faktisk grunnlag. Da oppstår behov for å kunne omgjøre, selv om det ikke foreligger noen klage. Forvaltningsloven § 35 setter korte frister for å varsle om mulig omgjøring til ugunst og for å treffe slikt vedtak.

Dersom et vedtak etter § 7 eller § 28 blir omgjort, innebærer det at en eiendom skulle eller ikke skulle ha vært fritatt, eller at en skattyter enten skulle eller ikke skulle ha fått skrevet ut skatt. En konsekvens av en omgjøring vil derfor kunne være at skatteutskrivningen bør rettes.

7. Omtaksering og nytaksering av enkelteiendommer i takstperioden

7.1 Innledning

Takstperioden i eiendomsskatten er ti år, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre ledd. I løpet av ti år vil det skje betydelige forandringer av bygningsmassen – nybygg, tilbygg, riving, fradeling osv.

Det vil også kunne forekomme varige verdiendringer på enkelteiendommer eller grupper av eiendommer, av årsaker som ligger utenfor eiendommene selv, for eksempel utbygging av infrastruktur i nærområdet, eller at de økonomiske forutsetningene for en bransje eller en enkeltbedrift faller bort eller blir vesentlig svekket.

Det er derfor nødvendig med en adgang til å fastsette nye takster for enkelteiendommer innenfor tiårs perioden. Bestemmelser om dette er gitt i eiendomsskatteloven § 8 A-3 femte og sjette ledd.

7.2 Omtaksering og nytaksering etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 femte ledd

Eiendomsskatteloven § 8 A-3 femte ledd regulerer de tilfellene hvor det har skjedd fysiske forandringer på eiendommen / takstobjektet. I slike tilfeller skal eiendommen omtakseres. Bestemmelsen lyder:

Omtaksering av ein eigedom skal skje når det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

- a. eigedomen er delt*
- b. bygningar på eigedomen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller*
- d. det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedomen.*

Det er sakkyndig nemnd som tar stilling til om det er grunnlag for omtaksering etter femte ledd, og som i tilfelle fastsetter ny takst.

En del typetilfeller som utløser plikt til omtaksering etter femte ledd:

- Ved deling av en grunneiendom oppstår ett eller flere nye takstobjekter, mens det opprinnelige får et mindre areal
- Ved seksjonering oppstår en rekke nye takstobjekter – en form for deling
- Ved brann og rivning forandres bygningsmassen
- Ved nybygg og tilbygg forandres bygningsmassen

Ved avgjørelsen av hva som er «monalege», det vil si vesentlige forandringer på eiendommen, er det viktig at likebehandlingsprinsippet følges. Det kan oppnås ved å ta inn bestemmelser om for eksempel minsteareal for omtaksering av tilbygg, eller uthus i kommunens takseringsretningslinjer.

På energianlegg og store næringseiendommer, spesielt industrianlegg, skjer det ofte endringer. Endringene kan være små sett i forhold til samlet takst på eiendommen, men likevel representere betydelige skattebeløp. Det må i en viss grad tas hensyn til hva verdien av en investering utgjør sammenlignet med taksten på eiendommen, men hvis skattegrunnlaget endres med millionbeløp, vil det måtte karakteriseres som vesentlig, selv om beløpet skulle være lite sammenlignet med taksten på anlegget.

Normalt er det bare den fysiske forandringen på eiendommen som har utløst plikt til omtaksering som skal verdsettes, mens taksten for øvrig blir stående. Verdien av et tilbygg, en garasje osv. legges til opprinnelig takst, eller verdien av en nedbrent bygning trekkes ut av taksten. Men hvis en ombygging fører til at eiendommen helt har skiftet karakter, kan det ut fra en takseringsfaglig vurdering være nødvendig å foreta ny taksering av hele eiendommen.

Det er eiendomsskattekontorets oppgave å følge med på endringer, i samarbeid med bygningsmyndighetene og matrikkelføreren. Skattyterne har ingen opplysningsplikt overfor eiendomsskattemyndighetene med mindre det er utstedt pålegg etter § 31. Det kan være hensiktsmessig å etablere kontakt med eiendomsansvarlig på store bedrifter hvor det stadig skjer bygningsmessige endringer. Da kan man få avklart på en enkel måte om det pågår endringer som tilsier omtaksering.

Selv om en omtaksering begrepsmessig virker fremover i tid, kan rettere reglene i § 17 anvendes ved omtakseringer etter femte ledd. Vanligvis er det ikke behov for å rette tidligere års utskriving fordi de tilfellene som reguleres av femte ledd normalt fanges opp uten forsinkelser. Men hvis det for eksempel er oppført en ny bygning eller en bygning er brent ned eller revet, og forholdet først fanges opp ett eller flere år senere, kan tidligere års utskriving rettes etter reglene i § 17. Ved omtaksering etter femte ledd vil det sjelden være tvil om når endringen inntrådte, og hva som

var riktig takst 1. januar året etter at endringen skjedde, jf. eiendomsskatteloven § 4 første ledd.

7.3 Omtaksering etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 sjette ledd

Eiendomsskatteloven § 8 A-3 sjette ledd regulerer de tilfellene hvor omstendigheter utenfor eiendommen har eller hevdes å ha ført til vesentlige verdiendringer. I disse tilfellene gjelder det ingen plikt til omtaksering. Omtaksering etter sjette ledd må begjæres, og det beror på nemndenes skjønn om det er grunnlag for å omtaksere. Bestemmelsen lyder:

Dersom verdet til ein eigedom er vesentleg forandra i høve til andre eigedomar, kan formannskapet så vel som skattytar krevje særskild taksering i tida mellom dei allmenne takseringane. Skattytar som krev omtaksering etter dette og førre ledd, må sjølv dekkje kostnadene med takseringa. Krav om omtaksering må være stilt innan 1. november i året før skatteåret.

Det er sakkyndig nemnd som tar stilling til om det er grunnlag for omtaksering etter sjette ledd, og som i tilfelle fastsetter ny takst.

Bestemmelsen i sjette ledd er skjønnspreget og kan være vanskelig å praktisere. Forhold som kan utløse begjæring om omtaksering etter sjette ledd kan være:

- Fysiske forandringer i nærområdet (veianlegg osv.)
- Fraflytting / nedleggelse

Konjunktursvingninger i takstperioden gir ikke grunnlag for omtaksering. Det må dreie seg om relativt konkrete forhold, som må antas å medføre varige verdiendringer. Et eksempel kan være nedlegging av forretninger og fraflytting fra et mindre tettsted.

Krav fra skattyteren om omtaksering må fremsettes innen 1. november i året før skatteåret, jf. sjette ledd siste setning. Bestemmelsen kunne ha vært tydeligere skrevet, men det er på det rene at det som menes er at begjæring om omtaksering må være fremsatt innen 1. november i år 1 dersom ny takst skal legges til grunn ved skatteutskrivningen i år 2.

Regelen er gitt av hensyn til arbeidet en omtakseringssak kan medføre. Kommer begjæringen senere, vil det være vanskelig for eiendomsskattemyndighetene å sluttbehandle saken og eventuelt treffe nytt takstvedtak før utskrivingsfristen 1. mars.

Fristregelen markerer samtidig at en omtaksering etter sjette ledd virker fremover i tid, fra året etter at begjæringen fremsettes. Det kan også her tenkes tilfeller hvor man vil kunne få rettet tidligere års utskriving etter reglene i § 17. Men sjette ledd er en skjønnsmessig bestemmelse hvor det kan være svært vanskelig å vurdere om den nye takstverdien som blir fastsatt også var riktig i tidligere skatteår.

7.4 Hvem som kan begjære eller ta opp sak om omtaksering

Omtaksering etter § 8 A-3 femte ledd

Sak om omtaksering som følge av fysiske forandringer på eiendommen kan bli tatt opp av eiendomsskattekontoret av eget tiltak, eller som følge av begjæring fra skattyteren. Det vil variere hvor initiativet kommer fra. Ved deling, nybygg, påbygg og lignende, vil det normalt være eiendomsskattekontoret som tar saken opp. Eiendomsskattekontoret må i samarbeid med bygningsmyndighetene fange opp endringer som utløser plikt til omtaksering. Ved brann, rivning eller andre forhold som reduserer eiendommens verdi, kan initiativet oftere komme fra skattyteren. Men eiendomsskattekontoret må også følge med på slike endringer så godt det lar seg gjøre, og ta initiativ til omtaksering, i tråd med at det foreligger plikt til omtaksering når det inntrer endringer som nevnt i femte ledd.

Omtaksering etter § 8 A-3 sjette ledd

Omtaksering på grunn av forhold utenfor eiendommen, må enten begjæres av skattyteren eller av formannskapet. Det kan hende at eiendomsskattekontoret ser at for eksempel et større veianlegg eller en industrietablering kan ha medført vesentlig endring av verdien av eiendommer som blir sterkest berørt. Eiendomsskattekontoret kan da gjøre berørte skattyterne oppmerksom på adgangen til å begjære omtaksering, eller det kan sørge for at formannskapet blir orientert om saken. Eiendomsskattekontoret må også selv kunne fremlegge sak om mulig omtaksering for sakkyndig nemnd.

Bakgrunnen for at formannskapet er gitt myndighet til å begjære omtaksering, er at formannskapet skal ivareta kommunenes partsinteresser i eiendomsskattesaker, jf. pkt. 3.5.2. Som skattekreditor har kommunen interesse i at vesentlige verdiøkninger fanges opp. Men formannskapet har også et ansvar for at eiendomsskatteordningen i kommunen er forsvarlig, og at utviklingstrekk som antas å redusere eiendommers omsetningsverdi vesentlig, blir vurdert.

7.5 Krav til saksbehandlingen i saker om omtaksering

Forvaltningslovens saksbehandlingsregler – herunder reglene om forhåndsvarsel, saksutredning, informasjonsplikt overfor parten og partsinnsyn mv. kommer til anvendelse på vanlig måte også i saker om omtaksering. Det vises til pkt. 3.10.

Skattyteren har normalt krav på forhåndsvarsel etter forvaltningsloven § 16 dersom saken ikke er tatt opp av ham. Dette kan være praktisk i omtakseringssaker etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 femte ledd. Forhåndsvarsling bidrar til et bedre avgjørelsesgrunnlag og reduserer antall klagesaker. Eiendomsskattekontoret bør ha rutiner for forhåndsvarsling når sak om omtaksering tas opp av eget tiltak. Har man det, vil ikke forhåndsvarsling føre til vesentlige forsinkelser eller merkostnader.

Forhåndsvarsel kan unnlates hvis det må anses åpenbart unødvendig, se forvaltningsloven § 16 tredje ledd bokstav c. Det kan tenkes situasjoner hvor varsling er åpenbart unødvendig, for eksempel hvis omtakseringen baseres på skattyterens byggetegninger og arealopplysninger, og taksten fastsettes ved bruk av sjablongpriser. Men det må alltid vurderes konkret om det er grunnlag for å unnlate forhåndsvarsling.

8. Oppgjør og renter

Med hjemmel i eiendomsskatteloven § 26 er det i forskrift av 18.12.87 nr. 977 fastsatt nærmere regler om renteberegningen ved forsinket innbetaling av eiendomsskatt, og når for mye innbetalt eiendomsskatt blir betalt tilbake.

Ved forsinket innbetaling av skattekrav til kommunen, må skattyter betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven 17. desember 1976 nr. 100 § 3. Det følger av forskriften § 1.

Forskriften § 2 bestemmer at kommunen ved tilbakebetaling av for mye innbetalt skatt, skal betale rente tilsvarende den pengepolitiske styringsrenten 1. januar i det aktuelle året, eller de aktuelle årene. Det skal beregnes rente fra den dagen skatten ble innbetalt, til den betales tilbake.

9. Sakskostnader

9.1 Innledning

Skattyterens adgang til å få dekket sakskostnader i eiendomsskattesaker reguleres av forvaltningsloven § 36 sammen med en særregel i eiendomsskatteloven § 29 siste ledd. De materielle vilkårene for hvorvidt sakskostnader kan kreves dekket, fremgår av forvaltningsloven § 36, mens eiendomsskatteloven § 29 siste ledd inneholder saksbehandlingsregler.

Forvaltningsloven 36 første ledd lyder:

«Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige sakskostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre forhold taler mot det.»

For å kunne kreve dekning av sakskostnader er det altså tre vilkår som må være oppfylt:

1. Et vedtak må være endret til partens gunst
2. Sakskostnadene må være vesentlige
3. Sakskostnadene må ha vært nødvendige for å få endret vedtaket

Det er i tillegg et vilkår at feilen i vedtaket ikke skyldes skattyters eget forhold (han har for eksempel gitt uriktige opplysninger), eller forhold utenfor skattyters og forvaltningens kontroll (for eksempel sykdom eller feil i tredjepartsopplysninger).

I eiendomsskattesaker er det sjelden vanskelig å avgjøre om et vedtak er endret til skattyters gunst. Dersom det nye vedtaket medfører lavere eiendomsskatt for skattyteren, er vedtaket endret til partens gunst. Det oppstilles ikke et krav om at klagen tas fullt ut til følge. Også delvis medhold er en endring til gunst som kan gi grunnlag for dekning av sakskostnader.

Kravet om at sakskostnadene må være vesentlige for at disse skal kunne kreves dekket innebærer at det ikke er anledning til å kreve dekning for rent bagatellmessige utgifter (f.eks. utgifter til telefon eller porto). Det antas at terskelen for hva som anses som vesentlige sakskostnader ikke kan være særlig høy. Utgifter til advokat, revisor, rådgiver mv. vil som hovedregel alltid anses som vesentlige kostnader.

Det har ingen betydning for hvorvidt skattyter kan kreve dekning av sakskostnader om det er eiendomsskattekontoret, sakkyndig nemnd eller klagenemnda som har endret vedtaket til skattyters gunst. Se i denne forbindelse pkt. 9.3 vedrørende ordlyden i eiendomsskatteloven § 29 siste ledd.

Sivilombudet har utarbeidet en veileder om sakskostnader - [Sakskostnader - Sivilombudet](#) -. Veilederen kan gi nyttig veiledning for kommunene når det skal tas stilling til krav om dekning av sakskostnader. Veilederen behandler imidlertid ikke krav om dekning av sakskostnader i eiendomsskattesaker særskilt. Det er en generell veileder som skal favne alle typer forvaltningssaker. Eiendomsskattesaker er spesielle på mange måter, særlig fordi det dreier seg om massevedtak, som treffes etter en forenklet saksbehandling. Uttalelsene og konklusjonene i veilederen kan derfor ikke alltid legges til grunn i eiendomsskattesaker.

9.2 Sakskostnadene må ha vært nødvendige

Vilkåret som erfaringsmessig volder størst utfordringer når kommunene skal behandle et krav om dekning av sakskostnader er hvorvidt kostnadene har vært nødvendige for å «få endret vedtaket».

Vilkåret innebærer for det første at det ikke kan kreves dekning for kostnader som måtte påløpe før det er truffet noe vedtak. Det er altså ikke anledning til å kreve dekning for eventuelle kostnader skattyter har hatt under saksforberedelsen før takseringen av en eiendom eller før skatteutskrivningen. Det kan være vedtak under alminnelig taksering eller omtaksering etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 eller utskrivingsvedtak etter § 14. Dette gjelder selv om skattyteren har gitt opplysninger som har vært avgjørende for vedtakets innhold.

Kravet om nødvendighet innebærer at det må foreligge årsakssammenheng mellom kostnaden og det forhold at vedtaket ble endret.

Lovens forarbeider gir liten veiledning om hva som kan anses som nødvendige kostnader.

I Ot.prp. nr.3 (1976-1977) kap. 5 Merknader til § 36, fremgår følgende:

«Ved den nærmere vurdering av spørsmålet om sakskostnader som likevel må finne sted, er det flere forhold som må tillegges betydning. For det første må det offentliges ansvar begrenses til de utgifter som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.

Men dessuten bør det også ellers være en adgang til å kunne avslå krav om dekning av sakskostnader dersom det ville være lite rimelig om det offentlige skulle belastes utgiftene. Det er flere forhold som bør tillegges vekt i denne forbindelse. Særlig viktig er det om det var forståelig at parten pådro seg utgifter, f.eks. ved å oppsøke advokat, for å få endret

vedtaket. Ved vurderingen spiller feilens art og sakens vanskegrad en vesentlig rolle. Har parten selv ved uriktige eller ufullstendige opplysninger bidratt til feilen, er dette et vesentlig poeng. Likeledes må man legge vekt på om vedkommende kunne få tilstrekkelig bistand i administrasjonen, jfr. i denne forbindelse forvaltningsloven § 11 som pålegger forvaltningsorganene en alminnelig vegledningsplikt innenfor sitt område.»

Sivilombudet har i sin uttalelse [SOMB-2009-94](#) uttalt:

«Spørsmålet om hvilke kostnader som har vært nødvendige, må avgjøres etter en konkret vurdering med utgangspunkt i hva parten og dennes advokat med rimelighet har oppfattet som naturlige tiltak for å få endret vedtaket. Det er altså ikke avgjørende om utgiftene objektivt sett har vært nødvendige. Dette innebærer imidlertid ikke at det fullt ut er opp til parten eller dennes advokat å avgjøre hvilke utgifter som er nødvendige og dermed dekningsberettigede. I så fall ville begrensningen til «nødvendige» kostnader mistet mye av sin reelle betydning. Dekningsadgangen omfatter kun utgifter til tiltak som med rimelighet kan ha vært oppfattet som naturlige. Den nærmere avgrensningen av dekningsberettigede utgifter, beror på en konkret vurdering av skjønnsmessig karakter. Partens eller advokatens oppfatning av situasjonen, er bare ett av flere momenter som kan være av betydning i denne vurderingen. Når parten har benyttet advokat, vil blant annet alminnelige forventninger til advokaters kunnskap om regelverket og forvaltningssystemet, kunne innvirke på vurderingen av hvilke tiltak som med rimelighet kan ha blitt oppfattet som naturlige.»

Hvilke tiltak som er rimelige i den enkelte sak beror på en konkret skjønnsmessig vurdering. Hvor sannsynlig det er at ulike anførsler vil føre frem har betydning for i hvilken grad arbeidet med klagen og de påløpte sakskostnadene må anses som nødvendige. Nødvendighetskriteriet må også vurderes i lys av kommunenes veiledningsplikt og plikten til å sørge for at saken er godt nok opplyst før vedtak fattes, jf. forvaltningsloven §§ 11 og 17.

Disse forholdene er påpekt av Sivilombudet i uttalelse SOMB-2009-94:

«Det er forståelig at en privat part som har fått et negativt vedtak i førsteinstansen kan ha et ønske om å være på den sikre siden i klagerunden, og derfor legger mye arbeid i de ulike grunnlag som kan anføres mot vedtaket og også selv utfører oppgaver som påhviler forvaltningen etter forvaltningsloven §§ [17](#) og [33](#). Det avgjørende for dekningsadgangen etter [§ 36](#) er imidlertid om arbeidet har vært nødvendig. Dette innebærer at parten i slike tilfeller kan bli nødt til selv å bære deler av omkostningene knyttet til en vellykket klage.»

Når det gjelder forvaltningens veiledningsplikt vises det også til Lovavdelingens uttalelse [JDLOV-2005-7958](#). Lovavdelingen har i denne uttalelsen vist til de ovenfor nevnte forarbeider.

Lovavdelingen uttaler at det må vurderes konkret om kostnader til anførsler som ikke har ført frem i klagesaken skal kunne kreves dekket:

«Også her blir det spørsmål om det var forståelig at parten pådro seg de aktuelle utgiftene. Forholdene kan ligge meget forskjellig an fra sak til sak. De ulike grunnlagene kan f.eks. være vanskelige å skille klart fra hverandre, og parten kan ha hatt grunn til å tro at han kunne nå frem på flere grunnlag. I noen situasjoner vil det være klart at parten har argumentert langs en linje som ikke har hatt betydning for endringen av vedtaket. Etter en konkret vurdering vil det i slike tilfeller være adgang til å avslå dekning fordi utgiftene ikke har vært «nødvendige».»

Sivilombudet har i en rekke uttalelser behandlet spørsmålet om det kan kreves dekning for arbeid med anførsler som ikke fører frem, og det vises bl.a. til SOMB-2008-92, SOMB-2021-1117 og SOMB-2020-252. Det fremgår av disse uttalelsene at det kan nektes dekning for kostnader knyttet til anførsler som ikke har hatt betydning for endring av vedtaket.

Når det gjelder størrelsen på beløpet som kan kreves dekket, må også dette vurderes konkret. Også dette har lovavdelingen uttalt seg om i uttalelsen fra 2005:

«I uttalelse 7. februar 2000 snr. 99/20138 [JDLOV-1999-20138 - Lovdata Pro](#) suppleres de ovennevnte momentene med følgende:

«Nødvendighetsvilkåret må til en viss grad kunne ses i lys av hvor store verdier det står om. Det må godtas at en advokat gjør ekstra grundig arbeid med å sjekke rettskilder og kontrollere faktum dersom det står om store verdier, ...»

Det er med andre ord ikke ubetinget avgjørende om forvaltningen ville kommet til samme resultat uten de tiltakene parten krever dekket etter fvl. [§ 36](#).

Et annet spørsmål er hvordan kravet til årsakssammenheng skal behandles når det er forståelig at parten pådro seg utgifter av en viss art, men størrelsen på utgiftsposten overstiger det som er «nødvendig». Særlig praktisk er dette der parten oppsøker advokat og fremmer krav om dekning av advokatsalær for tjenester som overstiger den bistand som må anses «nødvendig». Utgangspunktet er at alle krav skal vurderes konkret og at det ikke kan oppstilles noen generell hovedregel for beløpets størrelse. I sak jnr. 1123/89 E ([JDLOV-1989-1123](#)) uttalte vi 26. juli 1989:

«... En annen sak er dersom forvaltningen har mange klagesaker av omtrent samme type og omfang, vil den etter hvert kunne danne seg et bilde av hva som er vanlige saksomkostninger i slike saker. Det kan tjene som grunnlag når man skal vurdere hva som må anses for «nødvendige» kostnader i en slik sak.»

I den utstrekning utgiftene blir ansett for å være nødvendige, har parten rettskrav på å få dekket utgiftene fullt ut. Sakskostnadskravet kan med andre ord ikke nedkortes på grunn av beløpets størrelse.»

Ved vurderingen av om krav om sakskostnader skal innrømmes, er det altså ikke anledning til å avkorte kravet på grunnlag av kravets størrelse isolert sett. Men hva som er nødvendig knytter seg ikke bare til om en anførsel er relevant, men også til hvor store ressurser som er brukt på anførselen. Det er bare kostnader til nødvendig ressursbruk som kan kreves dekket. Hvis saken er vidløftiggjort fra skattytersiden på ett eller flere punkter, er det grunnlag for avkortning.

Vurderingen av ressursbruken står ofte sentralt og kan være vanskelig. Som nevnt må kostnadene stå i forhold til sakens økonomiske betydning for skattyteren. Men de må også stå i forhold til sakens vanskelighetsgrad og kompleksitet. En høy timepris og et stort antall timer på et relativt enkelt spørsmål, gir grunnlag for kritisk vurdering. Det samme gjelder dersom det er brukt tid på anførsler som åpenbart ikke kunne føre frem, eller dersom bruk av kommunens veiledningsplikt ville ha vært tilstrekkelig til å få vedtaket endret. Som påpekt av Lovavdelingen vil erfaring med en sakstype etter hvert gi kommunen grunnlag for å vurdere hva som er vanlige sakskostnader, og da vil det være anledning til å sammenligne med hva andre skattytere har krevd dekket i tilsvarende saker.

Hos KS Advokatene har vi betydelig erfaring når det gjelder behandling av kostnadskrav på eiendomsskatteområdet. Ta gjerne kontakt hvis det er behov for råd eller bistand.

9.3 Saksbehandling

Skattyter som får medhold i sin klage, skal gjøres oppmerksom på retten til å kreve kostnadsdekning, med mindre det er usannsynlig at han har hatt vesentlige kostnader, eller det må antas at han eller hans fullmektig kjenner retten. KSE anbefaler at skattyter alltid gjøres kjent med denne retten.

Fristen for å kreve dekket sakskostnader er tre uker fra skattyter ble gjort kjent med vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36 tredje ledd. Retten til å kreve dekning av sakskostnader gjelder uavhengig av om skattyter får helt eller delvis medhold.

Det er eiendomsskattekontoret som avgjør og fatter vedtak om hvorvidt skattyter skal få dekket sakskostnader helt eller delvis.

Eiendomsskattekontorets vedtak om sakskostnader er et enkeltvedtak som kan påklages til klagenemnda. Klagefristen for vedtak om sakskostnader er 3 uker jf. forvaltningsloven § 29. Skattyter skal orienteres om klageadgang og klagefrist når eiendomsskattekontorets vedtak sendes ut.

10. Søksmål – opplysning om frister og adgang til å stille vilkår om bruk av klageretten

Fristen for å reise søksmål mot kommunen i eiendomsskattesaker er seks måneder, regnet fra dagen det vedtaket som angripes ble sendt skattyteren. Dette følger av eiendomsskatteloven § 23 som gir fristreglene i skatteforvaltningsloven § 15-4 første ledd tilsvarende anvendelse i eiendomsskattesaker.

Hvis utestående eiendomsskattekrav må tvangsinndrives, for eksempel ved at det tas utlegg eller begjæres tvangssalg, kan skattyteren få prøvd lovligheten av tvangstiltaket ved å bringe saken inn for tingretten innen tre måneder etter at tvangstiltaket ble gjort kjent. Denne bestemmelsen står i skattebetalingsloven § 17-1 femte ledd, som også er gitt tilsvarende anvendelse i eiendomsskattesaker.

Det står i forvaltningsloven § 27 tredje ledd at skattyteren sammen med underretning om vedtaket, skal opplyses om søksmålsfristen. Hvis dette forsømmes, kan søksmålsfristen ikke anvendes mot skattyteren. Så vel underinstansens som klageinstansens vedtak bør derfor inneholde opplysning om fristen for å reise søksmål for domstolene.

Etter forvaltningsloven § 27 b kan det forvaltningsorganet som har truffet vedtaket, bestemme at klageadgangen etter loven må være benyttet før søksmål kan reises. Et slikt vilkår må være fastsatt senest når vedtaket treffes. For å kunne gjøre det gjeldende, må skattyteren derfor få beskjed senest i underretningen om vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd tredje og fjerde setning.

De fleste vil nok bruke klageretten før et eventuelt søksmål uansett. Men dersom man legger det inn som et standard vilkår for søksmål i underretningen om sakkyndig nemnds og eiendomsskattekontorets vedtak, sikrer man at klageretten må være uttømt før søksmål kan reises.

Etter eiendomsskatteloven § 23 andre ledd kan kommunen reise søksmål mot klagenemnda ved lederen, hvis den mener et takstvedtak er ugyldig og ikke kan bli stående. Bakgrunnen for bestemmelsen er nemndenes uavhengige stilling. I forarbeidene¹⁰ er det uttalt at søksmålsadgangen skal sikre kommunens interesser i prinsipielt viktige saker eller saker som har stort proveny.

11. Skatten skal betales selv om skattyteren har klaget eller reist søksmål

Eiendomsskatten skal betales med fastsatt sum til fastsatt tid, selv om utskrivingsvedtaket eller takstvedtaket er påklaget. Dette følger av eiendomsskatteloven § 25 tredje ledd, som har følgende ordlyd:

Eigedomsskatten skal ytast til fastsett tid og med dei summane som først er fastsatte, endå om det er sendt inn klage over utskrivinga eller utskrivingsgrunnlaget, eller dei står under prøving for ein klageinstans eller domstolane.

Dette innebærer at skattekravet som utgangspunkt kan rentebelastes og tvangsinndrives dersom det ikke blir betalt ved forfall. Dersom det senere viser seg at skattyteren har betalt for mye skatt, kan beløpet med renter tilbakebetales eller godskrives ved neste termin.

I tilfelle hvor det er åpenbart at det er skrevet ut vesentlig for høy skatt, vil tvangsinndrivelse kunne virke urimelig. I slike tilfeller bør det i stedet normalt gis betalingsutsettelse etter eiendomsskatteloven § 25 annet ledd i påvente av retting.

12. Maler for saksframlegg i klagesaker, nyttige lenker m.m.

KS Advokatene har utarbeidet maler for eiendomsskattekontorets saksframlegg til sakkyndig nemnd og klagenemnda. Saksframleggene skal bidra til å gi nemndene et så godt avgjørelsesgrunnlag som mulig. De er instruktive og anbefales benyttet. Se nettsiden til KSE hvor denne veilederen er lagt ut. Samme sted ligger Finansdepartementets brev datert 14.12.2012, 27.05.2013, 05.01.2016, 23.06.2016 (samlet i ett vedlegg).

¹⁰ Prop. 112 L (2011–2012) s 44

Lenker:

<https://www.ks.no/fagomrader/okonomi/ks-eiendomsskatteforum/>

[Eiendomsskatteloven](#)

[Forskrift om rentegodtgjørelse](#)

Norges Bank styringsrente (rentebeslutninger)

<https://www.norges-bank.no/tema/pengepolitikk/Rentemoter/?tab=newslist>

Vedlegg: Orientering om klagerett, klagefrist og søksmålsfrist

Orienteringstekst som kan tas inn i eiendomsskatteseddel, underretning om takstvedtak og ved utlegging av skattelisten.

Vedtak om utskriving av eiendomsskatt på den enkelte eiendom, og det takstvedtaket som utskrivingsvedtaket bygger på, kan påklages henholdsvis til eiendomsskattekontoret og til klagenemnda for eiendomsskatt. Klage sendes i begge tilfeller til eiendomsskattekontoret.

Klagefristen er for begge vedtak 6 uker, regnet fra den dagen utskrivingsvedtaket (eiendomsskatteseddelen) ble sendt skattyteren, eller fra kommunens utlegging av eiendomsskattelisten til offentlig ettersyn hvis det er en senere dato.

Frist for å reise søksmål om gyldigheten av vedtak om eiendomsskatt er 6 måneder etter at vedtaket ble sendt skattyteren. I sak om tvangsinnkreving av eiendomsskatt gjelder en 3 måneders frist for klage til tingretten, regnet fra den dagen tvangsbeføyelsen ble gjennomført. Det vises til eiendomsskatteloven § 23 med videre henvisninger.

For kommuner som vil være sikker på at klageadgangen brukes før saken bringes inn for domstolene må også denne teksten tas inn i underretningen:

Søksmål om gyldigheten av dette vedtaket kan ikke reises før klageadgangen etter eiendomsskatteloven er benyttet og klagen er endelig avgjort av klagenemnda.

Kontoradresse: Haakon VII's gate 9, 0161 Oslo
Postadresse: Postboks 1378 Vika, 0114 Oslo
Telefon: 24 13 26 00
E-post: ks@ks.no
Nettside: www.ks.no