

Ettergivelse, nedsettelse og utsettelse av eiendomsskatt



Utgitt: 2013

Sist revidert: Oktober 2025

KOMMUNESEKTORENS ORGANISASJON

The Norwegian Association of Local and Regional Authorities

Innhold

Innhold

1. Gjeldende regler for nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt	3
2. Vilkår for nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt	3
2.1 Utgangspunktet: Lovens ordlyd	3
2.2 Gjeldsproblemer er ikke tilstrekkelig	4
2.3 Sviktende økonomi på grunn av sykdom, ulykke eller lignende	5
2.4 Brann eller annen skade på eiendommen	6
2.5 Riving av bebyggelse på eiendommen	6
2.6 Særlig om minstepensjonister og andre med lav inntekt	7
2.7 Spesielle omstendigheter i samfunnet	9
2.8 Likebehandlingsprinsippet	9
2.9 Særlig om juridiske personer og næringsdrivende	10
3. Saksbehandlingen ved nedsettelse og ettergivelse av eiendomsskatt	10
3.1 Vedtakskompetansen	10
3.2 Søknad	10
3.3 Vedtaket må fattes for ett år om gangen	11
3.4 Klage på formannskapets vedtak om nedsettelse eller ettergivelse	11
3.5 Retningslinjer	11
3.6 Søknadsskjema	12
4. Betalingsutsettelse	13
4.1 Saksbehandlingen ved betalingsutsettelse	14
4.2 Klage på kommunens vedtak om betalingsutsettelse	14
5. Vedlegg og lenker	14



Har du spørsmål?

Spørsmål i forbindelse med veilederen kan rettes til
advokat Anne-Lise Hellebostad, anne-lise.hellebostad@ks.no, tlf. 952 24 050

1. Gjeldende regler for nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt

Utskrevet eiendomsskatt skal som den klare hovedregel betales, enten det skjer frivillig eller etter tvangsinndrivelse. Verken klage eller søksmål utsetter betalingsfristen.

Etter eiendomsskatteloven § 28 kan imidlertid den fastsatte eiendomsskatten *settes ned* eller *ettergis* dersom nærmere bestemte vilkår er oppfylt.

Eiendomsskatteloven § 28 lyder:

«Gjer særlege grunnar at det kom til å verta sær sursurmeleg om heile eigedomsskatten vart innkravd, kan skatten setjast ned eller ettergjevast av formannskapet.»

Forvaltningslovens saksbehandlingsregler kommer til anvendelse på saker om utsettelse, nedsettelse og ettergivelse av eiendomsskatt, på samme måte som for andre eiendoms-skattesaker.

I punkt 2 vil vi se nærmere på når skatten kan settes ned eller ettergis, og i punkt 4 vil vi se nærmere på når det kan gis betalingsutsettelse. Bestemmelsen for utsettelse i § 25 lyder som følger:

«Kommunen kan i særlege høve gjeva utsetjing.»

2. Vilkår for nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt

2.1 Utgangspunktet: Lovens ordlyd

Det er to vilkår som må være oppfylt for at eiendomsskatten skal kunne settes ned eller ettergis i henhold til eiendomsskatteloven § 28:

- det må foreligge *”særlege grunnar”* og
- disse særlige grunnene må gjøre det *”sørs ursurmeleg”* om hele eiendomsskatten ble innkravd.

Dette er strenge vilkår og det skal svært mye til for at en skattyter skal få medhold i at skatten settes ned eller ettergis ut fra såkalte rettferdighetsgrunner. I forarbeidene til skattebetalingsloven, Ot.prp. nr. 83 (2004-2005) punkt 19.2.1, er det inntatt følgende generelle uttalelse om lempingsregler i skatte- og avgiftslover:

”bestemmelser som åpner for lempning av rimelighetshensyn, er ment å fungere som sikkerhetsventiler for tilfeller hvor det vil fremstå som særdeles urimelig å opprettholde et krav. Praksis på området er derfor streng. Når Stortinget har fastsatt en skatte- eller avgiftplikt, er utgangspunktet at det aktuelle kravet skal betales. En liberal lempningspraksis vil svekke betalingsmoralen, og kan gi uheldige signaler til skyldnere som – til tross for en vanskelig økonomisk situasjon – oppfyller sine forpliktelser. At private kreditorer gis fordeler på bekostning av det offentlige må også unngås. I 1999 fikk nærmere 80 prosent av de som søkte om lempning av rimelighetshensyn avslag.”

De samme hensyn som det redegjøres for i sitatet fra proposisjonen, vil gjøre seg gjeldende i saker etter eiendomsskatteloven § 28, selv om ordlyden i skattebetalingslovens bestemmelse om lemping (§ 15-1) er noe annerledes. Eiendomsskattelovens bestemmelse om nedsettelse og ettergivelse bør primært fungere som en ren sikkerhetsventil for å hindre at eiendomsskatten får sterkt urimelige utslag. Kommunene bør unngå en liberal praksis som er egnet til å svekke den alminnelige betalingsmoral.

Ordet «kan» angir at avgjørelsen er skjønnsmessig og skal treffes etter en helhetsvurdering. Det er altså ingen som har rettskrav på nedsettelse eller ettergivelse, selv om lovens vilkår er oppfylt.

2.2 Gjeldsproblemer er ikke tilstrekkelig

Anstrengt økonomi som følge av høy gjeldsbelastning gir i seg selv ikke grunnlag for nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt. Personer med høy gjeldsbelastning bør henvises til å søke gjeldsordning. Grunnen til det er at lemping ved høy gjeldsbelastning ofte vil komme de øvrige kreditorerne til gode og ikke skyldneren. Ved lemping av inntekts- og formuesskatt fremgår denne anbefalingen av Skatteetatens «[Retningslinje for lempning av hensyn til skyldner](#)». Gjeldende retningslinje trådte i kraft 1. juli 2019. Etter vårt syn må tilsvarende gjelde ved nedsettelse og ettergivelse av eiendomsskatt.

2.3 Sviktende økonomi på grunn av sykdom, ulykke eller lignende

I forarbeidene til eiendomsskatteloven [Ot.prp. nr. 44 \(1974-75\)](#) kap. IV, merknader til § 28 uttales det selvsagte, at skatteevnen og økonomien til eieren ikke har noe å si for *beregningen (fastsettingen)* av eiendomsskatten. I spesielle tilfeller kan det imidlertid virke urimelig å *kreve inn* skatten uten hensyn til skattyterens økonomi.

Skattyteren kan for eksempel ha kommet i økonomiske vanskeligheter ved lavere inntekt på grunn av sykdom. Om han eller hun heller ikke har formue, vil det kunne gjøre det vanskelig å betale eiendomsskatten. I slike eller tilsvarende tilfeller bør skatten kunne settes ned eller ettergis. Departementet uttaler i forarbeidene:

«Det er likevel grunn til å streka under at nedsetjing eller fråfalling av skatten av rettferdsgrunnar berre bør koma på tale som reine unnatak. Oftast kan det vera nok for skattyteren at skatteinnkrevjaren går med på betalingsutsettjing etter § 25, andre leden.»

I det nevnte eksempelet fra forarbeidene er det for det første et vilkår at skattyteren har lavere inntekt *på grunn av* sykdom, og for det andre at han ikke har *formue* som han kan betale eiendomsskatten med. Hvis skattyter har så stor formue at han med rimelighet kan betale eiendomsskatten, vil vilkåret for nedsettelse/ettergivelse ikke være oppfylt. Dette må være åpenbart der formuen består av likvide midler. Dersom det er egen bolig som alene utgjør formuen, kan vurderingen bli en annen.

Betalingsproblemer er så langt vi kjenner til den vanligste årsaken til at en skattyter får satt ned eller ettergitt eiendomsskatten. I departementets eksempel har betalingsvanskene sin bakgrunn i sykdom. Det samme må gjelde dersom betalingsvanskene har sin årsak i ulykke, invaliditet eller lignende. Dersom årsaken til betalingsproblemene er varige, og det ikke vil være utsikt til en løsning, må det vurderes om det er riktig å sette ned eller ettergi skatten. Nedsettelse eller ettergivelse etter § 28 gis som nevnt for ett år av gangen, og bestemmelsen bør ikke brukes for å gi nedsettelse eller ettergivelse i mange år. Ved varig nedsatt inntekt som følge av det som er nevnt over, kan det vurderes om det bør oppstilles et krav om å tilpasse seg den endrede økonomiske situasjonen. Det kan i enkelte tilfeller være gode grunner til at det er vanskelig å tilpasse seg endret økonomisk situasjon, og det er i slike tilfeller viktig at det foretas en helt konkret vurdering før krav om tilpasning stilles.

Ved dødsfall vil det kunne være aktuelt med betalingsutsettelse til boet er overtatt ved privat skifte, eller det er åpnet offentlig skifte. Vilklårene for nedsettelse eller ettergivelse vil som en hovedregel ikke være oppfylt ved skattyters dødsfall.

Se for øvrig punkt 2.8 nedenfor om likebehandling.

2.4 Brann eller annen skade på eiendommen

Det er i praksis lagt til grunn at nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt kan være aktuelt dersom en eiendom blir ødelagt ved brann eller på annen måte, inntil særskilt omtaksering av eiendommen er gjennomført, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 femte ledd.

Dette er en relevant problemstilling når skaden eller ødeleggelsen skjer i tiårsperioden mellom hver taksering. Videre er dette bare en relevant problemstilling for skatt som er fastsatt i det skatteåret da skaden eller ødeleggelsen skjedde. Eiendommen vil være verdsatt når skaden eller ødeleggelsen inntreffer, og den misvisende taksten blir lagt til grunn for skatt i det året for eksempel bygningen brenner ned til grunnen. I medhold av eiendomsskatteloven § 4 første ledd, skal eiendomsskatten som utgangspunkt innkreves for hele eiendomsskatteåret på bakgrunn av eiendommens tilstand ved årets begynnelse.

For senere skatteår blir eiendommen omtaksert, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 femte ledd.

Rettferdighetsgrunner tilsier at skatten bør kunne settes ned helt eller delvis for resten av det året som bygningen brant ned eller fikk omfattende skader. Vi understreker for ordens skyld at det også i slike tilfeller som nevnt i dette punktet, skal gjøres en konkret helhetsvurdering av om det vil virke særs urimelig å fastholde kravet på eiendomsskatt i henhold til lovteksten i eiendomsskatteloven § 28. Det kan altså ikke være noen automatikk i at eiendomsskatten settes ned eller ettergis ved brann eller annen skade på eiendommen.

2.5 Riving av bebyggelse på eiendommen

Et praktisk spørsmål er om riving av hus kan gi grunnlag for nedsettelse eller ettergivelse av utskrevet eiendomsskatt. Spørsmålet har vært særlig aktuelt ved utbyggingsprosjekter hvor en profesjonell utbygger kjøper en eiendom og river bygget for å bygge nytt. Eiendomsskatten beregnes per 1. januar i skatteåret, og om riving ikke var gjennomført da, så vil full eiendomsskatt utskrives. Spørsmålet er om skattyter kan få krav på nedsettelse eller ettergivelse for månedene etter at bygget ble revet.

Spørsmålet kan ikke besvares generelt, og hver enkelt sak må vurderes for seg. Som ellers må det være «særlige grunner» som gjør at det er «særs urimelig» at skatten blir innkrevd. Det er nok ytterst sjeldent grunnlag for å gi en lemping i disse tilfellene. Se også punkt 2.9 om lemping av eiendomsskatt for juridiske personer og næringsdrivende.

2.6 Særlig om minstepensjonister og andre med lav inntekt

Eiendomsskatteloven § 28 åpner ikke for en generell ordning om nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatten for lavinntektsgrupper, herunder minstepensjonister.

Vi er kjent med at enkelte kommuner ønsker å ettergi eiendomsskatten til alle med lav inntekt. Dette er det ikke anledning til.

Dette er også lagt til grunn av Finansdepartementet i flere uttalelser, bl.a. brev av 20. november 2007 til Stortingets presidentskap, og brev av 7. desember 2005 til Stortinget.

Fra brev av 20. november 2007 siteres:

«Enkelte kommuner synes å benytte nærmere fastsatte beløpsgrenser knyttet til inntektsforhold ved avgjørelser i henhold til eiedomsskattelova § 28. Inntekt vil kunne være et viktig og relevant moment ved avgjørelsen. Å hensynta slike forhold vil derfor være i samsvar med formålet med bestemmelsen om frafall og ettergivelse.

En inntektsgrense for ettergivelse/frafall vil innebære en differensiering. Etter mitt syn vil det imidlertid være i strid med eiedomsskattelova dersom ordningen med ettergivelse/frafall praktiseres slik at eiendomsskatten generelt i kommunen blir avhengig av inntektsforholdene hos de eiendomsskattepliktige. Jeg minner her om at eiedomsskattelova § 28 er en særregel om ettergivelse/frafall hvor det foreligger spesielle forhold. Bestemmelsen oppstiller svært strenge vilkår for at eiendomsskatt skal kunne nedsettes eller ettergis. Det heter i Ot.prp. nr. 44 (1974-1975) at «nedsetjing eller fråfalling av skatten av rettsferdgrunnar berre bør koma på tale som reine unnatak». Departementet har blant annet lagt til grunn i fortolkningsuttalelser at bestemmelsen ikke åpner for at kommunene skal kunne foreta en generell nedsetting eller frafallelse av eiendomsskatten for pensjonister, eventuelt minstepensjonister. Spørsmålet om nedsettelse eller frafallelse av eiendomsskatt må derfor avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle.»

Dersom § 28 anvendes som en generell nedsettelses- eller ettergivelsesbestemmelse for grupper med lav inntekt og formue, kan dette etter omstendighetene få store konsekvenser for kommunen. Einar Harboe¹ skriver i sin kommentar til eiendomsskatteloven § 28 følgende:

¹ Einar Harboe, Eiendomsskatteloven 3 utgave

«Dersom § 28 anvendes som hjemmel for nedsettelse eller ettergivelse i større utstrekning enn den gir anledning til, kan virkningene etter omstendighetene være nokså vidtrekkende. Det kan tenkes at kommunen gjennom omfattende fritak for eiendomsskatt i strid med loven dermed mister retten til å kreve inn eiendomsskatt fra de resterende eiendommer.»

Enkelte kommuner har vedtatt retningslinjer for nedsettelse og ettergivelse av eiendomsskatt. Retningslinjene knytter seg til husstandenes samlede inntekt og formue. Et eksempel på en retningslinje kan være at samlet inntekt for husstanden inkludert annen inntekt, herunder leieinntekter, må være under 3 G. En annen vanlig retningslinje er at husstandens samlede likvide midler (formue) også må være under ett visst nivå, for eksempel 1,5 G.

Retningslinjer for saksbehandlingen og for vurderingen (i form av beløpsgrenser som nevnt) kan være fornuftig fordi det gir ryddige prosesser og fremmer likebehandling. Men retningslinjer om beløpsgrenser og vilkår må ikke anvendes som bindende regler som fører til automatisk ettergivelse eller automatisk avslag. Det må gjøres en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle, opp mot lovens vilkår slik de er forklart foran.

Selv om man har lav inntekt og formue skal det altså mye til før eiendomsskatten kan settes ned eller ettergis. Det bør fremgå av eventuelle retningslinjer at selv om man har inntekt og formue som er lavere enn de grenser som angis, vil lovens vilkår for nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatten ikke automatisk være oppfylt.

Gjøres det en konkret vurdering av det som er lovens krav for den enkelte søknad, må det forsvares å ha retningslinjer.

Det har fra tid til annen blitt reist spørsmål om en kommune kan yte økonomisk tilskudd til minstepensjonister på grunn av belastningen med eiendomsskatt. Det må være helt på det rene at et tilskudd som tilsvarer skattebeløpet for den enkelte pensjonist, reelt sett er en ettergivelse og således en omgåelse av lovens vilkår for skattelempning.

Derimot kan det ikke antas at lempningsvilkårene i eiendomsskatteloven vil være til hinder for eventuelle tilskudd som ytes mer generelt til gruppen, uten at det knyttes til skattens størrelse for den enkelte. Vi antar at en slik støtteordning ikke er særlig praktisk.

De som har behov for det, og som ikke får innvilget nedsettelse eller ettergivelse, kan eventuelt søke om bostøtte eller andre støtteordninger.

2.7 Spesielle omstendigheter i samfunnet

Under koronapandemien fikk KS en rekke spørsmål om § 28 kan brukes som hjemmel for nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt. Vår vurdering er at bestemmelsen ikke gir hjemmel for det på generelt grunnlag. Som tidligere nevnt må hver skattyters situasjon vurderes konkret. Ved vurderingen antar vi at det følgende kan tas som et generelt utgangspunkt:

Enkelte mistet på grunn av pandemien hele eller store deler av sitt inntektsgrunnlag, gjennom arbeidsledighet eller kundesvikt. En slik plutselig og uforskyldt inntektssvikt vil kunne være en særlig grunn etter § 28. For personer som havner i en slik situasjon, som ikke mottar støtte fra statlige kompensasjonsordninger, og som heller ikke har oppsparte midler, vil det kunne virke særs urimelig å fastholde hele skatten.

Det kan ellers være grunn til å peke på at kommunens politiske myndigheter kan lette skattebyrden i en vanskelig periode ved å sette ned skattesatsene eller ta et opphold i beskatningen. Det må imidlertid gjøres for alle skattepliktige eiendommer, og kan ikke gis til en gruppe eller til enkelte eiendommer. Kommunen bør også vurdere muligheten for å justere skatten tilbake før slike tiltak iverksettes.

Tilsvarende vurderinger som ble gjort under koronapandemien kan være aktuelt i andre svært spesielle situasjoner som kan oppstå.

2.8 Likebehandlingsprinsippet

Likebehandlingsprinsippet i eiendomsskatteretten innebærer at likeartede faktiske omstendigheter skal gi like skatterettslige virkninger. Dersom kommunen ettergir skatten til én skattyter med betalingsproblemer, for eksempel på grunn av sykdom, må kommunen også ettergi skatten til andre skattytere som er i en tilsvarende situasjon. Likhetstanken er et allment rettsprinsipp som gjør seg særlig sterkt gjeldende på skatterettens område.

Brudd på likebehandlingsprinsippet vil ikke foreligge dersom en forskjellsbehandling skyldes at en skattyter ikke har søkt om nedsettelse/ettergivelse. Kommunen har ikke plikt til å vurdere spørsmålet om nedsettelse/ettergivelse når det ikke foreligger søknad.

2.9 Særlig om juridiske personer og næringsdrivende

Hvis eiendommen eies av et aksjeselskap, en forening, eller en stiftelse (eller en annen juridisk person), vil rimelighetsgrunner knyttet til fysiske personer som regel ikke være relevante. Unntak kan tenkes i helt små virksomheter hvor sykdom, dødsfall, eller lignende fører til alvorlige problemer. Det som er sagt ovenfor i punkt 2.4 om skade på bygning mv. er også relevant for juridiske personer.

Ettergivelse av skatt overfor skattytere som driver næringsvirksomhet kan i prinsippet komme i konflikt med EØS-avtalens regler om offentlig støtte. For nærmere redegjørelse om dette, se KSEs veileder Fritak etter eiendomsskatteloven § 7.

3. Saksbehandlingen ved nedsettelse og ettergivelse av eiendomsskatt

3.1 Vedtakskompetansen

Eiendomsskatteloven § 28 bestemmer at det er formannskapet som fatter avgjørelse om nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt i enkeltsaker. Vedtakskompetansen kan ikke delegeres til andre organer i kommunen.

3.2 Søknad

Ettergivelse eller nedsettelse vil normalt forutsette en søknad fra skattyter. Kommunene har ikke anledning til å sette en søknadsfrist. Bakgrunnen for det er at skattyter skal få mulighet til å søke også etter at skatten er utskrevet, for eksempel om vedkommendes økonomiske situasjon plutselig endrer seg. At det ikke kan være søknadsfrist følger av uttalelse fra Sivilombudsmannen i sak SOM-2015-2380.

I enkelte tilfeller kan det forekomme at eiendomsskattekontoret eller formannskapet av eget tiltak fremmer forslag om at for eksempel visse eiendommer som er rammet av naturkatastrofer, får satt ned eller ettergitt eiendomsskatt.

Et praktisk spørsmål er hvordan en nedsettelse eller ettergivelse håndteres i borettslag. Eiendomsskatten skrives ut på borettslaget som helhet, og ikke den enkelte andelseier. Objektet

som skattlegges er likevel de enkelte borettslagsandelene. For at det skal være noen realitet i regelen i § 28 for borettslagsandeler, må den enkelte andelseier få mulighet til å søke om nedsettelse eller ettergivelse. KSEs vurdering er at den enkelte andelseier kan søke. Det er den enkelte andelseier som da får nedsatt eller ettergitt sin skatt. Hvordan dette gjennomføres i praksis vil være opp til den enkelte kommune, og vil blant annet kunne avhenge av hvordan borettslaget viderefakturerer eiendomsskatten til andelseierne.

3.3 Vedtaket må fattes for ett år om gangen

Vedtaket om nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt fattes for *ett år om gangen*.

Det vil si at det må fattes et nytt vedtak, normalt etter søknad, hvert år. Vilkårene vil da måtte vurderes på nytt på det aktuelle tidspunktet. Dette vil også gjelde dersom kommunen har generelle retningslinjer.

Bakgrunnen for at det må fattes årlige vedtak, er først og fremst at det er snakk om å unnlate å kreve inn utskrevet skatt, og at ettergivelse med virkning flere år frem i tid eller ubegrenset, vil langt på vei være et generelt fritak som er i strid med eiendomsskatteloven.

3.4 Klage på formannskapets vedtak om nedsettelse eller ettergivelse

Vedtak om ikke å sette ned eller ettergi eiendomsskatt etter § 28, er et enkeltvedtak som kan påklages.

Eiendomsskatteloven § 20 innebærer at det er klagenemnda som er klageinstans i alle saker som gjelder eiendomsskatt, dette omfatter også saker om nedsettelse og ettergivelse av skatten. Det er altså klagenemnda for eiendomsskatt som er klageinstans i disse sakene.

Når en klage på et slikt vedtak kommer inn, er det formannskapet som først skal behandle klagen i underinstans. Dersom formannskapet ikke gir klager fullt medhold, skal saken oversendes klagenemnda for behandling og endelig avgjørelse.

3.5 Retningslinjer

For å sikre likebehandlingen av søknader om nedsettelse eller ettergivelse, kan det være hensiktsmessig at det utarbeides retningslinjer for formannskapets behandling. Retningslinjene bør omhandle saksbehandlingen av søknader, og kan ikke fremstå som generelle retningslinjer for i hvilke tilfeller nedsettelse eller ettergivelse skal innrømmes. Se nærmere om likebehandlingsprinsippet ovenfor i punkt 2.8. Se også punkt 2.6 om minstepensjonister og andre med lav inntekt.

3.6 Søknadsskjema

Flere kommuner har utarbeidet skjema for søknad om nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt. Vi anbefaler et slikt skjema, fordi det vil gjøre saksbehandlingene enklere ved at formannskapet får alle nødvendige opplysninger med én gang for å kunne behandle søknaden. De opplysninger som må være med er;

- personalia (navn, adresse, fødselsnummer)
- om tidligere søkt, og eventuelt når
- Gnr., Bnr., Fnr., Seksj.nr.
- stilling
- sivilstand
- navn og fødselsnummer for ektefelle/samboer
- inntekt (ev. samboers/ektefelles/partners inntekt) per måned inndelt i poster
- formue, herunder både boligformue og annen formue (bankinnskudd, verdipapirer m.v.)
- faste kostnader
- antall forsørgede og deres alder
- hvilke krav som søkes ettergitt
- begrunnelse for søknaden

Vi gjør oppmerksom på at listen ikke nødvendigvis er uttømmende.

Alle opplysningene om økonomiske forhold må være dokumentert. Til denne veilederen følger et eksempel på søknadsskjema som er anonymisert. I tillegg til det som fremgår av skjemaet, bør det fremgå flere opplysninger om formue, herunder boligformue. Samme skjema kan også brukes i forhold til utsettelse av eiendomsskatt, jf. punkt 4 og 5 nedenfor. Overskriften endres da til å omfatte utsettelse.

Flere kommuner opplever at det er utfordrende å innhente nødvendige opplysninger for å behandle søknaden. I utgangspunktet er det søkers ansvar å dokumentere sin søknad. Dersom kommuner ønsker å innhente opplysninger om økonomiske forhold på vegne av søkeren, kan det gjøres ved at det tas inn som et eget punkt i søknadsskjemaet. Søkeren gir da sitt samtykke/fullmakt til at nødvendige opplysninger kan innhentes fra Skatteetaten.

Det vil være opp til den enkelte kommune å organisere arbeidet med behandlingen av søknad om nedsettelse/ettergivelse. Hvorvidt det er eiendomsskattekontoret, innkreivingsavdelingen eller andre saksbehandlere som skal skrive saksfremlegget til formannskapet, må kommunen selv vurdere.

4. Betalingsutsettelse

Betalingsutsettelser kan gis med hjemmel i eiendomsskatteloven § 25 andre ledd. Bestemmelsen lyder:

"Kommunen kan i særlege høve gjeva utsetjing."

Det må altså foreligge et særlig tilfelle for at det skal kunne gis utsettelse med betalingen av eiendomsskatt. Myndigheten til å gi utsettelse er lagt til «kommunen» uten nærmere spesifisering. Tidligere var denne myndigheten lagt til «skatteoppkreveren», men etter at skatteoppkreverfunksjonen fra 2020 er overført til staten (Skatteetaten), ble loven endret på dette punktet. Formuleringen betyr at det er kommunen selv som bestemmer til hvilken etat og på hvilket nivå myndigheten skal legges. Det er vanlig å legge myndigheten til enheten som jobber med innkreving.

Det er ikke fastsatt nærmere vilkår i § 25, annet enn at det må foreligge spesielle omstendigheter. Det betyr at kommunen er gitt et relativt vidt skjønn. Normalt må det kreves at skattyter kan dokumentere manglende betalingsevne. Sett fra kommunens side er også innfordringstekniske hensyn relevante. En avtalt utsettelse kan gi større sannsynlighet for oppgjør innen rimelig tid, enn en langvarig og kostbar tvangsinnkreving med usikkert utfall.

Det ligger innenfor kommunens myndighet etter § 25 å inngå nedbetalingsavtale med skattyteren, hvor kravet deles i flere terminer. Også det kan innfordringsteknisk være en god løsning i en del tilfeller.

Også i tilfeller der skattyter har søkt om nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatten med hjemmel i § 28 kan det være aktuelt å gi betalingsutsettelse. Formannskapet må kunne vurdere og innrømme dette, og i mange tilfeller kan det være tilstrekkelig å gi betalingsutsettelse fremfor nedsettelse eller ettergivelse.

Innkrevingsenheten kan innenfor gitte retningslinjer ettergi krav på forsinkelsesrenter. Imidlertid kan en ikke se for seg at dette skjer annet enn unntaksvis, og da basert på innkrevingsenhetens egne interesser i å få saken avsluttet, eller andre prosessøkonomiske hensyn.

Utsettelse vil ellers være aktuelt når det er grunn til å regne med at skattyter vil få medhold i en klage på eiendomsskattetaksten.

Ved dødsfall vil vi, som tidligere nevnt, anta det er mest aktuelt med utsettelse til boet er overtatt til privat skifte, eller det er åpnet offentlig skifte.

4.1 Saksbehandlingen ved betalingsutsettelse

For mer kortvarige betalingsutsettelser, bestemmer § 25 andre ledd at det er kommunen som avgjør om det skal gis utsettelse. Som nevnt er denne kompetansen gjerne lagt til enheten for innkreving, men slik § 25 er utformet står kommunene fritt til å bestemme hvor funksjonen skal legges.

4.2 Klage på kommunens vedtak om betalingsutsettelse

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

5. Vedlegg og lenker

1. Lov om eiendomsskatt til kommunane [§ 25](#) og [§ 28](#)
2. [Skattebetalingsloven av 17. juni 2005 nr. 67 § 15-1](#)
3. Kortfattet informasjon om utsettelse, nedsettelse og ettergivelse (som for eksempel kan legges ut på kommunens nettsider)
4. Eksempel på skjema for søknad om (utsettelse), nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatt

-o0o-

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