



Eiendoms-
skatteforum

Befaring av eiendommer i forbindelse med fastsettelse av eiendomsskattetakster



Utgitt: Oktober 2007

Sist revidert: Oktober 2025

KOMMUNESEKTORENS ORGANISASJON

The Norwegian Association of Local and Regional Authorities

Innhold

1. Betydningen av hvilken nemndsmodell kommunen benytter	3
2. Befaringsplikten	4
2.1 Det gjelder som hovedregel et krav om befaringsplikt ved taksering	4
2.2 Kan digitale verktøy erstatte fysisk befaringsplikt?	5
2.3 Unntak fra hovedregelen om befaringsplikt – typetilfeller	6
3. Gjennomføring av befaringsplikt	8
3.1 Bolig- og fritidseiendommer	8
3.2 Næringseiendommer	8
3.3 Energianlegg	9
3.4 Generelt om oppgavene under befaringsplikt	9
4. Eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt	9
5. Befaringsplikt på ulike stadier av en sak	10
5.1 Befaringsplikt som ledd i alminnelig taksering	10
5.2 Befaringsplikt som ledd i særskilt taksering av enkelte eiendommer innenfor tiårsperioden	10
5.3 Befaringsplikt som ledd i klagesaksbehandling	11
6. Varssending av befaringsplikt	12
6.1 Ved befaringsplikt som ledd i alminnelig taksering	12
6.2 Ved befaringsplikt som ledd i særskilt taksering av enkelte eiendommer i tiårsperioden	13
6.3 Ved befaringsplikt i klagesaker	13
7. Eierens plikt til å medvirke til at befaringsplikt kan gjennomføres	13
8. Krav til dokumentasjon	14



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. Betydningen av hvilken nemndsmodell kommunen benytter

For å kunne skrive ut eiendomsskatt må kommunestyret oppnevne medlemmer av en nemnd som vedtar eiendomsskattetakstene og en nemnd som fatter vedtak i klagesaker. Hvem som står for selve befaringsen av de eiendommer som skal verdsettes, vil bero på hvilken type nemnd som kommunestyret oppnevner.

Skattetakstnemnd

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre ledd kan kommunen benytte ordningen med skattetakstnemnd. Etter denne modellen er det nemnda selv som drar på befarings på eiendommene, også ved alminnelig befarings. Det heter i bestemmelsen:

... Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

En skattetakstnemnd kan knytte til seg sakkyndige hvis den finner grunn til det, men nemnda må likevel selv befare alle eiendommer, eventuelt sammen med den sakkyndige.

Sakkyndig nemnd

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 fjerde ledd kan kommunen alternativt velge en ordning med sakkyndig nemnd. Etter denne modellen er det «*tilsette synfaringsmenn*» som befarer eiendommene. Eiendomsskattekontoret fremlegger takstforslag fra synfaringsmennene (eller besiktigerne) for sakkyndig nemnd. Nemnda fastsetter taksten uten at den selv har vært på befarings, basert på fremlagte forslag. Det heter i bestemmelsen:

Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn.

De aller fleste eiendomsskattekommunene benytter modellen med sakkyndig nemnd. Vi anbefaler at kommunene holder seg til betegnelsen sakkyndig nemnd så man unngår forvirring.

Ved alminnelig taksering engasjerer kommunene ofte personer med en viss faglig relevant bakgrunn eller utdanning som besiktigere¹ for bolig- og fritidseiendommer, men det er også ganske vanlig å bruke takstfirmaer. Besiktigere må gis opplæring av eiendomsskattekontoret for å

¹ Besiktiger er den personen som utfører befarings. Det er en kjønnsnøytral betegnelse som er mer innarbeidet enn befærer. Besiktigelse og befarings har samme betydning. Begge begrep brukes i veilederen.

sikre en faglig god og ensartet vurdering, og oppmåling hvor det er behov for det. De aller fleste kommuner bruker takstfirmaer ved taksering av næringseiendommer. Det gjøres alltid ved taksering av energianlegg.

Ved taksering av enkelteierendommer i perioden mellom to alminnelige takseringer, er det ofte eiendomsskattekontorets egne ansatte som står for befaringsplikt av bolig- og fritidseiendommer – og næringseiendommer der takseringen er basert på sjablonger. For mer spesialiserte næringseiendommer, samt energianlegg, brukes takstfirmaer også ved enkelttakseringer i takstperioden.

2. Befaringsplikten

2.1 Det gjelder som hovedregel et krav om befaringsplikt ved taksering

Historisk har det alltid vært et krav i forbindelse med eiendomsskattetaksering at eiendommene befares (besiktes). Kravet har aldri vært lovfestet uttrykkelig, annet enn for klagenemnda, men det har vært forutsatt i lovreglene om taksering.

Forutsetningen fremkom tydelig i takseringsbestemmelsen i byskatteloven § 4 andre ledd, som gjaldt fram til 2013:

Når særlige grunner foreligger, kan vedkommende departement samtykke i at bystyret oppnevner – istedenfor takstmenn som nevnt i foregående ledd – en sakkyndig nemnd til å ansette skatteverdien på grunnlag av forslag fra ansatte besiktellesmenn. Disse ansettelse regnes som takst ved anvendelse av reglene i dette kapittel. Klager over ansettelsene avgjøres av en sakkyndig ankenemnd etter forutgående besiktelse. Departementet kan i disse tilfelle også samtykke i at alminnelig revisjon av ansettelsene foregår oftere enn hvert tiende år.

Fra 2013 ble takseringsreglene i byskatteloven flyttet over til eiendomsskatteloven § 8 A-3. Fjerde ledd i bestemmelsen har den samme definisjonen av ordningen med sakkyndig nemnd:

Kommunestyret kan i steden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn.

Forutsetningen om at eiendommene skal befares, ser man også i eiendomsskatteloven § 31 som slår fast at eieren har plikt til å medvirke til at befaringsplikt lar seg gjennomføre.

Dette viser at det aldri har vært noen tvil om at eiendomsskattetaksering innbefatter befaringsplikt av eiendommene – enten av nemndsmedlemmene selv (ordningen med skattetakstnemnd), eller av besiktere («synfaringsmenn») som lager forslag til takst (ordningen med sakkyndig nemnd).

Finansdepartementet har i flere uttalelser sagt det samme, jf. uttalelse 27. november 2015 der det heter at det er «*en forutsetning at det ved takseringen foretas en besiktigelse av eiendommene som skal takseres*», og at kommunens registre, som f.eks. matrikkelen, bare kan benyttes som hjelpemiddel i tillegg til befaringsplikt.

Ved lovrevisjonen i 2013 ble setningen i byskatteloven § 4 andre ledd om befaringsplikt for klagenemnda tatt ut av loven. Betydningen av det behandles under pkt. 5.3 nedenfor.

I visse typetilfeller kan befaringsplikt unnlates. Det vises til pkt. 2.3 nedenfor.

Kravet om befaringsplikt er i utgangspunktet ganske selvsagt; for å kunne gjøre en forsvarlig verddivurdering må man se på den eiendommen som skal verdsettes. Den teknologiske utviklingen de siste ti-årene har imidlertid reist spørsmål om fysisk befaringsplikt er nødvendig eller om det helt eller delvis kan erstattes av digitale verktøy, jf. pkt. 2.2 nedenfor.

2.2 Kan digitale verktøy erstatte fysisk befaringsplikt?

Den digitale utviklingen går raskt. I dag er data om eiendomsmassen i Norge tilgjengelig i ganske stor detalj i offentlig tilgjengelige registre og databaser – arealer og etasjer, byggeår, tomte-størrelse, tidligere salg osv. Også bilder og videoer av eiendommene er tilgjengelig i stadig større grad og med stadig bedre kvalitet.

Til dette kommer at teknologien med bruk av droner til å ta bilder av eiendommene er i rask utvikling. Droner benyttes i stadig større utstrekning av eiendomsmeglere.

Det er et spørsmål om en kommune, ved å ta i bruk disse verktøyene og sette dem i et system, kan oppfylle befaringskravet uten å befare eiendommene fysisk. Utviklingen går den veien. Etter forvaltningsloven § 17 skal forvaltningsorganet påse at «*saken er så godt opplyst som mulig*» før vedtak treffes. Det avgjørende spørsmålet er om dette kravet kan oppfylles gjennom «*digital befaringsplikt*». Formuleringen i § 17 skal forøvrig ikke tas helt bokstavelig. Essensen er at saken skal være godt opplyst – det skal ikke mangle opplysninger som kan være av betydning for resultatet.

KSE vil ikke anbefale kommunene å basere en alminnelig taksering utelukkende på digitale hjelpemidler til erstatning for fysisk befaring med mindre kommunen har nødvendige faglige og økonomiske ressurser. Det krever betydelig fagkunnskap å etablere og gjennomføre et slikt prosjekt, og vil forutsette at det utvikles programvare for digital befaring som er tilpasset eiendomsskattetaksering².

I veilederen her er det fysisk befaring som behandles. Droner er i dag mye brukt som supplement til fysisk befaring, for å få et helhetlig inntrykk av eiendommen. Dette kan være aktuelt for større næringseiendommer, eller eiendommer med bygninger der det er vanskelig å ta tilfredsstillende bilder fra bakken (pga. beliggenhet eller størrelse).

2.3 Unntak fra hovedregelen om befaring – typetilfeller

Nedenfor er det listet opp typetilfeller hvor befaring enten ikke er fysisk mulig, eller kan unnlates fordi en befaring ikke kan antas å bidra til sakens opplysning.

² Trondheim kommune gjennomførte i 2023 et prosjekt som innbefattet digital befaring av store deler av eiendomsmassen. Det var et omfattende og grundig forberedt prosjekt, hvor det blant annet var lagt inn en mekanisme der eiere som ønsket det ville få sin eiendom befart fysisk. Eierne kunne også gi faktaopplysninger om egen bruksenhet via MinSide. Prosjektet var vellykket, og det har ikke vært reist innsigelser mot bruken av digital befaring.

- **Jordkabler og undersjøiske kabler.** Befaring av slike installasjoner er ikke fysisk mulig, og faller utenfor befaringsplikten.
- **Kraftlinjer og annen infrastruktur i luftspenn.** Taksering av slike anlegg baseres i praksis på oppgaver fra eieren om alder og tekniske spesifikasjoner. Fysisk befaring gir normalt ikke et bedre avgjørelsesgrunnlag, samtidig som det er svært ressurskrevende. Her må befaring etter vår vurdering kunne unnlates, med mindre eieren ønsker å påvise noe helt spesielt ved anlegget som krever fysisk befaring. Takseringspraksis er i tråd med dette.
- **Utparsellering av byggetomter og deling av en tomt i flere mindre tomter.** Her må etter vår vurdering befaring kunne unnlates dersom tomteprisen er fastsatt i nemndas retningslinjer for taksering.
- **Fradeling av boligtun med våningshus.** Her vil det allerede foreligge en takst på bygningen(e) med naturlig arrondert tomt. Hvis enten kommunen i sine retningslinjer har lavere sjablong for våningshus på konsesjonspliktige bruk eller bruker normal boligsjablong, antas det ikke å være nødvendig å foreta befaring.
- **Seksjonering/reseksjonering/sammenslåing av eiendommer.** Også her vil det allerede foreligge takster, som det ved sjablongtaksering bare vil være spørsmål om å splitte eller slå sammen, slik at det heller ikke her kan antas å være nødvendig å foreta befaring, såfremt seksjoneringsbrøken kan benyttes direkte ved fordelingen av taksten for hele eiendommen. Hvis retningslinjene legger opp til skjønnsmessige vurderinger av seksjonene på grunn av god beliggenhet (eks. toppetasje med takterrasse) kan det være nødvendig å dokumentere at det er foretatt befaring av hver seksjon.
- **Garasjer.** Ved sjablongtaksering vil taksten på garasjer normalt være angitt i takseringsretningslinjene som en stykketakst eller med arealterskler, og kommunen vil ha fått alle takseringsrelevante opplysninger i byggesaken. Imidlertid må garasjer som kombineres med andre formål, som f.eks. boenhet i 2. etasje, befares.
- Ubebygde LNF-eiendommer i utmark.

3. Gjennomføring av befaring

3.1 Bolig- og fritidseiendommer

Finansdepartementet har i en uttalelse datert 10.08.1993 uttalt at innvendig befaring normalt ikke er nødvendig ved eiendomsskattetaksering:

«Departementet forutsetter at innvendig besiktigelse kun finner sted i den utstrekning det anses nødvendig for å danne seg et tilfredsstillende bilde av eiendommens omsetningsverdi. I det store antall tilfeller der det på grunnlag av foreliggende, pålitelige opplysninger kan legges til grunn at bygningen har normal innretning og standard, vil innvendig besiktigelse gjennomgående være unødvendig for eiendomsskatteformål.»

Et spørsmål som ofte blir stilt, er om kommunen har plikt til å gjennomføre innvendig befaring når en eier ber om det. Svaret er at kommunen ikke har plikt til å etterkomme enhver forespørsel om innvendig befaring. Eiendomsskattetaksering er en grovmasket sjablongbasert takseringsform hvor millimeterrettferdighet ikke kan kreves. Mindre vesentlige forhold kan derfor ikke trekkes inn i vurderingen. Men når eieren viser til spesielle forhold som vedkommende hevder medfører betydelig verdireduksjon, kan det være riktig å foreta innvendig befaring. At innvendig befaring da kun finner sted på enkelte eiendommer, vil ikke være i strid med det alminnelige prinsippet om likebehandling.

Det som her er sagt, og sitatet fra Finansdepartementets uttalelse ovenfor, passer best på bolig- og fritidseiendommer som er de eiendomsgruppene hvor takseringen i størst grad er sjablongbasert massetaksering.

3.2 Næringseiendommer

Næringseiendommer er et vidt begrep. Det dekker alt fra enkle forretninger til store forretningsbygg, kjøpesentre og industrianlegg. Spørsmålet om innendørs befaring er nødvendig for denne eiendomsgruppen kan ikke besvares generelt. Det kan avhenge av hvilken takseringsmetode som benyttes – sjablong eller leieverditaksering – men først og fremst vil det avhenge av eiendommens kompleksitet. I praksis vil det være opp til den taksatoren kommunen benytter å avgjøre om det er nødvendig med innvendig befaring, men nemndene kan naturligvis alltid pålegge taksator å befare innvendig hvis det vurderes å være behov for det.

Se for øvrig pkt. 7 om skattyterens plikt til å medvirke til befaring.

3.3 Energianlegg

Energianlegg som takseres kommunalt er kraftnettet, vindkraftverk og petroleumsanlegg. Anleggene skal takseres til teknisk verdi, og alle komponenter i anleggene inngår i skattegrunnlaget. Som nevnt under pkt. 2.3 foran, takseres kraftnettet uten at det gjennomføres befaring. For de to andre anleggstypene vil det normalt være nødvendig med innvendig befaring, men det gjelder også her at det i praksis vil være opp til den taksatoren kommunen benytter å avgjøre om det er nødvendig med innvendig befaring, med mindre nemndene skulle ha bestemte synspunkter som nevnt.

3.4 Generelt om oppgavene under befaring

Formålet med befaring er å danne seg et samlet inntrykk av bygningsmassens tilstand og eiendommens beliggenhet. Ved alminnelig taksering og enkelttakseringer er det en taksator eller en oppnevnt besiktiger som foretar befaring. De kontrollerer at det er samsvar mellom kart og terreng hva gjelder antall bygninger og arealer, tar bilder av eiendommen og gjør en vurdering av tilstand, beliggenhet osv. (faktorsetting). Når klagenemnda befarer, er hovedoppgaven å vurdere klagerens innsigelser.

Se KSEs takseringsveileder kap. 12 for en nærmere beskrivelse av hva besiktigelse innebærer.

4. Eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt

Tidligere måtte også fritatte eiendommer takseres. Dette kravet ble tatt ut av loven med virkning fra 1. januar 2013. I lovforarbeidene, proposisjon 1 LS (2012-2013) kapittel 9.1, ble det gitt følgende begrunnelse:

«Departementet har i tillegg vurdert hensiktsmessigheten av eignedomsskattelovas bestemmelse om takseringsplikt på eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt. Etter departementets syn er det lite hensiktsmessig å kreve slik taksering. På denne bakgrunn foreslår departementet å oppheve kravet om takseringsplikt for eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt etter eignedomsskattelova §§ 5 eller 7.»

Hvis fritaket bare omfatter en del av eiendommen, vil det normalt være behov for befaring. I slike tilfeller må det også vurderes hvilket grunnareal som hører til den skattepliktige delen av eiendommen.

Det gjelder fortsatt et krav om at det ved utlegging av skattelisten også skal legges ut en liste over fritatte eiendommer. Det vises til eiendomsskatteloven § 15 første ledd.

Det er en forenkling at kommunene ikke lenger behøver å takserer fritatte eiendommer, og det er en fornuftig ordning for eiendommer som er obligatorisk fritatt etter eiendomsskatteloven § 5. Eiendommer som kommunestyret fritar helt eller delvis etter § 7, er det imidlertid gode grunner for å takserer selv om det ikke lenger er et lovkrav. Det vises til at fritak etter § 7 gis for ett år av gangen, og det er hensiktsmessig å ha en takst i tilfeller hvor kommunestyret endrer bruken av § 7, eller en eiendom ikke lenger oppfyller fritaksvilkårene og eiendommen av den grunn ikke lenger skal fritas. Takseringen bidrar også til å tallfeste på en presis måte de skatteinntektene kommunen gir avkall på ved å unnta visse eiendommer fra beskatning i medhold av eiendomsskatteloven § 7.

5. Befaring på ulike stadier av en sak

5.1 Befaring som ledd i alminnelig taksering

Ved en alminnelig taksering skal alle skattepliktige eiendommer takseres for den kommende tiårs periode.

Fordi all eiendom skal takseres ved en alminnelig taksering, er det ikke aktuelt å vurdere slike unntak fra befaringsplikten som nevnt i pkt. 2.3 foran – bortsett fra objekter hvor fysisk befaring ikke er mulig eller bare delvis mulig (energinett mv).

5.2 Befaring som ledd i særskilt taksering av enkelteierendommer innenfor tiårsperioden

I løpet av takstperioden på ti år skjer det betydelige endringer i eiendomsmassen som krever taksering. Det bygges nytt, det etableres nye matrikkelenheter, bygninger rives osv.

Også ved enkelttakseringer i takstperioden er det normale at eiendommene befares. De samme unntakene fra befaringsplikten som er nevnt i pkt. 2.3 vil være aktuelle. I praksis vil det være eiendomsskattekontoret, eller det takstfirmaet som er engasjert, som i første omgang vurderer om befaring er nødvendig. Når en sak fremlegges for sakkyndig nemnd med forslag til takst uten at det er foretatt befaring, er det nemnda som tar endelig stilling til spørsmålet. Anser nemnda at det bør foretas befaring, må saken tilbake til eiendomsskattekontoret, og befaring gjennomføres før

nemnda treffer vedtak om takst. Det må følgelig fremgå av saksframlegget for sakkyndig nemnd hvis det ikke er foretatt befarings og årsaken til det.

I kommuner som benytter ordningen med skattetakstnemnd er det naturligvis nemnda selv som tar stilling til om den skal på befarings, eller om det grunnlag for å gjøre unntak, jf. pkt. 1.

5.3 Befarings som ledd i klagesaksbehandling

Klager på takstvedtak går først til underinstansen for fornyet behandling. Tas klagen ikke til følge der går saken videre til klagenemnda.

I det følgende behandles bare spørsmålet om klagenemndas plikt til å foreta befarings. Sakkyndig nemnd har anledning til å dra på befarings i klagesaker dersom det vurderes å være behov for det, men den har ingen plikt til det. Ordningen med sakkyndig nemnd er, som redegjort for i pkt. 1 basert på at befarings foretas av en besiktiger eller taksator.

Som redegjort for i pkt. 2.1, var det tidligere lovfestet at klagenemnda hadde plikt til å dra på befarings. Denne bestemmelsen ble imidlertid tatt ut av loven i forbindelse med en lovteknisk revisjon hvor også forvaltningslovens regler ble gitt anvendelse i eiendomsskattesaker. Endringene trådte i kraft 1. januar 2013.

I forarbeidene til endringsloven, Proposisjon 112 L (2011-2012) side 48, ble det understreket at det kun var foretatt en lovteknisk opprydding av takseringsreglene, og at innholdet i gjeldende rett ikke var tilsiktet endret. På denne bakgrunn er det klart at lovgiver ikke mente å fjerne kravet om befarings i forbindelse med klagebehandling. Det gjelder derfor fortsatt som helt alminnelig regel at klagenemnda skal dra på befarings. Plikten henger sammen med at klagenemnda skal foreta en selvstendig vurdering av saken. Nemnda kan da ikke bare bygge på opplysninger og vurderinger fra tidligere instansers befarings av eiendommen.

Men også klagenemnda kan gjøre unntak ut fra en konkret vurdering av om en befarings kan antas å bidra til sakens opplysning. Hvis det ikke er holdepunkter for at en befarings vil gi nemnda et bedre faktisk grunnlag for å vurdere klagen og den taksten som er fastsatt, kan befarings unnlates. Dette betyr at de unntakene fra befaringsplikten som er nevnt i pkt. 2.3, også kan vurderes av klagenemnda.

Også hvis klagen gjelder spørsmål om hvem som er debitor for eiendomsskatten, typisk i festeforhold eller ved leasing, eller om bedriftens bokførte verdier skal legges til grunn, må klagenemnda kunne la være å dra på befarings, for i slike tilfeller vil en befarings ikke være av

betydning for avgjørelsen av klagen. Det kan også tenkes klagesaker der anførselene ikke retter seg mot konkrete forhold ved klagerens eiendom, men er av mer generell karakter, f.eks. anføres det at den sjablongprisen som er benyttet gir takster som ligger klart over omsetningsverdi i klagerens del av kommunen.

Hvis klageren har bedt om at klagenemnda drar på befaring, bør det legges vekt på det, selv om nemndas vurdering er at befaring ikke vil bidra til opplysning av de spørsmålene klagen gjelder. Hvis nemnda er i tvil om en befaring kan gi noe bidrag til avgjørelsesgrunnlaget, bør befaring gjennomføres.

Det er nemnda som kollegialt organ som har vedtaksmyndighet. Nemnda kan derfor ikke dele seg i to grupper som besiktiger hver sine eiendommer. Medlemmene må ha det samme avgjørelsesgrunnlaget.

Eiendomsskattenemndene kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene i nemnda møter og avgir stemme, jf. kommuneloven § 11-9 første ledd, som her kommer til anvendelse. Men det ville være i strid både med eiendomsskatteloven og kommuneloven om man la opp til et system med deling av sakene som var tilpasset reglene om vedtaksførhet.

6. Varsling av befaring

6.1 Ved befaring som ledd i alminnelig taksering

En alminnelig taksering kunngjøres normalt i lokalpressen og på kommunens hjemmesider. Skattyterne vil på den måten bli orientert om at eiendommene vil bli besiktiget utvendig i løpet av en oppgitt tidsperiode.

KSE anbefaler at det ved en alminnelig taksering også sendes informasjonsbrev til alle eiere av skattepliktige eiendommer. Dette vil være best i samsvar med alminnelige krav til god forvaltningsskikk, og tilstrekkelig i forhold til reglene om forhåndsvarsel i forvaltningsloven § 16.

For de fleste eiendommer er det kun nødvendig med utvendig besiktigelse, og skattyters tilstedeværelse vil normalt ikke bidra til et bedre vurderingsgrunnlag for den som foretar befaringen. Men skattytere som ønsker å være til stede ved befaringen må ha mulighet for å kontakte eiendomsskattekontoret og avtale tidspunkt. Det oppnås best ved å sende informasjonsbrev om forestående befaring.

For eiendommer hvor den som befarer anser at innvendig befarings er nødvendig – typisk energianlegg og komplekse næringseiendommer, vil det uansett måtte foretas en beramming i samråd med skattyteren, han får forhåndsvarsel også på den måten.

Se KSEs takseringsveileder kapittel 2 for en mer detaljert veiledning om varsling og informasjon ved alminnelig taksering.

6.2 Ved befarings som ledd i særskilt taksering av enkelteiendommer i tiårsperioden

I disse tilfellene vil skattyter ikke være varslet om befarings gjennom et felles brev eller kunngjøring. Da bør det sendes et forhåndsvarsel med angivelse av tidspunkt eller tidsrom for befarings, slik at skattyter kan innrette seg. Det er ikke noe i veien for å varsle, og eventuelt beramme, per telefon. Da bør det noteres at det er gjort og hva som eventuelt ble avtalt.

6.3 Ved befarings i klagesaker

Gjennom klagen vil skattyteren normalt forvente at klagenemnda foretar befarings av eiendommen, men det kan variere hva skattyteren har fått av informasjon om klagebehandlingsprosessen, og hva vedkommende har av forhåndskunnskap om befarings i eiendomsskattesaker. Dette tilsier at klagere alltid varsles om en forestående befarings. Det er her særlig viktig å overholde varslingsplikten. Klagenemnda behandler saken i siste instans, og det er avgjørelsesorganet selv som foretar befarings. I disse sakene bør klageren informeres om at han kan ta kontakt med eiendomsskattekontoret hvis han ønsker å være til stede.

7. Eierens plikt til å medvirke til at befarings kan gjennomføres

Det hender at eieren av en eiendom motsetter seg befarings. Det kan være protester mot at besiktigere eller taksator kommer inn på eiendommen. For næringseiendommer hender det at de som skal befare ikke slipper inn i bygningene.

Dette er bakgrunnen for at det i 2013 ble inntatt en bestemmelse om medvirkningsplikt i eiendomsskatteloven § 31 andre ledd:

Eigar (skattytar) og brukar av ein eigedom har plikt til å medverke til synfaring av eigedomen ved taksering etter § 8 A-3.

Etter nærmere regler i § 31 fjerde ledd kan eieren ilegges en forsinkelsesavgift på 0,5 promille av skattegrunnlaget, hvis han ikke medvirker til befaring innen den fristen eiendomsskattekontoret setter. Hvis fristen oversittes med mer enn en måned, er avgiften 1 promille av skattegrunnlaget³.

Merk også at § 31 femte ledd gir hjemmel for fotografering av eiendommene.

8. Krav til dokumentasjon

I dag benyttes nettbrett ved befaring, hvor arealopplysninger, observasjoner og vurderinger noteres. Det skal dokumenteres hvem som befarte eiendommen, om eier eller eierrepresentant var til stede, gnr/bnr, adresse, endringer i forhold til hva som er registrert i matrikkelen og andre forhold som kan ha relevans for taksten.

Det er viktig at det ikke oppstår tvil om disse tingene. Dette gjelder både ved befaring som ledd i alminnelig taksering, ved befaring i takstperioden og som ledd i klagebehandling. Gode rutiner på dette punktet vil gjøre det lettere å kontrollere opplysninger i ettertid og ansvarliggjøre besiktigere slik at feil unngås så langt som mulig.

-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

³ Se KSEs klageveileder for en nærmere redegjørelse om § 31.