



Veileder om retting og klagesaksbehandling i eiendomsskattesaker



Utarbeidet av KS Eiendomsskatteforum

v/advokat Hakon Huus-Hansen – mai 2013

hakon.huus-hansen@ks.no

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	3
2. Begrepsbruk og forholdet mellom retting, omtaksering og klagebehandling	4
2.1 Begrepsbruk	4
2.2 Forholdet mellom retting, omtaksering og klagebehandling.....	4
3. Retting.....	5
3.1 Innledning.....	5
3.2 Alle typer feil kan rettes	6
3.3 Frister for retting	7
3.3.1 Retting til skattyterens ugunst	7
3.3.2 Retting til skattyterens gunst	8
3.4 Hvem som har myndighet til å foreta retting.....	9
3.5 Klageadgangen i saker om retting	10
3.6 Krav til saksbehandlingen i saker om retting	10
4. Klagebehandling.....	11
4.1 Innledning.....	11
4.2 Hva som kan være gjenstand for klage	12
4.3 Klageorganet	12
4.4 Rettigheter og plikter til medlemmer i klagenemnda	13
4.5 Hvem kan klage?	13
4.5.1 Skattyterens klagerett	13
4.5.2 Formannskapets klagerett	14
4.6 Klagefrist og avvisning.....	15
4.7 Gjelder det krav til klagens innhold?.....	17
4.8 Klagegrunner	17
4.9 Generelt om krav til saksbehandlingen.....	17
4.10 Pålegg til skattyteren om å gi opplysninger eller medvirke ved befaring	19
4.11 Innledende klagebehandling – eiendomsskattekontorets oppgaver	20
4.12 Fornyet behandling i underinstansen	21
4.13 Klagenemndas behandling	21
4.14 Klagenemndas kompetanse	21
4.15 Krav til begrunnelse og underretning.....	22
5. Tilbakebetaling	23
6. Saksomkostninger	23
7. Søksmål	23
8. Skatten skal betales selv om skattyteren har klaget eller reist søksmål	24
9. Relevante dokumenter.....	24
VEDLEGG: Orientering om klagerett, klagefrist og søksmålsfrist.....	25

1. Innledning

Ved lov 22. juni 2012 ble det gjort omfattende endringer i eiendomsskattelovens saksbehandlingsregler. Endringene trådte i kraft 1. januar 2013. Forarbeidene til endringsloven er Prop. 112 L (2011-2012).

Ved lovendringen ble forvaltningsloven gitt anvendelse i eiendomsskattesaker, med unntak for forvaltningslovens regler om begrunnelsesplikt, retting og klagebehandling, hvor der gitt egne nye regler i eiendomsskatteloven. Det representerer en vesentlig endring at forvaltningslovens regler i all hovedsak er gjort gjeldende på alle deler og trinn av saksbehandlingen i eiendomsskattesaker. Det stiller større krav enn tidligere til administrasjonens og nemndenes saksbehandling.

Denne veilederen omhandler temaene retting og klagebehandling. Forvaltningslovens regler behandles der de får betydning. Veilederen gir imidlertid ingen generell innføring i alle krav til saksbehandlingen som følger av forvaltningsloven.

Inntil 1. januar 2013 gjaldt kompliserte regler om retting i eiendomsskatteloven §§ 16 og 17, hvorav noen aldri ble satt i kraft. De nye reglene er samlet i § 17. De innebærer en forenkling i forhold til tidligere regler, men reglene er fortsatt til dels vanskelig tilgjengelige.

For eiendomsskattesaker gjaldt inntil 1. januar 2013 klagereglene i byskatteloven § 4, som ga skattyteren rett til å klage på eiendomsskattetaksten, dvs nemndenes takstvedtak. Eiendomsskatteloven § 8 inneholdt en bestemmelse som også ga skattyteren rett til å klage over de årlige utskrivingsvedtakene av eiendomsskatt, men den bestemmelsen ble aldri satt i kraft, annet enn for kraftanlegg, før den ble opphevet ved endringsloven 22. juni 2012.

Ved endringsloven ble byskatteloven §§ 4 og 5 opphevet, og det ble gitt en ny bestemmelse om klagerett i eiendomsskatteloven § 19. Bestemmelsen regulerer skattyterens klagerett både på takstvedtaket og på de årlige utskrivingsvedtakene. De nye reglene innebærer at også selve takstvedtaket kan påklages hvert år i forbindelse med utskrivingsvedtakene, dog slik at samme klagegrunnlag ikke kan benyttes mer enn én gang. Dette representerer en betydelig utvidelse av skattyterens rett til å klage på takstvedtaket.

2. Begrepsbruk og forholdet mellom retting, omtaksering og klagebehandling

2.1 Begrepsbruk

Eiendomsskatteloven bruker betegnelsen «utskrivning» på eiendomsskattekontorets beregningsoppsett av skattebeløp for den enkelte eiendom som sendes skattyteren hvert år. På takseringen av eiendommene (verdsettelsen), benytter loven bl a betegnelsene «takst», «taksering» og «verde». Dette er alle godt innarbeidete betegnelser, som har vært brukt i mange år.

Både den årlige utskrivningen og takseringen er enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Dette gjelder også utskrivingsvedtakene selv om de ofte er en rent maskinell gjentakelse av tidligere års oppsett. Etter at forvaltningsloven nå gjelder i eiendomsskattesaker, er det viktig å være oppmerksom på dette fordi det bringer en rekke saksbehandlingsregler til anvendelse.

I denne veilederen brukes betegnelsen «utskrivingsvedtak» på de årlige skattekravene med beregningsoppsett, for å markere at de er forvaltningsvedtak. Takstene kalles i veilederen «takstvedtak». Det skiller nemndenes vedtak fra takseringsfirmaenes og befaringsmennenes takstforslag.

2.2 Forholdet mellom retting, omtaksering og klagebehandling

Ordet retting betegner at det foreligger en feil. Bestemmelsen om retting i eiendomsskatteloven § 17 angir hvilke typer feil som kan rettes og hvor langt bakover i tid man kan gå. Samtidig danner bestemmelsen hjemmel for å foreta retting uten at det foreligger noen klage. Reglene knytter seg hovedsakelig til de årlige utskrivingsvedtakene. Men når feil ved utskrivingsvedtakene skyldes feil i takstvedtaket, skal takstvedtaket alltid rettes så man får et korrekt utskrivingsgrunnlag for de gjenværende år i takstperioden.

Reglene om omtaksering i § 8A-3 femte og sjette ledd regulerer adgangen til å fastsette nytt takstvedtak i takstperioden når det har inntrådt endringer etter siste taksering av eiendommen. Her er det ikke tale om å rette feil ved opprinnelig taksering, men å endre takstvedtaket fordi det blir feil på grunn av senere inntrådte forhold. Den nye taksten får bare virkning for utskrivingsvedtakene fremover i tid, men hvis omtakseringen skyldes tidligere inntrådte verdiendringer, kan det nye takstvedtaket gi grunnlag for retting av tidligere års utskrivingsvedtak etter reglene i § 17.

Klagereglene i § 19 kommer til anvendelse i alle disse sammenhengene, idet ethvert takstvedtak kan påklages, og ethvert utskrivingsvedtak.

3. Retting

3.1 Innledning

Utgangspunktet er at feil skal rettes. Både offentlige og private interesser kan tale for at et vedtak blir rettet selv om det ikke er klaget over vedtaket eller klagefristen er oversittet. Det er heller ikke en forutsetning for retting at skattyteren har bedt om det.

Sett fra skattyterens side, som ønsker en retting til sin gunst, blir forskjellen fra en klagebehandling at han utenfor klagesak ikke kan kreve at saken blir behandlet, han kan bare anmode om at den blir undergitt ny realitetsbehandling. For eiendomsskattekontoret og nemndene gir rettebestemmelsen nødvendig hjemmel for å kunne foreta retting til skattyterens ugunst utenfor klagesak.

Kommunen kan alt etter feilens art eller årsak ha plikt til å rette når det er til gunst for skattyteren. Når retting av en feil vil være til ugunst for skattyteren foreligger ingen egentlig plikt til å rette, slik § 17 er utformet. I slike tilfeller må det utøves et skjønn hvor hensynet til en lovlig og ensartet behandling veies mot hensynet til vedkommende skattyter. Her vil det i praksis ha stor betydning hvor langt tilbake i tid det er spørsmål om å rette. Nærmere om dette under pkt 3.3.

Fra 1. januar 2013 er eiendomsskatteoven § 16 opphevet. Alle reglene om retting står nå i § 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 utskrivingsvedtaka 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 utskrivingsvedtaka slik at det går ut over eigaren (skattyteren), er spilt om retten ikkje vert nytta innan 1. mars året etter utskrivingsvedtaka. Har feilen samanheng med at eigaren har brote plikta til å gje opplysningar eller medverke til synfaring etter § 31, kan utskrivingsvedtaka 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 bygger på likningsverdet, skal utskrivingsvedtaka rettast berre så langt likninga vert brigda etter kapittel 9 i likningslova. Fristane for retting etter likningslova § 9-6 gjeld då tilsvarande for eigedomsskatten.

Reglene om omgjøring i forvaltningsloven § 35 kommer ikke til anvendelse ved siden av eiendomsskattelovens retteregler. Dette er ikke sagt uttrykkelig i § 17. Det fremgår heller ikke av § 29, som gjør unntak for visse bestemmelser i forvaltningsloven. Det følger imidlertid av at § 17 gir en uttømmende regulering av retteadgangen. Et mulig unntak gjelder dersom omgjøringsadgangen i et konkret tilfelle skulle følge av «alminnelige forvaltningsrettslige regler», jf forvaltningsloven § 35 siste ledd, men denne bestemmelsen har liten praktisk betydning.

§ 17 inneholder først og fremst fristregler, som angir hvor langt bakover i tid utskrivingsvedtakene kan rettes. Reglene i § 17 gjelder ved enhver retting, også i klagesak.

3.2 Alle typer feil kan rettes

Alle typer feil ved utskrivingsvedtak kan rettes. Dette følger av § 17 første ledd som gir rettingsadgang hvis det er skrevet ut «feil skatt», uten noen ytterligere kvalifisering eller begrensning. Hva som har forårsaket feilen er uten betydning. Det har heller ikke betydning om feilen bare knytter seg til det årlige utskrivingsvedtaket eller er forårsaket av feil i takstvedtaket.

Takstvedtaket skal i utgangspunktet stå fast i 10 år, men det er forutsatt i § 17 annet ledd siste pkt at også takstvedtaket bør rettes når utskrivingsfeilen skyldes feil ved takstvedtaket. Hvis feilen er av en art som krever ny nemndsbehandling, vil det begrepsmessig være en omtaksering som foretas. Hvis feilen i takstvedtaket er av en art som eiendomsskattekontoret kan rette, f eks åpenbare regne- eller skrivefeil, er det begrepsmessig en retting som foretas, se om myndighetsfordelingen pkt 3.4 nedenfor.

Feil ved utskrivingsvedtaket som ikke har sitt utspring i takstvedtaket kan f eks 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 skatten er skrevet ut til feil person osv.

Feil ved takstvedtaket som fører til feil takstbeløp, vil forplante seg til de årlige utskrivingsvedtakene. Feilene kan være av alle slag. Det kan, foruten nevnte feiltyper som eiendomsskattekontoret kan rette, være bygget på feil faktum (f eks feil areal), feil lovforståelse (f eks feil å karakterisere eiendommen som verk og bruk), eller feil skjønnsutøvelse (f eks feil vurdering av leiemarkedet for næringsbygg).

3.3 Frister for retting

Ettersom alle typer feil kan rettes, ligger begrensingen i fristreglene. Loven skiller mellom retting til ugunst og til gunst for skattyteren.

3.3.1 Retting til skattyterens ugunst

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

Innenfor denne fristen kan alle slags feil rettes til skattyterens ugunst, uansett hva eller hvem som har forårsaket feilen, så lenge den har ført til at skatt ikke har blitt skrevet ut eller skrevet ut med for lavt beløp. Ved så kort tilbakevirkning veier ikke innrettelseshensyn så tungt for skattyteren.

Etter § 17 tredje ledd gis en utvidet rettefrist til skattyterens ugunst dersom han har brutt opplysningsplikt han måtte være pålagt etter § 31 første ledd, eller har unnlatt å medvirke ved befarings etter andre ledd, og feilen har sammenheng med det. Denne utvidete fristen er begrunnet i at skattyteren i disse tilfellene anses å ha medvirket til feilen ved ikke å ha gitt opplysninger som eiendomsskattekontoret har pålagt ham å gi, eller ved ikke å ha medvirket ved befarings. Kravet om årsakssammenheng innebærer at brudd på opplysnings- eller medvirkningsplikten etter § 31 ikke gir grunnlag for utvidet rettefrist hvis feilen skyldes andre forhold.

Slik bestemmelsen er utformet, kan det reises spørsmål om tre års fristen kan benyttes hvis skattyteren har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger som har ført til for lav skatt, men uten at han har vært pålagt opplysningsplikt om forholdet etter § 31 første ledd. Det har neppe vært lovgivers mening, ettersom hensynene bak en utvidet frist er de samme i disse tilfellene. Lovens ordlyd er imidlertid så klar at det må legges til grunn at tre års fristen ikke kan brukes i slike tilfeller.

Inntil en avklaring og eventuelt en lovendring foreligger, bør kommunene når de ber skattyter om opplysninger, presisere at anmodningen er å anse som et pålegg etter eiendomsskatteloven § 31.

Beregningen av ett års fristen er uproblematisk. Hvis det er skrevet ut for lav skatt i år 1, må retteadgangen være benyttet innen 1. mars (dvs senest siste dag i februar) i år 2. Fristen er kort, og innebærer at eiendomsskattekontorene må ha rutiner for kvalitetskontroll i god tid før neste års utskrivingsvedtak.

Tre års fristen er utformet slik at retteadgangen må være benyttet innen 3 år «frå utgangen av skatteåret». Man regner seg fremover fra utgangen av det eller de skatteårene som ønskes rettet. Hvis det er skrevet ut for lav skatt i alle år fra år 1 i takstperioden, og retteadgangen benyttes i år 7, kan utskrivingsvedtakene rettes for år 4, 5, 6 – og 7 hvis retteadgangen benyttes etter utskrivingsvedtaket dette året. Ved retting etter tre års regelen følges kalenderåret – i eksemplet betyr det at rettingsadgangen må være benyttet innen utgangen av år 7.

I andre ledd i § 17 er det bestemt at kommunen ikke får noen utvidet adgang til å rette utskrivingsvedtak til skattyterens ugunst etter tredje ledd selv om det skyldes feil ved takstvedtaket at eiendomsskatt ikke er skrevet ut eller er skrevet ut med for lavt beløp. Feil ved takstvedtaket kan ha medført feil ved utskrivingsvedtakene i hele takstperioden, men fristene i tredje ledd på henholdsvis ett og tre år gjelder like fullt.

I andre ledd siste pkt er det presisert at feil ved takstvedtaket kan rettes med virkning for senere år, uavhengig av lovens rettefrister. Dette er nokså selvsagt. Dersom en eiendom er feiltaksert, må takstvedtaket rettes når dette oppdages og det nye takstvedtaket må legges til grunn for eiendomsskatteutskrivningen i den resterende del av takstperioden. Bestemmelsen antas å være inntatt for å fjerne enhver tvil på dette punktet.

Etter § 17 må rettingsadgangen være «nyttå» innen lovens frister. Ordbruken er her den samme som etter de tidligere rettreglene, og er forstått slik at retting må være gjennomført, dvs ny skatt må være skrevet ut, innen fristen.

Loven sier at kommunen innen lovens frister «kan» rette til skattyterens ugunst. I det ligger at kommunen kan la det være selv om feilen er klar nok, og at spørsmålet bør vurderes i det enkelte tilfelle.

I saker som følger ett års fristen antas det at det sjelden vil være aktuelt å la være å rette til ugunst ut fra en skjønsmessig vurdering, selv om feilen skulle være forårsaket av kommunen. Til det er fristen for kort – 2 måneder etter utgangen av skatteåret.

I saker som følger tre års fristen blir spørsmålet mer aktuelt. Her bør det i hvert tilfelle foretas en vurdering av om skattyterens forhold var unnskyldelig, f eks om det skyldtes en misforståelse at skattyteren ga uriktige eller ufullstendige opplysninger om eiendommen.

3.3.2 Retting til skattyterens gunst

Hvis det er skrevet ut skatt på ikke skattepliktig eiendom, eller skatt er skrevet ut med for høyt beløp, kan utskrivingsvedtaket rettes innen tre år etter utgangen av skatteåret. Dette

følger av § 17 tredje ledd siste pkt som sier at «det same gjeld» da som ved retting til ugunst når skattyteren har brutt opplysningsplikten.

At «det same gjeld» kan neppe tas helt på ordet hva angår kravet om at ny skatteseddel må være utskrevet før skatteårets utgang. Det må i alle fall unngås at kommunen ved å bruke lang tid på saksbehandlingen reduserer det antall år skattyteren kan kreve retting til sin gunst. Slik er heller ikke praksis i dag, verken i klagesaker eller i saker om retting uten klage.

Én enkelt frist for retting til skattyterens gunst er en betydelig forenkling i forhold til tidligere regler.

Selv om rettere reglene ikke er utformet som pliktregler, må hovedregelen være at feil som har gått ut over skattyteren rettes opp innenfor lovens frister. Noen ubetinget regel om dette kan imidlertid ikke oppstilles. Det kan f eks ha skjedd en rettsavklaring som vil berøre mange skattytere. I slike tilfeller må det etter omstendighetene være anledning til å konkludere med at retting ikke skal foretas, eller bare for en kortere periode, ut fra en samlet vurdering av saken og situasjonen.

På den annen side innebærer ikke tre års fristen noe forbud mot å rette til skattyterens gunst lenger tilbake i tid enn tre år. Men er man utenfor lovens frister, står kommunen adskillig friere. Hvis det er klanderverdige forhold på kommunens side som har forårsaket feilen, vil kommunen etter omstendighetene kunne bli erstatningspliktig. I slike tilfeller bør det vurderes å rette lenger tilbake i tid. Det gjelder egne foreldelsesregler for erstatningskrav som kan gi betydelig lenger foreldelsesfrist enn tre år etter skatteåret.

[3.4 Hvem som har myndighet til å foreta retting](#)

§ 17 sier ikke noe om hvem i kommunen som har myndighet til å foreta retting.

Det er administrasjonen i kommunen (eiendomsskattekontoret) som utferdiger de årlige utskrivingsvedtakene for den enkelte eiendom. Administrasjonen må da også anses å ha myndighet til å rette utskrivingsvedtakene.

Men det må skilles mellom feil som bare knytter seg til utskrivingsvedtaket, og feil ved utskrivingsvedtaket som er forårsaket av feil ved selve taksten. Rene utskrivingsfeil retter eiendomsskattekontoret på egen hånd. Men hvis årsaken er feil ved takstvedtaket, må saken fremlegges for den nemnda som har truffet vedtaket. Nemndsbehandling er imidlertid ikke nødvendig hvis takstvedtaket lider av helt åpenbare feil, som skrive- eller regnefeil, eller åpenbare faktafeil. Tommelfingerregelen må være at eiendomsskattekontoret kan rette takstvedtaket uten ny nemndsbehandling når det både er åpenbart hva feilen består i og hvordan den skal rettes. Det bør søkes avklart mellom eiendomsskattekontoret og

nemndene hvordan grensen her skal trekkes. Det kan være en god praksis at eiendomsskattekontoret fremlegger til nemndas orientering takstvedtak som eiendomsskattekontoret har rettet.

Dersom saken er av en slik art at den skal fremlegges for nemndsbehandling og nemnda finner at det er gjort feil, vil nemnda fastsette nytt takstvedtak. Det nye vedtaket legges til grunn for utskrivingsvedtakene i den gjenstående delen av takstperioden, og danner samtidig grunnlag for eiendomsskattekontoret til å rette utskrivingsvedtakene bakover i tid etter reglene i § 17.

[3.5 Klageadgangen i saker om retting](#)

Eiendomsskatteloven § 19 gir skattyteren rett til å klage på den utskrevne eiendomsskatten. Klageretten gjelder ordinære utskrivingsvedtak, men også nye utskrivingsvedtak etter retting.

Hvis et utskrivingsvedtak er rettet til skattyterens ugunst, og det inngis klage på vedtaket, skal klagen sendes eiendomsskattekontoret, som enten tar klagen til følge eller oversender den til klagenemnda.

Klagenemndas kompetanse er ikke begrenset til kun å gjelde rent takstfaglige spørsmål. Nemnda vil etter § 19 f eks også kunne overprøve eiendomsskattekontorets avgjørelse av spørsmålet om tre års fristen for retting til ugunst skal anvendes, eller kontorets avgjørelse av om eller for hvor mange år det er grunn til å benytte adgangen til å rette til skattyterens gunst.

Hvis utskrivingsvedtaket er rettet som følge av at det er truffet nytt takstvedtak, vil klagen følge de alminnelige klagereglene for takstvedtak (med mindre klagen retter seg mot en feil ved det nye utskrivingsvedtaket). Dette innebærer at hvis det nye takstvedtaket er truffet av sakkyndig nemnd, kan det påklages til klagenemnda. Hvis det nye takstvedtaket er truffet av klagenemnda, er det ikke klagerett. Dette følger av at klagenemnda for eiendomsskattesaker ikke har noe overordnet organ, jf forvaltningsloven § 28 første ledd. Se også pkt 4.6 avslutningsvis.

[3.6 Krav til saksbehandlingen i saker om retting](#)

Som nevnt i innledningen gjelder forvaltningslovens saksbehandlingsregler på alle trinn og deler av saksbehandlingen i eiendomsskattesaker. Dvs at forvaltningslovens regler om forhåndsvarsel, saksutredning, informasjonsplikt overfor parten og partsinnsyn mv, også gjelder i saker om retting. Det vises til pkt 4.9 og 4.10 nedenfor. Det som står der om saksbehandlingen i klagesaker vil også gjelde i saker om retting.

I saker om retting til skattyters ugunst utenfor klagesak er det spesielt viktig å være oppmerksom på reglene om forhåndsvarsling i forvaltningsloven § 16. Skattyteren skal varsles og gis anledning til å uttale seg før vedtak treffes.

4. Klagebehandling

4.1 Innledning

Kommunestyret treffer hvert år et generelt vedtak om utskrivning av eiendomsskatt i kommunen, hvor området for eiendomsskatt og hvilke eiendoms kategorier som skal omfattes, blir fastsatt. I vedtaket fastsettes også hvilke skattesatser som skal anvendes, om det skal anvendes bunnfradrag og om det skal gis fritak etter eiendomsskatteloven § 7 for særskilte eiendommer eller typer eiendommer.

Dette er generelle vedtak hvor kommunestyret har stor valgfrihet. For slike vedtak er det ingen klageregler utover reglene om mindretallsklage i kommuneloven § 59. Disse reglene går ut på at tre eller flere kommunestyremedlemmer kan bringe et vedtak inn for fylkesmannen for overprøving. Fylkesmannen kan oppheve vedtaket hvis det er ulovlig. Skattyterne har ikke samme mulighet, men en skattyter kan alltid be fylkesmannen ta en avgjørelse opp til lovlighetskontroll på eget initiativ, noe fylkesmannen har mulighet til etter kommuneloven § 59 nr 5.

De vedtakene skattyteren kan klage på, er de individuelle vedtakene som gjelder hans eiendom, dvs takstvedtaket og utskrivingsvedtaket. Reglene om skattyterens klagerett er gitt i eiendomsskatteloven § 19, som lyder:

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

For anlegg for produksjon av elektrisk kraft kan klaga ikkje gjelda det verdet som er sett på eignedomen ved likninga, jf. likningslova § 9-4 .

Er eignedomen bortleigd og skal leigaren svara eignedomsskatten, har leigaren likevel høve til å klaga over det verdet som ligg til grunn for eignedomsskatten. 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.

4.2 Hva som kan være gjenstand for klage

Bestemmelsens første ledd første pkt gir skattyteren rett til å klage på det årlige vedtaket om utskriving av eiendomsskatt på hans eiendom. Etter første ledd siste pkt kan skattyteren også klage på takstvedtaket («verdet»), hvert år i forbindelse med utskrivingen.

Etter den tidligere regelen i byskatteloven § 4 kunne takstvedtaket bare påklages i det første året det dannet grunnlag for skatteutskriving. Dette er altså endret, slik at skattyteren nå kan klage på takstvedtaket hvert år. Men det gjelder den begrensning at samme klagegrunnlag bare kan benyttes én gang. En bedrift som ved klage på takstvedtaket i år 1 har anført at den ikke er et verk og bruk, kan ikke anføre det samme i senere år. En slik klage skal avvises.

For fullstendighets skyld presiseres at hvis bedriften i dette eksemplet påberoper endrede forhold i bedriftens anlegg, f eks at den pga nye produksjonsmåter ikke lenger er et verk og bruk, må det vurderes om det foreligger grunnlag for omtaksering etter reglene i eiendomsskatteloven § 8A-3 femte eller sjette ledd, jf under pkt 2. Men dette er prinsipielt noe annet enn en klage over feil ved opprinnelig takst.

Retten til årlig klage på takstvedtaket vil kunne reise mange vanskelige vurderinger av om man står overfor samme klagegrunnlag som tidligere. Ut over i takstperioden vil det også kunne bli stadig mer krevende å behandle klager på den opprinnelige taksten – ut fra forholdene den gangen. Men dette er lovens ordning.

Eiendomsskattetaksten for vannkraftanlegg fastsettes av ligningsmyndighetene, jf eiendomsskatteloven § 8B-1 første ledd. Dette er bakgrunnen for bestemmelsen i § 19 annet ledd om at klager vedrørende slike anlegg ikke kan rette seg mot verdsettelsen. Klager på verdsettelsen av vannkraftanlegg følger ligningslovens regler, hvor ligningsloven § 9-4 hjemler klagerett. Gjelder klagen feil ved utskrivingsvedtaket, eller andre forhold ved takstvedtaket enn verdsettelsen, er det klagerett etter § 19.

Fra 2014 trer det i kraft nye regler i eiendomsskatteloven § 8C-1 som gir kommunene adgang til å benytte ligningsmyndighetenes verdsettelse som grunnlag for eiendomsskattetaksering også av boliger. For kommuner som velger den ordningen må klager på verdsettelsen på tilsvarende måte rettes til ligningsmyndighetene. Disse reglene omtales ikke nærmere i denne veilederen. KSE har utgitt en egen veileder om bruk av formuesgrunnlag ved utskriving av eiendomsskatt på boliger.

4.3 Klageorganet

Eiendomsskatteloven § 20 har følgende regler 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. Bestemmelsene om klageorgan i eiendomsskattesaker stod tidligere i byskatteloven § 4, som ikke åpnet for å legge klagebehandlingen til en annen kommunal nemnd. Det taler for å ha særskilte klagenemnder for eiendomsskatt i og med at området er spesielt og krevende å sette seg inn i. Men sakstilfanget og ressursituasjonen i kommunen kan tale mot det, og dette vil være relevante vurderingsmomenter ved valg av modell.

Etter at byskatteloven § 4 er opphevet og klageorganet er hjemlet i eiendomsskatteloven, anbefales det at benevnelsen endres fra det tidligere overskattetakstnemnda / sakkyndig ankenemnd, til *klagenemnda for eiendomsskattesaker*.

[4.4 Rettigheter og plikter til medlemmer i klagenemnda](#)

Medlemmer av klagenemnda plikter å møte i samtlige møter i nemnda med mindre vedkommende har gyldig forfall, se KSEs forslag til eiendomsskattevedtekter § 1-4.

Forvaltningslovens habilitetsregler kommer til anvendelse ved klagebehandlingen.

Medlem av formannskapet kan ikke være medlem av klagenemnda for eiendomsskatt, jf eiendomsskatteloven § 21. Bakgrunnen for dette er at formannskapet forvalter partsrettighetene til kommunen i saker om eiendomsskatt. Hensynet til at klagenemnda skal være uavhengig innebærer da at medlemmer av formannskapet ikke kan være medlem av klagenemnda. Finansdepartementet har i en uttalelse antatt at varamedlemmer til formannskapet ikke omfattes av bestemmelsen og således er valgbare til klagenemnda.

[4.5 Hvem kan klage?](#)

[4.5.1 Skattyterens klagerett](#)

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

Skattyteren vil som hovedregel være eiendommens eier. Dersom grunn, bygninger og eventuelle andre gjenstander som inngår i eiendomsskattegrunnlaget har forskjellige eiere, er hver ansvarlig for eiendomsskatten på det han selv eier. Hver eier vil i så tilfelle ha klagerett på skatten som er skrevet ut på vedkommendes eiendeler.

Undertiden kan en annen enn eiendommens hjemmelshaver(e) være skattyteren. Dette kan være tilfelle hvis eiendommen er leid ut, og det er inngått avtale mellom eieren og leietaker om at leietaker skal dekke eiendomsskatten. Selv om eiendomsskattekontoret kan sende skattekravet til eieren, vil også leietakeren ha klagerett, jf § 19 tredje ledd. Tilsvarende gjelder i festeforhold hvor enten festeavtalen har en varighet utover 99 år, eller festeren har en ensidig rett til å kreve forlengelse av festeavtalen. I slike tilfeller regnes festeren som eier, slik at festeren skal betale og har rett til å klage på eiendomsskatten. Fester av tomt til bolig og fritidseiendom har etter tomtfesteloven § 33 alltid forlengelsesrett. I tråd med det har det vært lagt til grunn at fester av tomt til bolig og fritidseiendom er debitor for eiendomsskatt også på grunnen, og har klagerett på det grunnlaget.

Tomtfestelovens regler om rett til forlengelse er pr mai 2013 under endring, jf midlertidig lov 14. desember 2012 nr 89 om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus. KSE anbefaler at gjeldende praksis videreføres inntil rettsavklaring foreligger. Kontakt KSEs sekretariat ved tvil om hvem som er rett debitor eller har klagerett i festeforhold.

4.5.2 Formannskapets klagerett

Etter eiendomsskatteloven § 8A-3 tredje ledd kan formannskapet og skattyteren «krevje overtakst». Bestemmelsen er en videreføring av den tidligere bestemmelsen i byskatteloven § 4 første ledd siste pkt. Hvorfor bestemmelsen er videreført for skattyteren er litt uklart, ettersom også eiendomsskatteloven § 19 første ledd tredje pkt gir skattyteren en uttrykkelig klagerett på verdsettelsen. Antakelig har meningen vært at § 19 skal hjemle retten til å klage på taksten i senere år, mens § 8A- tredje ledd hjemler klagerett i år 1. Noe praktisk problem for skattyterens klagerett er dette uansett ikke.

Bestemmelsen i § 8A-3 tredje ledd har imidlertid fortsatt betydning for formannskapet. Formannskapet forvalter som nevnt kommunens partsrettigheter i eiendomsskattesaker, og er derfor gitt selvstendig klagerett på takstvedtakene, på lik linje med skattyteren. Eiendomsskattenemndene er uavhengige særlovsorganer, og verken formannskapet eller kommunestyret kan instruere nemndene eller omgjøre deres avgjørelser. Bestemmelsen om klagerett for formannskapet illustrerer nemndenes uavhengighet. Se i denne forbindelse også pkt 7 om kommunens søksmålsadgang i eiendomsskattesaker.

Formannskapets klagerett (formulert som en rett til å kreve overtakst) er undergitt de samme fristene som gjelder for klage fra skattyteren, jf pkt 4.6 nedenfor. Det vil si at formannskapet ved alminnelig taksering må begjære overtakst inne 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. Det kan ikke antas formannskapet kan klage på takstvedtaket i senere år. Retten til årlig klage står i § 19, som kun omhandler skattyterens klagerett. Noe annet er at formannskapet, hvis det blir gjort

oppmerksom på mulige feil, alltid vil ha mulighet til å anmode eiendomsskattekontoret eller nemndene om å vurdere å foreta retting.

Eiendomsskattekontoret må ha rutiner som gjør det mulig for formannskapet å utøve klageretten innen lovens frist.

4.6 Klagefrist og avvisning

Klagefristen 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.

Etter forvaltningsloven § 27 skal skattyteren i underretningen om vedtaket opplyses om klagefristen. Hvis det er forsømt løper klagefristen likevel, men forsømmelsen vil være et forhold som taler for å gi oppreisning hvis klagen inngis for sent.

KSE anbefaler at opplysning om klagerett og klagefrist tas inn både i takstvedtaket og i de årlige utskrivingsvedtakene, samt i kunngjøringen av eiendomsskattelisten. Det bør de samme steder også gis orientering om søksmålsfristen, se nærmere om søksmålsfrist under pkt 6 nedenfor. KSE har utarbeidet en standard orienteringstekst som kan benyttes, se vedlegg til denne veilederen.

Dersom kommunen mottar klager etter klagefristens utløp, oppstår spørsmålet om disse 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 ikke lastes for fristoversittelsen når han på grunn av sykdom, reisefravær el 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. Sivilombudsmannen har i Somb-2004-1673 lagt til grunn at kommunen har plikt til å omgjøre vedtak som lider av åpenbare feil selv om den formelle klageadgangen er uttømt. Oppreisningsbestemmelsen bør altså praktiseres lempelig i slike tilfeller.

Ved vurderingen bør det også sees hen til kriteriene i § 17 for retting uten klage. Hvis det er slikt hold i klagen at den gir grunnlag for å ta opp sak om retting, bør det i stedet gis oppreisning slik at saken behandles i sporet for klagesaker. Åpenbart grunnløse klager som er for sent fremsatt, bør regelmessig kunne avvises. Også hvor langt etter fristen klagen mottas, er naturligvis av betydning.

Innføringen av årlig klagerett på takstvedtaket innebærer at det ikke lenger har så stor betydning for skattyteren om klagefristen er oversittet. Han kan uansett bringe saken opp på nytt ved neste års utskrivning. Det er først og fremst virkningsperioden for retteregele som blir påvirket. Skattyteren «taper» ett års retting dersom han må vente et år og klagen til slutt tas til følge.

Hvis klagen ikke tas under behandling pga fristoversittelse eller andre formelle mangler, brukes formen avvisning. Vedtak om avvisning av en klage er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven, og er derfor underlagt de samme regler for saksforberedelse og klage som realitetsvedtak. Dersom underinstansen mener klagen bør avvises, innstiller den på det overfor klageinstansen.

Hvis eiendomsskattekontoret mener en klage på et utskrivingsvedtak bør avvises, innstiller den således på det overfor klagenemnda som avgjør saken. Nemnda kan enten treffe vedtak om avvisning, sende saken tilbake til eiendomsskattekontoret med pålegg om realitetsbehandling, eller selv ta klagen til realitetsbehandling.

Tilsvarende, hvis skattetakstnemnd/sakkyndig nemnd mener en klage på et takstvedtak bør avvises, innstiller den på det overfor klagenemnda, som avgjør saken. Klagenemnda kan enten følge sakkyndig nemnds innstilling og treffe vedtak om avvisning, sende saken tilbake til nemnda med pålegg om realitetsbehandling, eller selv realitetsbehandle klagen og treffe nytt realitetsvedtak hvor taksten fastholdes eller det vedtas ny takst.

Hvis eiendomsskattekontoret (klager utskrivingsvedtak) eller skattetakstnemnd/sakkyndig nemnd (klager takst) har realitetsbehandlet klagen uten å ta den til følge, vil saken bli oversendt klagenemnda på vanlig måte. Hvis klagenemnda i et slikt tilfelle mener klagen skulle ha vært avvist, treffer den vedtak om det.

I alle de typetilfellene som her er gjennomgått, vil klagenemnda (hvis den avviser) treffe avvisningsvedtak som første instans. Etter forvaltningsloven § 28 tredje ledd er hovedregelen at klageinstansens vedtak om avvisning kan påklages. Bestemmelsen gjør imidlertid unntak dersom klageinstansen er «uavhengig klagenemnd». Klagenemnda for eiendomsskattesaker er en slik nemnd. Den kan som nevnt ikke instrueres og dens vedtak kan ikke omgjøres av noe annet organ. Dette vil også gjelde i kommuner som måtte velge å legge klagebehandlingen i eiendomsskattesaker til kommunens regulære klagenemnd, jf pkt 4.3.

4.7 Gjelder det krav til klagens innhold?

Eiendomsskatteloven krever at klagen skal være skriftlig. Utover dette har forvaltningsloven § 32 har visse minimumskrav: Klagen fremsettes skriftlig og i undertegnet stand. Videre må det kreves at vedtaket som påklages er identifisert, og det må fremgå hvilken endring som ønskes gjort.

For øvrig gjelder beskjedne krav til klagens innhold. Det er for eksempel ikke nødvendig at skattyteren anfører en bestemt begrunnelse for klagen. Typisk vil det være tilstrekkelig at skattyteren hevder at taksten er for høy eller 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 at kommunen har innført/skriver ut eiendomsskatt. Dersom eiendomsskattekontoret er i tvil, bør spørsmålet avklares ved at skattyteren tilskrives.

4.8 Klagegrunner

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

- At vedtaket bygger på feil faktum
- Feil ved rettsanvendelsen, for eksempel at feil verdsettelsesprinsipp er lagt til grunn eller driftsmidler uriktig tatt med i takstgrunnlaget
- Feil ved skjønnsutøvelsen, for eksempel at det er lagt for stor vekt på eiendommens beliggenhet
- Saksbehandlingsfeil, for eksempel manglende besiktigelse av eiendommen
- Myndighetsmisbruk, herunder brudd på likebehandlingsprinsippet

4.9 Generelt om krav til saksbehandlingen

Forvaltningslovens regler om saksforberedelse kommer som nevnt fullt ut til anvendelse i eiendomsskattesaker, således også ved forberedelsen av klagesaker. De viktigste bestemmelsene er:

a. 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. Det sentrale er at forhold av betydning for utfallet skal søkes avklart – ved egne undersøkelser eller ved anmodning eller pålegg til skattyteren om å gi opplysninger, jf eiendomsskatteloven § 31 som omtales under pkt 4.10.

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

b. Retten til innsyn i sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18

Skattyteren har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter både under saksforberedelsen og etter at vedtak er truffet. Eiendomsskattekontoret er sekretariat for nemndene og anses som en del av disse i forhold til innsynsreglene i forvaltningsloven. Det vil si at notater og vedtaksforslag eiendomsskattekontoret måtte utarbeide er såkalt organinterne dokumenter etter forvaltningsloven § 18a, som skattyteren ikke vil ha innsynsrett i. Slike dokumenter kan dermed unntas fra partsinnsyn, men meroffentlighet skal vurderes, jf forvaltningsloven § 18 annet ledd.

Det heter i forvaltningsloven § 18b annet ledd at det kan gjøres unntak fra partsinnsyn for deler av dokument som inneholder råd om 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 vil være snever.

Et praktisk spørsmål er hvordan takstforslag som utarbeides av engasjerte takseringsfirmaer skal vurderes i forhold til disse reglene. Dette er helt sentrale dokumenter i saken, slik at skattyteren har et åpenbart behov for å kunne uttale seg om dem før vedtaket treffes (mest prekært blir dette der det innhentes ny takst i klageomgangen, men det er til stede også ved alminnelig taksering).

KSE antar at slike dokumenter omfattes av § 18b. Dvs at de må kunne unntas fra innsynsretten hvis kommunenes arbeid med eiendomskattetaksering ellers ville bli uhåndterlig, gitt at det under første instans behandling skal treffes et meget stort antall vedtak på kort tid. Begrunnelsen dekker tiden frem til første instans vedtaket er truffet. Deretter har hensynet til en effektiv saksavvikling ikke samme vekt. Det må også ved alminnelig taksering foretas en vurdering i forhold til den enkelte sak. I spesielle saker som gis en ekstra grundig behandling allerede ved alminnelig taksering, kan det være mer tvilsomt om § 18b vil kunne brukes til å nekte innsyn i takstforslag på noe stadium av saksbehandlingen.

Innhentete juridiske betenkninger bør betraktes på samme måte som eksterne takstforslag. Det må vurderes konkret om lovens vilkår for å gjøre unntak fra innsynsretten er oppfylt.

Det bør utvises meroffentlighet i saker hvor det er naturlig, typisk i litt større saker eller saker hvor det har vært en viss kontakt og informasjonsutveksling med skattyteren under saksforberedelsen. Kommunene vil antakelig unngå en del klager ved å gi innsyn selv om man ikke er forpliktet til det. Forvaltningsloven oppfordrer til meroffentlighet, jf fvl § 18 annet ledd.

Innsynsbegjæringer avgjøres av eiendomsskattekontoret. Avslag på begjæring om innsyn kan påklages etter forvaltningsloven § 21. Klagenemnda er klageinstans.

Dersom kommunen har vedtatt egne saksbehandlingsregler enten i skattetakstvedtektene eller i eget reglement, er det viktig at også disse overholdes der de går lenger enn forvaltningsloven.

[4.10 Pålegg til skattyteren om å gi opplysninger eller medvirke ved befaring](#)

Eiendomsskatteloven § 31 gir eiendomsskattekontoret hjemmel til å pålegge skattyteren å gi særskilte opplysninger av betydning for eiendomsskatteutskrivningen, og å medvirke til befaring 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 pålegge skattyteren en forsinkelsesavgift, som skal være 0,5 promille av skattetaksten ved forsinkelse inntil en måned, og 1 promille ved forsinkelse av lengre varighet. 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.

I pålegg til skattyteren må det gis opplysning om at fristoversittelse kan resultere i forsinkelsesavgift.

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. Det mest praktiske tilfellet vil være anførsler om at de opplysningene som etterspørres er undergitt lovbestemt taushetsplikt. Klagefristen er svært kort, 3 dager.

Pålegg etter § 31 om å gi opplysninger bør således også inneholde opplysning om klagerett på og klagefrist for pålegget.

4.11 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 § 11a.

Dersom klagen ikke blir behandlet innen den estimerte saksbehandlingstiden, bør det sendes forsinkelsesmelding hvis det vil gå vesentlig lenger tid enn angitt.

Hvis klagen gjelder forhold hvor eiendomsskattekontoret er vedtaksmyndighet (f eks anvendelse av skattesats, tilordning av bunnfradrag, utregning av skatt), skal eiendomsskattekontoret vurdere saken, og endre vedtaket hvis det finner klagen begrunnet, jf forvaltningsloven § 33 første ledd. I motsatt fall sendes saken til klagenemnda med eiendomsskattekontorets innstilling.

Habilitetsspørsmål ved saksforberedelse for klageinstansen

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. Bestemmelsen i kommuneloven § 40 nr 3 c, jf forvaltningsloven § 28 annet ledd, kommer ikke til anvendelse. Nemndene i eiendomsskattesaker er opprettet i medhold av eiendomsskatteloven – de er særlovsorganer.

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

I enkeltsaker kan det også foreligge «særegne forhold» som medfører inhabilitet etter forvaltningsloven § 6 annet ledd, f eks hvis det ved behandlingen i første instans har vært mye personlig kontakt mellom saksbehandler og skattyteren, har oppstått et motsetningsforhold e.l.

4.12 Fornytt behandling i underinstansen

I saker hvor eiendomsskattekontoret ikke har vedtaksmyndighet, sender kontoret saken til skattetakstnemnda/sakkyndig nemnd. Nemnda skal gjøre de undersøkelser klagen gir grunn til. Normalt vil det være eiendomsskattekontoret som sekretariat for nemnda som foretar disse undersøkelsene.

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

Hvis nemnda finner at klagen bør tas til følge, treffer den nytt takstvedtak og klagesaken er avsluttet med det. Saken går med andre ord da ikke videre til klagenemnda.

Hvis nemnda bare finner grunnlag for å ta klagen delvis til følge, eller det er tvil om hva som er fullt medhold, bør nemnda ikke treffe nytt vedtak, men oversende saken til klagenemnda med sin innstilling. Dvs behandle den på samme måte som når nemnda ikke finner grunn til å ta noen del av klagen til følge.

4.13 Klagenemndas behandling

Eiendomsskattekontoret berammer saken i samråd med klagenemndas leder.

Klagenemnda kan ha behov for å knytte til seg sakkyndige til å bistå under klagebehandlingen. Sakkyndige/eksterne konsulenter som har bistått ved taksten antas å kunne involveres også under klagebehandlingen, se Utv. 1990 s. 493.

Det er ikke lenger noe ubetinget krav om befarung i klagesaker. Men hvis klagen gjelder forhold hvor befarung kan ha betydning, bør det gjennomføres. Det er nemnda som kollegialt organ som foretar befarung. Unnlatt befarung vil kunne være en saksbehandlingsfeil, og kan etter omstendighetene føre til at vedtaket blir kjent ugyldig. Om krav til befarung, se KSEs veileder om dette tema.

4.14 Klagenemndas kompetanse

Forvaltningsloven § 34 omhandler klageinstansens kompetanse. Klageinstansen er ved sin behandling verken bundet av de klagegrunnene eller de påstandene som klageren har fremsatt. Klageinstansen kan mao også ta opp andre forhold enn de klagen gjelder, og endre vedtaket på det grunnlaget. Så langt må det antas at bestemmelsen får anvendelse også i eiendomsskattesaker.

Bestemmelsen i fvl. § 34 tredje ledd, som begrenser adgangen til å foreta endring til skade for klageren i klagesaken, kommer imidlertid ikke til anvendelse. Her går rettereplene i eiendomsskatteloven § 17 som spesielle regler foran. Rettereplene kommer som nevnt til anvendelse også i klagesaker, og en behandlingsfrist på tre måneder, som kreves etter forvaltningsloven § 34 tredje ledd, passer ikke i eiendomsskattesaker. Reglene om forhåndsvarsel i forvaltningsloven § 16 ivaretar skattyterens behov for å komme til orde før vedtak treffes. Det er et grunnleggende krav dersom klageinstansen vurderer å endre til ugunst i klagesak, at det gjennomføres en forsvarlig saksbehandling hvor klageren gis orientering om hva som vurderes og får anledning til å uttale seg. Dette sikrer forvaltningsloven § 16.

4.15 Krav til begrunnelse og underretning

Det må utarbeides protokoll fra møtene i klagenemnda. Det skal gis «ei stutt grunngjeving» for vedtaket, jf eiendomsskatteloven § 29 fjerde ledd. Bestemmelsen er ny fra 2013, men det er ikke tilsiktet noen endring i forhold til tidligere.

Departementet uttaler følgende om kravet til begrunnelse 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.»

Oppsummeringsmessig bør protokollen fra overtaksten inneholde følgende punkter:

- Formalia
- Redegjørelse for saksgangen
- Redegjørelse for hvilke faktiske forhold som legges til grunn
- Kort begrunnelse, herunder behandling av de enkelte klagepunkter og merknader

Utilstrekkelig begrunnelse vil være en saksbehandlingsfeil, og kan etter omstendighetene føre til at vedtaket kjennes ugyldig.

Klagebehandlingen avsluttes ved at melding om vedtak sendes til skattyteren. Skattyteren kan etter dette ikke få overprøvd taksten uten å reise søksmål, se pkt 7 nedenfor.

5. Tilbakebetaling

Med hjemmel i eiendomsskatteloven § 26 er det i forskrift av 18.12.87 nr 977 fastsatt nærmere regler om renteberegningen når for mye innbetalt eiendomsskatt blir betalt tilbake. Kommunen skal etter forskriften svare rente med en sats på 6 prosent. Renten regnes fra betalingsdagen til skatten blir betalt tilbake.

6. Saksomkostninger

Dersom klagebehandlingen fører til en endring til gunst for skattyteren, har skattyteren krav på å få dekket saksomkostninger etter reglene i ligningsloven § 9-11, se eiendomsskatteloven § 29 siste ledd.

Etter § 9-11 har skattyteren krav på å få dekket saksomkostninger som har vært nødvendige for å få vedtaket endret når følgende betingelser alle er oppfylt:

- Klageinstansen endrer ligningsavgjørelsen til gunst for skattyteren
- Det er påløpt vesentlige omkostninger
- Omkostningene er pådratt med god grunn
- Det vil være urimelig om skattyteren må dekke kostnadene selv

Skattyteren bør orienteres om retten til å kreve saksomkostningsdekning i underretningen om klagenemndas vedtak.

7. Søksmål

For søksmål gjelder fristene i ligningsloven § 11-1 nr 4 og skattebetalingsloven § 17-1. Dette følger av eiendomsskatteloven § 23. Etter reglene i ligningsloven § 11-1 nr 4 er søksmålsfristen seks måneder fra utleggingen av skattelisten til ettersyn, eller fra skattyteren får melding om klagenemndas takstvedtak. Reglene i skattebetalingsloven § 17-1 kommer til anvendelse i saker om tvangsinnfordring av eiendomsskatt, og innebærer at skattyteren i innfordringssaken kan få prøvd takstvedtakets gyldighet i inntil tre måneder etter at tvangsforføyningen ble besluttet.

Det følger av forvaltningsloven § 27 tredje ledd at skattyteren sammen med underretning om vedtaket skal opplyses om søksmålsfristen. Hvis dette forsømmes, kan søksmålsfristen ikke anvendes mot skattyteren. Klagenemndas vedtak må derfor inneholde opplysning om at det ikke kan påklages og om fristen for å reise søksmål for domstolene.

Som redegjort for under pkt 4.5, er nemndene etter eiendomsskatteloven uavhengige. De kan ikke instrueres av kommunens øverste organer, deres vedtak kan ikke omgjøres av andre myndigheter, og formannskapet er gitt klagerett til klagenemnda for eiendomsskattesaker. Rollefordelingen og kommunens partsstilling viser seg også ved at kommunen kan gå til søksmål hvis den ikke vil akseptere klagenemndas vedtak. Et slikt søksmål om gyldigheten av klagenemndas vedtak, må reises mot klagenemndas leder.

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

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

Eigedomsskatten skal ytast til fastsett tid og med dei summene som først er fastsatte, endå om det er sendt inn klage over utskrivingsvedtaka eller utskrivingsvedtaks-grunnlaget, 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 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 tilfelle bør det i stedet normalt gis betalingsutsettelse etter eiendomsskatteloven § 25 annet ledd i påvente av retting.

9. Relevante dokumenter

På KSEs nettsider hvor veilederen ligger (under knappen Styrings- og kvalitetssikringssystemer), vil du finne link til følgende dokumenter:

- Lov om eigedomsskatt til kommunane
- Forskrift av 18.12.1987 om rentegodtgjersle når eigedomsskatt vert innbetalt for seint eller betalt attende
- Somb-2006-55
- Somb-2004-1673
- Somb-2002-1974
- Finansdepartementets brev av 23.1.2006 til Fylkesmannen i Møre og Romsdal
- Finansdepartementets brev av 20.2.1997 til Advokatene Haavind & Haga

Vedlegg: Orientering om klagerett, klagefrist og søksmålsfrist

VEDLEGG: Orientering om klagerett, klagefrist og søksmålsfrist

Orienteringstekst som kan tas inn i eiendomsskatteseddel, 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 regnet fra utlegging av skattelisten til ettersyn eller fra skattyteren får melding om klagenemndas takstvedtak. I sak om tvangsinnfordring av eiendomsskatt gjelder en tre måneders frist regnet fra den tvangsbeføyelsen skattyterens klage gjelder. Det vises til eiendomsskatteloven § 23 med videre henvisninger.

Postadresse: Postboks 1378 Vika, 0114 Oslo
Besøksadresse: Haakon VIIs gate 9, 0161 Oslo

Telefon: 24 13 26 00
Telefaks: 22 83 22 22
ks@ks.no
www.ks.no