

Rett mottaker av eiendomsskatteseddel

15.2.2022 (2021/3757)

Saken gjelder hvem som er rett mottaker av eiendomsskatteseddelen i et tilfelle der faktisk eier av eiendommen er en annen enn den som har grunnbokshjemmelen.

Ombudets undersøkelser avdekket at en kommune har sendt eiendomsskatteseddelen til feil person. Kommunen har erkjent at det er den reelle eieren, og ikke den som er hjemmelshaver i grunnboken, som er debitor for eiendomsskatten. Når kommunen kjenner til det reelle eierforholdet, skal skatteseddelen sendes eier og ikke til hjemmelshaver. Kommunen har opplyst at de i fremtiden ikke vil sende eiendomsskatteseddelen til klageren, men til den reelle eieren.

Sakens bakgrunn

A (heretter klageren) har over flere år fått tilsendt eiendomsskatteseddelen for eiendommen gnr. x bnr. Y i Harstad kommune. Han er på skatteseddelen oppført som «eierrepresentant». Klageren har informert kommunen om at han og søsknene i sin tid arvet eiendommen, og at de solgte den videre i 2000. Den nye eieren står oppført som «fakturamottaker» på eiendomsskatteseddelen, og det er også vedkommende som har mottatt kravene om betaling av eiendomsskatt.

Klageren har bedt kommunen gjentatte ganger om ikke å sende ham eiendomsskatteseddelen, da han og søsknene ikke er eiere av eiendommen. Kommunen har avvist anmodningen under henvisning til at klageren og søsknene fortsatt står som hjemmelshavere i grunnboken.

En eiendomsskatteseddel er en oversikt fra kommunen som forteller grunnlaget for, og hvor mye som skal betales i eiendomsskatt. Selve betalingen skjer på bakgrunn av egne betalingskrav som sendes ut uavhengig av skatteseddelen. I denne saken har kommunen sendt selve betalingskravene til den nye eieren av eiendommen, og ikke til klageren.

Våre undersøkelser

Vi spurte kommunen om de var kjent med at eiendommen tidligere var solgt, og om hvorfor eiendomsskatteseddelen ble sendt til klageren på tross av eventuell kunnskap om det reelle eierforholdet.

Kommunen svarte at selv om kjøpekontrakt var mottatt, kunne de ikke se at eiendommen var solgt og skjøtet over på ny eier. Det ble vist til at det i kjøpekontrakten sto at eiendommen skulle skjøtes over på ny eier og tinglyses. Videre pekte kommunen på at kravet på eiendomsskatt var sikret med legalpant. Etter kommunens syn innebar det at «[d]ersom regningsmottaker, som ikke har tinglyst hjemmel, ikke overholder betalingskravet vil kravene gå til den som har tinglyst hjemmel til eiendommen.»

Etter å ha mottatt klagerens merknader til svaret fra kommunen, besluttet vi å stille kommunen noen flere spørsmål. Vi spurte om kommunen opprettholdt standpunktet om at eiendommen ikke var solgt, og om det er et krav om tinglysning av overdragelsen for at eierskapet skal regnes for å gå over på kjøper. Bakgrunnen for spørsmålene var at klageren blant annet fremla skjøtet og brev fra kommunen til den nye eieren angående erverv av eiendommen. Vi ba også kommunen om å utdype påstanden om at krav som er sikret med legalpant kan rettes mot den som har tinglyst hjemmel til eiendommen.

Kommunen erkjente – etter å ha gjennomgått saken på nytt – at eiendommen var solgt, slik at den nye eieren var reell eier av eiendommen. Videre skrev kommunen at det er det reelle eierforholdet som er avgjørende for skatteplikten når kommunen har positiv kunnskap om dette. Kommunen ville derfor kontakte klageren og den nye eieren for å få løst saken i minnelighet.

Etter nok en gang å ha spurt kommunen om tinglysing av skjøtet var nødvendig for å endre hvem som sto oppført som eier på eiendomsskatteseddelen, svarte kommunen at det var mulig å sende den til den faktiske eieren. Dette medførte en manuell arbeidsoppgave, men for fremtiden vil eiendomsskatteseddelen bli sendt til reell eier som rett mottaker.

Klageren har informert oss om at han har fått tilsendt eiendomsskatteseddelen også for 2022, og at han fortsatt står oppført som eierrepresentant.

Sivilombudets syn på saken

Spørsmålet for Sivilombudet er om kommunens utsendelse av eiendomsskatteseddelen har vært i tråd med reglene som gjelder. Dette reiser spørsmål om hvem som er rett debitor for eiendomsskatten og adressat for eiendomsskatteseddelen, og hvilken betydning det har hvem som er oppført som hjemmelshaver i grunnboken.

Eigedomsskattelova har ingen regler som uttrykkelig regulerer hvem som er debitor for eiendomsskatten. Det fremgår imidlertid forutsetningsvis i eigedomsskattelova at det er

eiendommens eier som er debitor, se for eksempel eigedomsskattelova § 14 fjerde ledd, som lyder:

«Samstundes med at skattelista vert utlagd (sjå § 15), skal det sendast skattesetel til eigaren (skattyaren).»

Dette synspunktet har også støtte i Ot.prp. nr.22 (1996 – 1997) side 13 og NOU 1996:20 side 130 som begge utpeker «eier» som den eiendomsskattepliktige.

Noen bestemt definisjon av begrepet eier, finnes ikke i eigedomsskattelova. Spørsmålet må derfor vurderes tilsvarende som i den alminnelige skatteretten. Høyesterett har lagt til grunn at eierbegrepet er det samme for de ulike skatteartene, og at det ved vurderingen av spørsmålet må tas utgangspunkt i de privatrettslige forhold, jf. blant annet HR-2017-1231-A. Det vises der til at det er det reelle eierskapet som skal legges til grunn, og ikke det formelle. Dette standpunktet er også lagt til grunn i juridisk litteratur, se Frederik Zimmer, Lærebok i skatterett, 9. utgave, Universitetsforlaget, 2021 s. 55. Det vises der til at «[d]et er rettsforholdets privatrettslige realitet som er det sentrale».

Tinglysing i grunnboken av en eiendomsoverdragelse er ikke av betydning for om en avtale er gyldig mellom partene. Hensikten med tinglysingen er å sikre rettighetshavere rettsvern mot eventuelle tredjepersoner. De typiske tilfellene er såkalte dobbeltsuksjonskonflikter (dobbeltsalg) og hjemmelsmannskonflikter (konflikt mellom avhenderens hjemmelsmann og erververen). Disse to situasjonene reguleres henholdsvis tinglysningsloven §§ 20 og 27. Grunnboken har for så vidt uansett ikke positiv rettslig troverdighet til fordel for kreditorer, jf. tinglysningsloven § 27.

Tilsvarende følger også av Finansdepartementets tolkningsuttalelse 26. april 2007 (UFIN-2007-9A):

«På bakgrunn av dette legger departementet til grunn at eiendomsskatten skal skrives ut til den som er faktisk eier av eiendommen. Dette innebærer at hvem som står som eier i grunnboken ikke er avgjørende. [...] Ved innkrevingen må imidlertid kommunen kunne forholde seg til den som er eier i henhold til grunnboken ut fra en presumsjon for at denne er faktisk/reell eier, med mindre den har eller mottar dokumentasjon for at faktisk eier er en annen.

[...]

Dersom eiendommen overdras, men overdragelsen ikke tinglyses i grunnboken (blancoskjøte), må kommunen som utgangspunkt kunne forholde seg til den som er eier i henhold til grunnboken (dvs. tidligere eier) ved utskrivning og innkreving av skatten. Har eller mottar kommunen dokumentasjon for at faktisk eier er en annen, må de imidlertid ved innkrevingen forholde seg til denne.»

Ombudet er enig i det synet Finansdepartementet her gir uttrykk for, og mener det at det gir en praktikabel og hensiktsmessig løsning med tanke på hensynet til en effektiv forvaltning. Kommunen kan imidlertid ikke fortsette med å forholde seg til opplysningene i grunnboken, når den har eller mottar dokumentasjon for at den reelle eieren er en annen enn hjemmelshaveren.

Kommunen har i denne saken erkjent at det er de reelle forholdene som skal legges til grunn ved vurderingen av hvem som er debitor for eiendomsskatten, og at det for eiendommen denne saken gjelder ikke er klageren. Videre er kommunen nå enig i at eiendomsskatteseddelen skal sendes til den reelle eieren og ikke vedkommende som er oppført som hjemmelshaver i grunnboken, når kommunen er kjent med det reelle eierskapet. Kommune erkjenner at de hadde denne kunnskapen. Etter undersøkelsene herfra har kommunen gjennomgått prosedyrene for utsendelse av eiendomsskattesedel, og opplyser at de i fremtiden vil sende eiendomsskatteseddelen til den reelle eieren.

Konklusjon

Ombudets undersøkelser avdekket at kommunen feilaktig har sendt eiendomsskatteseddelen til klageren. Kommunen har erkjent at det er den reelle eieren, og ikke hjemmelshaver i grunnboken, som er debitor for eiendomsskatten. Videre har kommunen erkjent at eiendomsskatteseddelen skal sendes til den reelle eieren når kommunen kjenner til det reelle eierforholdet, og at det ikke kreves at eiendomsoverdragelsen må tinglyses.

Kommunen opplyser at de i fremtiden ikke vil sende eiendomsskatteseddelen til klageren, men til den reelle eieren.

15.2.2022 (2021/3757)