

# Eiendomsskattetakst for eierseksjon i Fredrikstad kommune

30.11.2023 (2023/2808)

Saken gjelder eiendomsskattetaksten på en leilighet i Fredrikstad kommune. Eierne av leiligheten innhentet tre verdivurderinger fra lokale meglere som indikerte at kommunens takst var satt for høyt. Klagen over takstvedtaket til klagenemnda for eiendomsskattesaker førte ikke fram. Eierne mente at begrunnelsen til klagenemnda var for dårlig. Sivilombudet har kommet til at klagenemndas begrunnelse i vedtaket 5. mai 2023 ikke oppfylte kravet til «stutt grunngjeving» i eieendomsskattelova § 29 femte ledd. Retningslinjene for taksering i Fredrikstad kommune ble ikke fulgt ved takseringen. Ombudet har også kommet til at det er begrunnet tvil om taksten er i samsvar med eieendomsskattelova § 8 A-2, jf. sivilombudsloven § 12 første ledd bokstav c. På denne bakgrunn ber ombudet om at det gjennomføres ny taksering av klagerens eiendom i tråd med ombudets påpekninger. Ombudet ber om å bli orientert om utfallet av den nye vurderingen.

## Sakens bakgrunn

(1) Fredrikstad kommune gjennomførte ny allmenn taksering av kommunens eiendommer med virkning fra 1. mars 2022.

(2) Leiligheten til A (heretter klageren) med gnr. x, bnr. y, snr. z ble taksert til kr x den 7. juli 2021 (takstvedtaket). Klageren ble kjent med taksten og beregningen av eiendomsskatten i melding om takst og skatt 12. februar 2022 (utskrivingsvedtaket).

(3) Klageren mente at taksten var for høy. Hun innhentet derfor tre verdivurderinger fra lokale eiendomsmeglere i perioden februar til mars 2022. Meglerne vurderte eiendommens verdi til henholdsvis kr 3 300 000, kr 3 500 000 og kr 3 650 000. Samtlige verdivurderinger indikerte dermed at kommunens takst lå mer enn 1 million kroner over eiendommens verdi. Klageren klaget på taksten til kommunen og la ved verdivurderingene som dokumentasjon for at taksten var satt for høyt.

(4) Klagen førte ikke fram i kommunens klagenemnd for eiendomsskattesaker. I vedtaket 5. mai 2023 fremgikk det at både klagenemnda og en ny takstmann hadde befart eiendommen og foretatt en ny vurdering av taksten. Etter en helhetsvurdering kom nemnda fram til at den opprinnelige taksten var riktig. Verdivurderingene som klageren hadde innhentet, ble ikke nærmere kommentert.

(5) Klageren klaget nemndas vedtak inn for ombudet 13. juni 2023. Hun mente at taksten var satt for høyt, og at kommunens saksbehandling og begrunnelse var for dårlig. Klageren mente det ikke kunne være sånn at hun var nødt til å selge leiligheten sin for å bevise at taksten var satt for høyt. Hun ba derfor om hjelp fra ombudet.

## Våre undersøkelser

(6) Ombudet mottok takstvedtaket og øvrige saksdokumenter fra kommunen 10. juli 2023.

(7) Klagerens leilighet er en eierseksjon som inngår i et større boligsameie på x seksjoner. Boligsameiets tomt på x m<sup>2</sup> er fullt ut bebygget, med et mindre grøntområde i midten av bebyggelsen.

(8) I boligsameier har den enkelte eierseksjon en eierandel i sameiet med enerett til å bruke en bestemt og avgrenset del av sameiets eiendom til bolig. De avgrensede delene som seksjonseierne har enerett til å bruke, kalles «bruksenheter», jf. eierseksjonsloven § 4 første ledd bokstav b. Alt som ikke er bruksenheter, er fellesareal. Det innebærer at sameiets tomt og uteområde eies og disponeres av seksjonseierne i fellesskap. Den enkelte seksjonseier har i utgangspunktet ingen enerett til å bruke tomten og uteområdet.

(9) I takstvedtaket 7. juli 2021 fremgikk det at verdsettelsen av klagerens eiendom var delt i to. Klagerens bruksenhet, det vil si leiligheten på 55 m<sup>2</sup> og en garasje på x m<sup>2</sup>, var taksert til i overkant av 2,5 millioner kroner. I tillegg ble det foretatt en egen vurdering av det som i takstvedtaket ble omtalt som «tomt». «Tomten» ble opplyst å være x m<sup>2</sup>, noe som tilsvarte størrelsen på tomten til hele sameiet. Tomten ble vurdert å ha en grunnverdi på kr 1 350 000. Grunnverdien ble deretter oppjustert med en faktor på 1,4, til kr 1 890 000. Den samlede verdien av klagerens eiendom ble vurdert til kr x.

(10) Etter en gjennomgang av klagen og saksdokumentene valgte vi å undersøke saken nærmere.

(11) I brev herfra 7. september 2023 spurte vi kommunen hvordan tomteverdien til klagerens eiendom var blitt fastsatt. Vi spurte om takstvedtaket og vedtaket fra klagenemnda oppfylte

kravet til begrunnelse i eieendomsskattelova. Vi viste til at verdivurderingene som lå til grunn for klagen ikke var kommentert av nemnda. Til slutt spurte vi om takstmannen som ble benyttet i klagerunden hadde fått fremlagt verdivurderingene.

(12) Kommunen ved eiendomsskattekontoret svarte på våre spørsmål 28. september 2023. Det ble opplyst at takstmannen hadde vurdert hva eiendommer i bygget var blitt omsatt for, og fastsatt en sjablongverdi basert på det. Ifølge kommunens retningslinjer for fastsetting av eiendomsskatt skulle alle leiligheter med tilgang på uteområdet gis en arealfaktor på 1 ved verdsettelsen av tomten. Verdien ble deretter oppjustert etter hvor leiligheten var plassert i forhold til uteområdet, slik at leiligheter som var plassert inn mot det ubebygde uteområdet skulle gis en høyere arealfaktor.

(13) Eiendomsskattekontoret ble i forbindelse med svaret hit klar over at klagerens leilighet var ilagt feil faktor for beregning av tomteverdien. Leiligheten var plassert ut mot gaten, og ikke inn mot atriet. Det ble derfor fattet nytt takstvedtak, og eiendommens verdi ble redusert med kr 270 000 og satt til kr x. I det nye takstvedtaket fremgikk det at tomteverdien ble beregnet til kr 1 620 000.

(14) Eiendomsskattekontoret mente kravet til begrunnelse i eieendomsskattelova § 29 femte ledd var oppfylt både for takstvedtaket og for nemndas begrunnelse av klagen. Det dreide seg om massetaksering av i alt 41 790 eiendomsobjekter. Klagerens verdivurderinger ble fremlagt for takstmannen og klagenemnda, men nemnda hadde ment at det ikke var tilstrekkelig grunn til å forskjellsbehandle klagerens leilighet fra tilsvarende leiligheter i samme bygg. Det ble også pekt på at verdivurderingene ikke måtte forveksles med en takst.

(15) I brev 29. september, 18. oktober og 24. oktober 2023 stilte vi enkelte tilleggsspørsmål til kommunen og ba om å få oversendt ytterligere dokumentasjon. Etter dette kom både klageren og kommunen med merknader i saken.

## **Sivilombudets syn på saken**

(16) Spørsmålet i saken er om taksten er satt riktig, og om saksbehandlingsreglene i eieendomsskattelova er fulgt.

### **1. Rettslig utgangspunkt**

(17) Etter eieendomsskattelova § 8 A-2 første ledd skal eiendom ved taksering settes til det beløp eiendommen «etter si innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal». I praksis er dette forstått som eiendommens objektive markedsverdi på takseringstidspunktet, se Rt. 1987 s. 129 på side 133. At det er den objektive verdien taksten skal gjenspeile, innebærer at eierens særskilte økonomiske interesser ikke skal påvirke verdsettelsen, se Rt. 2011 s. 51 avsnitt 39.

(18) Taksering etter eieendomsskattelova er en masseoperasjon. Selv om lovens utgangspunkt er at verdsettelsen skal være individuell og konkret, kan ikke nøyaktigheten av denne type

taksering sammenlignes med takster som gjennomføres ved enkeltstående salg, se Prop.1 LS (2012-2013) på side 125. For eksempel gjennomføres det normalt ikke innvendig befarings ved taksering etter eiendomsskattelova.

(19) Det er godtatt at sjablonger og retningslinjer brukes i takstarbeidet for å komme frem til grovmaskede verdsettelse. Bruken av sjablonger og retningslinjer gir ikke i seg selv adgang til å fastsette en eiendomsskattetakst som overstiger omsetningsverdien. En konsekvent bruk av retningslinjer kan imidlertid bidra til å ivareta likhetsprinsippet. Likhetsprinsippet går ut på at like tilfeller skal behandles likt, og det er derfor ikke lov til å ha ulike takstnivå på likeartede eiendommer, se ombudets uttalelse 13. juni 2023 avsnitt 34 med henvisninger (SOM-2022-4567). Et avvik fra retningslinjene kan indikere at likhetsprinsippet ikke er fulgt. Fravikes retningslinjene uten nærmere begrunnelse, kan det også svekke tilliten som borgerne har til takstarbeidet i kommunen, se ombudets uttalelse 7. august 2012 (SOM-2010-2979).

(20) Reglene i forvaltningsloven gjelder som hovedregel også for saksbehandlingen i eiendomsskattesaker. Et unntak fra forvaltningsloven er kravet til begrunnelse. Etter eiendomsskattelova § 29 femte ledd er det kun et krav om «stutt grunngjeving». Det er likevel forutsatt at forvaltningsorganet i en klageomgang må vurdere alle klagepunktene som fremmes, jf. Prop.112 L (2011-2012) under punkt 3.5.7.2 på side 34. I enkelte tilfeller kan klageren også ha en forventning om at bestemte anførsler imøtegås på en individualiserende måte, se ombudets uttalelse 29. juni 2020 (SOM-2019-4420). Ombudet har uttrykt at det også kan være nærliggende å gi en kort begrunnelse dersom klageren har fremlagt en lavere takst, men denne ikke blir tatt til følge, se ombudets årsmelding for 2006 på side 222 (SOMB-2006-55).

(21) Kommuner med eiendomsskatt vedtar normalt veiledende retningslinjer for takseringen. I LE-2021-17866 uttalte retten at retningslinjene i den konkrete saken var å oppfatte som et hjelpemiddel og informasjonsverktøy ved takseringen, og at de ikke var å oppfatte som enkeltvedtak eller forskrift. Retningslinjene er i utgangspunktet ikke bindende, men de er et viktig supplement til takstvedtakene. Retningslinjene gir informasjon om takstprinsippene som er benyttet, og hjelper den skattepliktige til å forstå hvordan taksten er fastsatt sammenholdt med den korte begrunnelsen.

## **2. Kravet til begrunnelse i klagenemndas vedtak**

(22) Spørsmålet er om klagenemndas vedtak 5. mai 2023 oppfylte kravet til «stutt grunngjeving», jf. eiendomsskattelova § 29 femte ledd.

(23) I klagen som A sendte til kommunen 20. april 2022, la hun ved de omtalte verddivurderingene. Hun ga uttrykk for at det var vanskelig å forstå hva kommunen trengte av dokumentasjon for å vise at taksten var for satt for høyt. Hun ba om en bedre forklaring på hvorfor taksten ble satt markant høyere enn verddivurderingene hun hadde innhentet.

(24) I klagenemndas vedtak 5. mai 2023 ble anførselene kort gjengitt. I punkt 5 viste nemda til klagetakstmannens vurdering av saken.

«Verdien settes ut fra en helhetsvurdering av eiendommer med tilsvarende beliggenhet/størrelse og boligstandard i området. Det er i hovedsak klaget på verdien på eiendommen, eiendommen er vurdert ok i henhold til markedet.»

(25) I punkt 6 ga klagenemnda sin egen vurdering av saken:

«Klageutvalget for eiendomsskatt har befart eiendommen og vurdert alle momenter ved klagen og takstforslagene fra 2 ulike takstmenn. Etter en helhetsvurdering er utvalget enig i takstmennenes vurderinger. Eiendomsskattetaksten for eiendommen opprettholdes og klagen tas ikke til følge.»

(26) Nemndas begrunnelse er generelt utformet og fremstår som standardisert. Selv om nemnda har skrevet at alle momentene ved klagen er vurdert, gir ikke begrunnelsen dette inntrykket. Klageren har spesifikt bedt om en bedre forklaring på hvorfor taksten oversteg verdivurderingene. Nemnda har i stedet gitt et helt generelt svar som kunne passet for enhver klage over for høy takst.

(27) Det kan ikke stilles strenge krav til begrunnelsen etter eidegdomsskattelova § 29 femte ledd. I denne saken forelå det imidlertid helt konkrete anførsler fra klageren som det måtte forventes at nemnda omtalte nærmere. Klageren hadde innhentet tre verdivurderinger som indikerte en omsetningsverdi som lå langt under kommunens takst. Verdivurderingene kan ikke uten videre sammenlignes med ordinære takstrapporter. Det var likevel ikke urimelig at klageren hadde en klar forventning om at de tre verdivurderingene ville bli kommentert, se også uttalelsen i ombudets årsmelding for 2006 på side 222 (SOMB-2006-55). At nemnda ikke begrunnet anførselene nærmere, svekker klagerens tillit til at det ble gjort en reell vurdering av klagen, og til at avgjørelsen var korrekt. Dette trekker i retning av at kravet til begrunnelse ikke er oppfylt.

(28) Kommunen har i svarene hit gitt uttrykk for at de mener kravet til begrunnelse likevel er oppfylt. De har vist til dokumentasjonen som klageren fikk oversendt med takstvedtaket, og til den tosiders lange begrunnelsen fra klagenemnda. I nemndas vedtak fremgår det også at klagerens eiendom ble befart på nytt, og at nemnda dessuten hadde tilgang til klagerens merknader og vedlegg samt bilder og takster på eiendommer i nærheten.

(29) Forholdene som er nevnt ovenfor, vil normalt være tilstrekkelige til å kunne gi en «stutt grunngjeving». Det var imidlertid først da ombudet tok saken opp med kommunen, at eiendomsskattekontoret ble klar over at takstvedtaket inneholdt feil, ved at det var benyttet feil faktor for tomteberegning. At denne feilen ikke ble fanget opp av takstmannen eller klageorganet, tyder på at hverken nemndas utredning eller begrunnelse i saken var tilstrekkelig.

(30) Også et krav om «stutt grunngjeving» i eidegdomsskattelova § 29 femte ledd må forutsette at forvaltningsorganets begrunnelse setter den skattepliktige i stand til å forstå hva vedtaket går ut på. Som ombudet kommer tilbake til i punkt 3 nedenfor, er det i denne saken ikke mulig å forstå hvordan taksten på klagerens eiendom er fastsatt med utgangspunkt i takstvedtaket og retningslinjene. I en slik situasjon er det uheldig at heller ikke klagenemndas vedtak, der klageren har anført at taksten er satt for høyt, gjør det mulig å forstå hvordan taksten er fastsatt.

(31) Ombudet har etter dette kommet til at kravet til «stutt grunngeving» ikke var oppfylt, jf. eigedomsskattelova § 29 femte ledd, jf. sivilombudsloven § 12 første ledd bokstav a.

### 3. Bruken av sjablonger og retningslinjer ved taksering

(32) Spørsmålet er om takstnemnda i Fredrikstad kommune fulgte de vedtatte sjablongene og retningslinjene ved takseringen av klagerens eiendom.

(33) Retningslinjene for taksering i Fredrikstad kommune ble vedtatt 25. mai 2020 av skattetakstutvalget og klageutvalget for eiendomsskatt. Den innledende delen av retningslinjene tar for seg hoveddrammene for takseringen. På side 4, under overskriften for «[b]oliger i seksjonerte bygg», står det:

«Bolig/leilighet er en selvstendig juridisk enhet med eget seksjonsnummer med ideell andel i sameieeiendommen (eget gnr og bnr). I tillegg til egen bolig/leilighet inngår bruksrett til bebyggelsens og eiendommens fellesarealer. Hver bolig/leilighet får egen takstverdi med grunnlag i eget bruksareal inkludert forholdsmessig verdi av eiendommens fellesarealer for bebyggelse og tomt. For å finne forholdsmessig verdi av fellesarealer bør normalt benyttes eierseksjonsbrøken.»

(34) På side 9 i retningslinjene, under overskriften «[b]oligseksjoner og selveierleiligheter», står det videre:

«For leiligheter og seksjoner i bygning med flere etasjer gis alle leiligheter veiefaktor 1,0 for areal. Arealpris settes fra kr. 25 000 – kr. 60 000 pr. m<sup>2</sup> BRA, ut fra strøk, alder og generelt vedlikehold. ... Arealpris inkluderer andel av tomteverdi og prisfordeling etter soneinndeling.»

(35) Ombudet forstår dette som at eierseksjoner takseres med grunnlag i en arealpris som både inkluderer verdien av bruksenheten og en forholdsmessig verdi av tomten til sameiet. Som tidligere nevnt, har ikke klageren en enerett til tomten, men hun disponerer denne i fellesskap med de øvrige seksjonseierne. Tomteverdien – som da i realiteten er en bruksrett til fellesarealet – skal ifølge retningslinjene normalt fastsettes ut ifra eierseksjonsbrøken. Selv om arealprisen er oppgitt i «BRA», forstår altså ombudet retningslinjene sånn at det er den samlede verdien av bruksenheten og tomteverdien som skal ligge mellom kr 25 000 og kr 60 000 per m<sup>2</sup>.

(36) Klagerens eiendom er taksert til en arealpris som ligger i overkant av kr 80 000. I takstvedtaket er det foretatt en separat vurdering av bruksenhetens verdi og tomtens verdi. Bruksenheten er taksert med utgangspunkt i en kvadratmeterpris på kr 40 000, til i overkant av 2,5 millioner kroner. I tillegg er den forholdsmessige verdien av tomten – det vil si hennes bruksrett til fellesarealet – vurdert til kr 1 890 000.

(37) I denne saken har ikke takstnemnda fulgt sine egne retningslinjer for taksering. Arealprisen på klagerens eiendom overstiger klart sjablongverdien som er fastsatt i retningslinjene. Avviket fra sjablongverdien er ikke kommentert i takstvedtaket eller klagenemndas vedtak. Det er ikke gitt noen nærmere begrunnelse for hvordan tomteverdien er beregnet eller hva den er basert på.

Dermed er det ikke mulig å forstå hvordan den samlede taksten er fastsatt med utgangspunkt i takstvedtaket og retningslinjene for taksering.

(38) Ombudet har etter dette kommet til at klagerens eiendom ikke ble taksert i henhold til retningslinjene for taksering. Selv om et brudd på retningslinjene ikke nødvendigvis er i strid med eieendomsskattelova, er det uheldig at taksten klart avviker fra sjablongene i retningslinjene, uten at det blir gitt en nærmere begrunnelse for dette. Ombudets undersøkelser i saken gir ikke grunnlag for å gå nærmere inn på om avviket er i strid med likhetsprinsippet.

#### **4. Størrelsen på taksten**

(39) Spørsmålet er om taksten på klagerens eiendom er i samsvar med eieendomsskattelova § 8 A-2 første ledd. Klageren mener taksten er satt for høyt, og har blant annet vist til verddivurderingene, og til salg av sammenlignbare eiendommer i nærheten.

(40) I eieendomsskattesaker er ombudets klagebehandling normalt avgrenset til å vurdere om saksbehandlingen har vært forsvarlig, og om regelverket har vært anvendt riktig. Ombudet er generelt tilbakeholden med å vurdere riktigheten av en takst. Dette henger sammen med at de skjønnsmessige avveiningene som ligger til grunn for takstene normalt er lite egnet for overprøving her, se for eksempel ombudets uttalelse 22. august 2011 (SOM-2011-814). Videre kan ombudet bare kritisere skjønnsmessige avgjørelser der det er lagt til grunn feil faktiske omstendigheter, det hefter feil ved skjønnnet, eller avgjørelsen må anses klart urimelig, jf. sivilombudsloven § 12.

(41) Utgangspunktet i eieendomsskattelova § 8 A-2 første ledd er at eiendommens takst skal tilsvare den objektive markedsverdien på takseringstidspunktet. Slik saken har vært opplyst for ombudet, har det ikke vært mulig å ta stilling til dette. Etter ombudets syn er det likevel så mange uklarheter ved takstvedtaket og de faktiske forholdene i saken, at det er begrunnet tvil om taksten er i samsvar med eieendomsskattelova § 8 A-2 første ledd, jf. sivilombudsloven § 12 første ledd bokstav c.

(42) Klagerens leilighet har et bruksareal på 55 m<sup>2</sup> og inngår i et sameie med x seksjoner. Sameiets tomt på x m<sup>2</sup> er bebygd fullt ut, der fellesarealet som sameierne disponerer er et mindre grøntområde som ligger mellom bygningsmassen. Beregnet ut ifra eierseksjonsbrøken til klageren utgjør hennes forholdsmessige andel av sameiets tomt ca. 30 m<sup>2</sup>. Klagerens bruksrett til dette fellesarealet – i takstvedtaket omtalt som «tomteverdi» – er verdsatt til kr 1 890 000. Etter de undersøkelser ombudet har gjort, er det mye som tyder på at en slik verdsettelse ikke er riktig.

(43) Ombudet har i flere brev til kommunen stilt spørsmål om hvordan denne tomteverdien er fastsatt, men kommunen har ikke gitt tilstrekkelig svar på disse spørsmålene.

(44) Selv om verdsettelsen av fellesarealet ikke fremstår som riktig, har ikke ombudet den nødvendige takstfaglige kompetansen til å vurdere om taksten samlet sett gir uttrykk for en riktig verdsettelse. På grunn av uklarhetene i takstvedtaket og de faktiske forholdene i saken er

det etter ombudets syn likevel begrunnet tvil om taksten er i samsvar med eigedomsskattelova § 8 A-2, jf. sivilombudsloven § 12 første ledd bokstav c.

(45) På denne bakgrunn ber ombudet takstnemnda foreta en ny taksering av klagerens eiendom, der forholdet mellom verdifastsettelsen for bruksenheten og verdifastsettelsen for tomten er omtalt. Det nye takstvedtaket må videre gjøre klageren i stand til å forstå hvordan tomten – det vil si klagerens bruksrett til fellesarealet – er verdsatt.

## Konklusjon

(46) Sivilombudet har kommet til at klagenemndas begrunnelse i vedtaket 5. mai 2023 ikke oppfylte kravet til «stutt grunngjeving» i eigedomsskattelova § 29 femte ledd. Retningslinjene for taksering i Fredrikstad kommune ble ikke fulgt ved takseringen. Ombudet har også kommet til at det er begrunnet tvil om taksten er i samsvar med eigedomsskattelova § 8 A-2, jf. sivilombudsloven § 12 første ledd bokstav c.

(47) På denne bakgrunn ber ombudet om at det gjennomføres ny taksering av klagerens eiendom i tråd med ombudets påpekninger. Ombudet ber om å bli orientert om utfallet av den nye vurderingen.

30.11.2023 (2023/2808)