

[Forside](#) / [Uttalelser](#)

/ Vedtak om eiendomsskatt – obligatorisk reduksjonsfaktor ved eiendomsskattetaksering

# Vedtak om eiendomsskatt – obligatorisk reduksjonsfaktor ved eiendomsskattetaksering

13.11.2024 (2024/688)

Saken gjelder et vedtak om eiendomsskatt for en eiendom med flere boenheter. Overtakstnemnda hadde sluttet seg til eiendomsskattekontorets begrunnelse for eiendomsskattetaksten, som ga uttrykk for en feil rettslig forståelse av eiedomsskattelova § 8 A-2 første ledd andre punktum om obligatorisk reduksjonsfaktor. Når den feilaktige lovforståelsen i begrunnelsen var knyttet opp til den konkrete takstfastsettelsen på klagerens eiendom, har ombudet kommet til at det ble lagt feil lovforståelse til grunn ved den opprinnelige takseringen av eiendommen.

I forbindelse med ombudets undersøkelse gjorde kommunen en ny vurdering av taksten og fant grunn til å redusere eiendomsskattetaksten med omtrent 1,7 millioner kroner. Ombudet har likevel kommet til at det er flere forhold i saken som gjør at det er begrunnet tvil knyttet til om kommunens takstfastsettelse er i tråd med eiedomsskattelova § 8 A-2 første ledd.

# Kommunen bes derfor om å gjøre en ny vurdering av eiendomsskattetaksten på eiendommen.

## Sakens bakgrunn

- (1) A (heretter klager) ble i 2023 ilagt eiendomsskatt for eiendommen gnr Y bnr Z i Aremark kommune. Klager hadde kjøpt eiendommen i 2020 for kr 13 900 000,-. Eiendommen består av flere boenheter. Den fastsatte eiendomsskattetaksten ble påklaget 24. mars 2023. I klagen ble det blant annet vist til at taksten på kr 23 259 463,- var vesentlig høyere enn salgssummen oppnådd i 2020.
- (2) I vedtak 25. oktober 2023 besluttet kommunens overtakstnemnd å redusere eiendomsskattetaksten til kr 21 144 967,-. Reduksjonen var begrunnet i en endret vurdering av beliggenheten for tre av boenhetene på eiendommen.
- (3) Skattyter klaget 6. februar 2024 til Sivilombudet over kommunens vedtak om eiendomsskatt, og mente at taksten var for høy.

## Våre undersøkelser

- (4) Vi fant grunn til å undersøke saken nærmere. I brev 7. mai 2024 spurte vi kommunen om begrunnelsen i overtakstnemndas vedtak ga uttrykk for en riktig rettslig forståelse av eieendomsskattelova § 8 A-2 første ledd andre punktum. Videre spurte vi om kommunen mener det er eiendomsskattegrunnlaget etter at verdien på eiendommen er redusert med 30 prosent, som skal gjenspeile eiendommens omsetningsverdi, slik begrunnelsen legger til grunn. I overtakstnemndas vedtak var eiendomsskattekontorets begrunnelse inntatt i sin helhet. Den relevante delen av begrunnelsen er sitert nedenfor i punkt 2 under ombudets syn på saken.
- (5) Deretter spurte vi om kommunen mente at taksten på kr 21 144 967,- gjenspeiler eiendommens objektiviserte omsetningsverdi og hvilken betydning taksten, prisantydningen og oppnådd salgssum i 2020 hadde for eiendomsskattetakseringen i 2023.
- (6) I svarbrev 7. juni 2025 viste kommunen til at eiendomsskattekontorets begrunnelse ikke gir uttrykk for kommunens forståelse av regelen om obligatorisk reduksjonsfaktor i eieendomsskattelova § 8 A-2 første ledd andre punktum. Kommunen viste til at den lovbestemte reduksjonen på 30 prosent skal legges inn etter at eiendommens objektiviserte omsetningsverdi er beregnet. Denne forståelsen kommer frem av kommunens retningslinjer og hjemmesider og er lagt til grunn ved samtlige av kommunens eiendomsskattefastsettinger. Etter kommunens syn er det ikke tvilsomt hva som er den riktige rettslige forståelsen av bestemmelsen.

(7) I skattyters sak hadde overtakstnemnda gjort en vurdering av saken og sluttet seg til eiendomsskattekontorets begrunnelse i sin helhet. Kommunen viste til at overtakstnemnda skulle ha presisert i sitt vedtak at eiendomsskattekontorets begrunnelse led av feil. Det hadde skjedd en menneskelig feil i saken, som åpenbart skulle vært oppdaget under klagebehandlingen. Kommunen beklaget at dette ikke var gjort.

(8) Når det gjaldt den fastsatte eiendomsskattetaksten på skattyters eiendom, hadde kommunen gjort en ny gjennomgang av taksten i forbindelse med ombudets undersøkelse. Kommunen hadde oppdaget mulige feil og unøyaktigheter i beregningsgrunnlaget for takseringen. Etter en ny oppmåling av bruttoareal og en ny kategorisering av bygningene på eiendommen, var ny eiendomsskattetakst på eiendommen redusert til kr 19 429 737,-.

(9) Kommunen mente den nye taksten gjenspeiler eiendommens objektiviserte omsetningsverdi. Det ble vist til at taksten er satt med utgangspunkt i kommunens retningslinjer for eiendomsskattetaksering og at det er nødvendig å benytte sjablonger og faktorer som hjelpemidler for å sikre en mest mulig lik skjønnsutøvelse. Deretter viste kommunen til at eiendommen er attraktiv, og at det per nå ikke finnes noen tilsvarende eiendommer i kommunen. Kommunen mente videre at det ligger et stort økonomisk potensial i eiendommen, f.eks. dersom den seksjoneres. Hver for seg har byggene en markedsverdi langt over det som er fastsatt som objektivisert eiendomsverdi.

(10) På vårt spørsmål om salgssummens betydning ved eiendomsskattetakseringen, viste kommunen til at det var stor usikkerhet knyttet til prisfastsettingen da eiendommen skulle selges. Det forelå ikke noe sammenligningsgrunnlag da det verken fantes, eller tidligere hadde vært solgt, tilsvarende eiendommer i kommunen. Taksten ble av den grunn satt veldig lavt. Det var likevel bred enighet om at det ville vært mulig å oppnå en vesentlig høyere sum enn prisantydningen tilsa.

(11) Kommunen mente at verken taksten, prisantydningen eller oppnådd salgssum er avgjørende for den objektiviserte markedsverdien på eiendommen. Takstintervallene på 10 år medfører at verdifastsettelsen må være robust mot skiftende markedspriser. Videre ble det vist til at verdien på boliger har økt de siste årene og at den faktiske prisstigningen i markedet siden 2020 tilsvarer en økning på litt over 2,6 millioner kroner i eiendommens verdi. Kommunen kunne være enig i at den opprinnelig samlede skattetaksten fremstod noe høy, uten at den av den grunn var feil. I lys av de korrigeringer som nå var gjort i taksten, mente kommunen at taksten er riktig.

(12) I brev 20. juni 2024 kom klager med merknader til kommunens svarbrev, og viste blant annet til at omsetningsverdien må legges til grunn der sjablongmetoden ikke gir riktig verdi på eiendommen. Etter klagers syn var det ikke tvil om at reell markedspris i 2020 var kr 13 900 000,-. Kommunen kom med tilleggsmerknader til saken i brev 26. juni 2024. Klager fikk anledning til å kommentere tilleggsmerknadene, men hadde ikke ytterligere merknader i saken.

## Sivilombudets syn på saken

(13) Spørsmålet i saken er om eiendomsskattetaksten på klagers eiendom er fastsatt i tråd med eiedomsskattelova § 8 A-2 første ledd.

### 1. Rettslig utgangspunkt

(14) Eiendomsskatt regnes ut etter verdien av eiendommen satt etter reglene i eiedomsskattelova § 8 A-2 til 8 A-4, jf. lovens § 8 A-1 første ledd. I denne saken er verdien av eiendommen fastsatt ved kommunens taksering etter eiedomsskattelova § 8 A-2 første ledd.

(15) Etter eiedomsskattelova § 8 A-2 første ledd skal «verdet av eiedomen» settes til det beløpet «ein må gå ut frå at eiedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal». Det er eiendommens objektive omsetningsverdi en skal komme frem til ved takseringen, jf. HR-2015-1945-A avsnitt 53. Det vil si at taksten skal gjenspeile eiendommens objektive verdi, og ikke eierens økonomiske interesse i eiendommen eller konkrete bruk av eiendommen, se HR-2011-157-A avsnitt 39.

(16) Lovens utgangspunkt er en individuell og konkret verdsetting. Utskriving av eiendomsskatt er imidlertid en type masseforvaltning der det må godtas at systemet for verdifastsettelse er noe grovmasket. Det vil si at ikke alle forskjeller eller likheter mellom eiendommene vil kunne gjenspeiles i taksten. I praksis er det godtatt at kommunene bruker sjablonger for å fastsette eiendomsskattetaksten. Også ved bruk av sjablong er det elementer av skjønn ved fastsettelse av for eksempel indre og ytre faktor, i tillegg til de momentene som er innarbeidet i sjablongen ved kvadratmetersats, sonefaktor, tomtepris mv. Ved takstfastsettingen i klagerens sak er det tatt utgangspunkt i kommunens Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom i Aremark kommune. Retningslinjene ble fastsatt av kommunens sakkyndige nemnd i møte 22. februar 2023.

(17) I eiedomsskattelova § 8 A-2 første ledd andre punktum er det gitt en særregel for hvordan kommunene skal fastsette skattegrunnlaget for boliger og fritidseiendommer. Bestemmelsen lyder:

«Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7.»

(18) Etter denne bestemmelsen skal «verdet» kommunen har kommet frem til ved takseringen etter første punktum i § 8 A-2 multipliseres med 0,7. Denne obligatoriske reduksjonsfaktoren på 30 prosent ble innført med virkning fra eiendomsskatteåret 2020. Formålet var å redusere kommunenes eiendomsskattegrunnlag, jf. Prop. 1 LS (2018-2019) side 198.

## 2. Obligatorisk reduksjonsfaktor – kommunens lovforståelse

(19) Kommunens overtakstnemnd har i sitt vedtak 25. oktober 2023 inntatt eiendomsskattekontorets begrunnelse i sin helhet. Kommunen har opplyst at overtakstnemnda har sluttet seg til eiendomsskattekontorets begrunnelse i sin helhet i sitt vedtak i klagesaken. I begrunnelsen står det blant annet følgende:

«Takseringen av den aktuelle eiendommens bygning(er) har resultert i en skattetakst pålydende: 23 259 463 kr. Skattetaksten er deretter multiplisert med en reduksjonsfaktor på 30 %, for å sikre at eiendomsskatten blir satt på bakgrunn av et skattegrunnlag som gjenspeiler den objektiviserte omsetningsverdien. Dette har følgelig resultert i at eiendomsskatten har blitt beregnet ut fra et skattegrunnlag pålydende: 16 281 625 kr.

Etter vår mening er dette et skattegrunnlag som samsvarer med eiendommens objektiviserte eiendomsverdi og for øvrig i samsvar med det som er redegjort for ovenfor. Vi kan ikke se at den ilagte eiendomsskatten er i strid med eiendomsskatteoven eller kommunens retningslinjer.»

(20) Etter ombudets syn er det klart at kommunens begrunnelse legger til grunn en feil forståelse av bestemmelsen i eiendomsskatteova § 8 A-2 første ledd andre punktum når det vises til at skattegrunnlaget etter fradrag for den obligatoriske reduksjonsfaktoren samsvarer med eiendommens objektiviserte verdi. Ordlyden i bestemmelsen er klar og byr ikke på tvil. Det er eiendomsskattetaksten fastsatt etter bestemmelsens første ledd første punktum som skal gjenspeile eiendommens omsetningsverdi. Den fastsatte omsetningsverdien reduseres deretter med 30 prosent etter bestemmelsens første ledd andre punktum. Eiendomsskatten for fritidsboliger og boligeiendommer regnes dermed ut fra et eiendomsskattegrunnlag som utgjør 70 prosent av eiendommens antatte omsetningsverdi. I klagerens sak er det altså verdien på kr 23 259 463,- [nå redusert til kr 19 429 737,-] som skal gjenspeile omsetningsverdien, og ikke summen på kr 16 281 625, slik begrunnelsen gir uttrykk for.

(21) Kommunen har erkjent at begrunnelsen gir uttrykk for en feilaktig tolkning av eiendomsskatteova § 8 A-2 første ledd andre punktum. Likevel mener kommunen at eiendomsskattetaksten er fastsatt i tråd med en riktig rettslig forståelse av bestemmelsen. Ifølge kommunen skyldes feilen i begrunnelsen en menneskelig feil, som ikke ble oppdaget av overtakstnemnda.

(22) I begrunnelsen er det lagt til grunn at formålet med reduksjonsfaktoren på 30 prosent er å sørge for at «eiendomsskatten blir satt på bakgrunn av et skattegrunnlag som gjenspeiler den objektiviserte omsetningsverdien». Videre er det vist til at summen på 16 281 625,-, som utgjør 70 prosent av den i utgangspunktet fastsatte eiendomsskattetaksten, samsvarer med eiendommens omsetningsverdi. Når den feilaktige lovforståelsen så

eksplisitt er koblet til den konkrete takstfastsettelsen på klagers eiendom, har det etter ombudets syn formodningen mot seg at det er lagt til grunn en riktig rettslig forståelse av eiedomsskattelova § 8 A-2 første ledd ved takseringen av eiendommen.

(23) Ombudet mener på denne bakgrunn at taksten på klagerens eiendom er fastsatt med utgangspunkt i en feil forståelse av regelen i eiedomsskattelova § 8 A-2 første ledd, jf. sivilombudsloven § 12 første ledd bokstav a.

### 3. Størrelsen på taksten

(24) Ved kommunens gjennomgang av saken i forbindelse med ombudets undersøkelse er eiendomsskattetaksten på klagers eiendom redusert til kr 19 429 737,-. Spørsmålet i det videre er om den nedjusterte eiendomsskattetaksten på klagerens eiendom samsvarer med eiedomsskattelova § 8 A-2 første ledd.

(25) I saker om eiendomsskatt er ombudets saksbehandling normalt avgrenset til å vurdere om saksbehandlingen har vært forsvarlig og om regelverket har vært riktig anvendt. De takstfaglige og skjønsmessige avveiningene som ligger til grunn for takseringen, er ofte lite egnet for ombudets overprøving. Ombudet er derfor generelt tilbakeholden med å vurdere riktigheten av en takst. Videre kan ombudet bare kritisere forvaltningens skjønsmessige avgjørelser dersom det er lagt til grunn feil faktiske omstendigheter, det hefter feil ved skjønnen, eller dersom avgjørelsen anses klart urimelig, jf. sivilombudsloven § 12.

(26) Ombudet kan altså vanskelig ta stilling til hvilken eiendomsskattetakst klagerens eiendom skal ha. Det er imidlertid enkelte forhold ved kommunens redegjørelse for takstfastsettelsen som skaper begrunnet tvil til om den nedjusterte taksten er satt i samsvar med eiedomsskattelova § 8 A-2 første ledd, jf. sivilombudsloven § 12 første ledd bokstav c. Dette særlig sett i sammenheng med at kommunen i utgangspunktet har lagt til grunn en feil lovforståelse ved takseringen.

(27) Når det ikke er andre sammenliknbare eiendommer i kommunen, er det etter ombudets syn normalt vanskelig å se at kvadratmeterprisen for boliger i en kommunes retningslinjer vil treffe like godt ved takseringen av en bestemt eiendom. For særegne eiendommer vil det ofte være nødvendig å fastsette eiendomsskattetaksten på bakgrunn av en ytterligere skjønsmessig vurdering enn det sjablongmetoden legger opp til.

(28) I lys av kommunens opplysninger om at det ikke finnes tilsvarende eiendommer i kommunen og at det aldri tidligere har vært solgt tilsvarende eiendommer i kommunen, mener ombudet kommunen i større grad måtte utvist skjønn ved eiendomsskattetakseringen.

(29) Kommunen har vist til at det er nødvendig å bruke sjablonger og faktorer som hjelpemidler ved takseringen for å sikre en mest mulig lik skjønnsutøvelse.

Likhetsprinsippet innebærer at like tilfeller skal behandles likt, jf. HR-2019-273-A avsnitt 68. På eiendomsskattens område har Finansdepartementet forstått likhetsprinsippet slik at det ikke er adgang til å ha ulike takstnivå på likeartede eiendommer, jf. Finansdepartementet i brev 19. juni 2007 (Utv-2007-1259). Når det ikke finnes tilsvarende eiendommer i kommunen, er det vanskelig å se at hensynet til likebehandling vil være til hinder for at kommunen utviser en større grad av skjønn ved takseringen av klagerens eiendom.

(30) I forlengelsen av dette mener ombudet at kommunen ikke kan se helt vekk fra den salgssummen som ble oppnådd i 2020 ved eiendomsskattetakseringen. Takstfastsettingen for eiendomsskatteformål skal være objektiv og den enkelte eiers økonomiske interesse i eiendommen er ikke relevant å se hen til. En enkelt omsetning eller en fastsatt takst eller prisantydning, skal derfor ikke uten videre legges til grunn ved takseringen etter eiendomsskatteleva § 8 A-2 første ledd. En oppnådd salgssum er imidlertid ikke irrelevant å se hen til, se for eksempel Sivilombudets uttalelse 29. juni 2020 (SOM-2019-4420).

(31) Salget av klagers eiendom ble gjennomført sommeren 2020, omtrent 2,5 år før kommunens eiendomsskattetaksering. Salgssummen var vesentlig lavere enn den opprinnelig fastsatte eiendomsskatten på eiendommen, også når det tas høyde for prisutviklingen i tiden etter salget og frem til takseringstidspunktet våren 2023. Det foreligger ikke opplysninger i ombudssaken som tilsier at salgssummen ikke ga uttrykk for markedspris ved et fritt salg på salgstidspunktet. Når det ikke er solgt tilsvarende eiendommer i kommunen tidligere, vil det etter ombudets syn være naturlig å se hen til den ene kjente omsetningen av eiendommen ved eiendomsskattetakseringen. Ombudet har ikke grunnlag for å hevde at salgssummen oppjustert for eventuell prisvekst i kommunens eiendomsmarked skal legges til grunn ved eiendomsskattetakseringen, men mener dette vil være et naturlig utgangspunkt ved eiendomsskattetakseringen av en eiendom det ikke finnes tilsvarende av i kommunen.

(32) Ombudet er enig i at det vil kunne ha betydning for en eiendoms markedsverdi og for eiendomsskattetaksten om eiendommen har gode utviklingsmuligheter og fremstår som et attraktivt investeringsobjekt. Videre er det riktig at nåværende eiers utnyttelse av eiendommen ikke er av betydning når det skal finnes frem til den objektive verdien på eiendommen. Når kommunen viser til at de enkelte boenhetene på eiendommen har en markedsverdi langt over den fastsatte eiendomsskattetaksten, er ombudet imidlertid i tvil om kommunen har lagt for stor vekt på eiendommens mulige potensiale ved takseringen. Det er eiendommen slik den fremstår på takseringstidspunktet, altså som et helhetlig salgsobjekt, som er gjenstand for taksering. Dersom eiendommens verdi endres vesentlig i forhold til andre eiendommen i tiden mellom de allmenne takseringene, kan det være aktuelt med en omtaksering etter eiendomsskatteleva § 8 A-3 sjetten ledd. Videre vil en

eventuell deling av eiendommen gi grunnlag for omtaksering etter eiendomsskattelova § 8 A-3 femte ledd bokstav a.

(33) Ombudet har på denne bakgrunn, og sett i sammenheng med at det er lagt feil rettslig forståelse til grunn ved den opprinnelige takseringen av eiendommen, kommet til at det er begrunnet tvil om den nedjusterte taksten er i samsvar med eiendomsskattelova § 8 A-2 første ledd, jf. sivilombudsloven § 12 første ledd bokstav c. På den bakgrunn bes kommunen om å gjøre en ny vurdering av eiendomsskattetaksten.

## Konklusjon

(34) Sivilombudet er kommet til at kommunen har lagt feil lovforståelse til grunn ved den opprinnelige eiendomsskattetakseringen. Videre er det begrunnet tvil om den nedjusterte eiendomsskattetaksten samsvarer med eiendommens objektive omsetningsverdi på takseringstidspunktet.

(35) Aremark kommune bes om å gjøre en ny vurdering av eiendomsskattetaksten på eiendommen. Ombudet ber om å bli orientert om utfallet av kommunens nye vurdering innen 13. februar 2025.

13.11.2024 (2024/688)