

Informasjonsbrev – Eiendomsskatt Ringebu kommune

Lillestrøm, 18. januar 2021

**Deres referanse:**

**Vår referanse:**  
9624 / 871266 / CJB

**Ansvarlig advokat:**  
Bjørn Brodwall

## BREV VEDR. SAK MOT RINGEBU KOMMUNE - EIENDOMSSKATT

Flere hytteeiere i Ringebu kommune fremmet i 2019 søksmål mot Ringebu kommunen for brudd på eiendomsskatteloven og likhetsprinsippet. Saken ble avgjort i tingretten i desember 2020, og er nå anket til Eidsivating lagmannsrett. Saken dreier seg om fastsettelse av eiendomsskatt i kommunen, spesielt med tanke på kommunens retningslinjer for taksering av eiendommene.

I Ringebu kommune er det avdekket at hytteeiendommer takseres signifikant høyere enn helårsboliger, hensyntatt omsetningsverdi. Det sentrale spørsmålet gjelder hvorvidt det er anledning å takserer like verdifulle eiendommer ulikt. De konkrete problemstillingene kan oppsummeres som følger:

### Lovlighetsprøving av retningslinjer for taksering

I Ringebu kommunes retningslinjer for taksering gjeldende for perioden 2009-2018 benytter kommunen som utgangspunkt forskjellige sjablonger som hjelpemiddel ved takseringen. Sjablongene angir diversifiserte kvadratmetersatser, forskjellige sonefaktorer, diversifiserte tomteverdier, samt ytre og indre faktorer som vurderes forskjellig avhengig om det er en bolig eller hytteeiendom.

Taksten ut ifra retningslinjene vil i alle tilfeller settes høyere for hytteeiendommer enn for boligeiendommer. Siden hytter i kommunen generelt sett selges til en høyere pris, er det isolert sett ikke noe i veien for dette, selv om dette også kan tyde på en reell forskjellsbehandling.

Det som etter hytteeiernes syn er det rettstridige elementet er kombinasjonen av sjablongfaktorer. Gjeldende praksis fra Finansdepartementet, samt uttalelser fra Sivilombudsmannen, angir at dersom det benyttes forskjellige kvadratmetersatser for forskjellige eiendomstyper eller områder, er det ikke anledning til å bruke disse i kombinasjon med sonevarierte faktorer/satser. Noe annet vil føre til at de samme forholdene (hensynet til omsetningsverdi) adderes flere ganger. Finansdepartementet har uttalt at "når de typiske verdiforskjellene er tatt hensyn til gjennom selve kvadratmetersatsene, må en eventuell sonefaktor i tilfelle være lik i de ulike sonene for at likhetsprinsippet kan anses overholdt."

Det er derfor hytteeiernes synspunkt at retningslinjene bryter med likhetsprinsippet og må anses som ugyldige.

**Advokatfirmaet**  
**Økland & Co DA**  
Org.nr.: 957 329 152  
Postadresse:  
Postboks 63  
2001 Lillestrøm

**LILLESTRØM**  
+47 64 84 60 60  
post@oklandco.no  
Besøksadresse:  
Skedsmogata 3 A  
2000 Lillestrøm

**OSLO**  
+47 22 42 60 60  
oslo@oklandco.no  
Besøksadresse:  
Haakon VII's gate 2  
0161 Oslo

**EIDSVOLL**  
+47 63 95 90 60  
eidsvoll@oklandco.no  
Besøksadresse:  
Saga 2, Wergelands gate 7  
2080 Eidsvoll

**SØRUMSAND**  
+47 63 86 88 80  
sorum@oklandco.no  
Besøksadresse:  
Sørumsandveien 71 A  
1920 Sørumsand

**Brudd på likhetsprinsippet – den faktiske takseringen**

Likhetsprinsippet i skatteretten går ut på at like tilfeller skal behandles relativt likt ved skattleggingen. Dersom eiendommer har en tilsvarende omsetningsverdi, skal disse som hovedregel beskattes likt i kommunen.

I Ringebu kommune er det en klar og påviselig forskjellsbehandling av hytteeiendommer og boligeiendommer også når det gjelder den faktiske takseringen, altså hvilke verdier som er lagt til grunn ved beregning av skattegrunnlaget, og utskrivning av den årlige eiendomsskatten. Dette omfatter også eventuelt skjønn.

Hytteeierne kommer gjennomgående dårligere ut, og tallmaterialet som er fremlagt viser at hytter i gjennomsnitt takseres høyere enn boligeiendommer når omsetningsverdi er hensyntatt. I perioder ble hytter taksert opptil 70 % høyere enn tilsvarende verdifulle boliger. Dette utgjør etter vårt syn et brudd med prinsippet om at like tilfeller skal behandles likt.

**Sakens betydning**

Som det klare utgangspunkt vil sakens avgjørelse kun angå forholdet mellom partene. Dersom retten kommer frem til at retningslinjene er rettsstridige og i så fall ugyldige, er det imidlertid sannsynlig at dette kan føre til en praksisendring i flere kommuner.

Ringebu kommune har ved utformingen av sine retningslinjer benyttet maler og retningslinjer fra Kommunesektorens Organisasjon (KS). Dette er tilfelle for en rekke kommuner i Norge. Dersom retningslinjene er ugyldige, følger det at disse neppe kan opprettholdes i de øvrige kommunene som har benyttet seg av samme metode for å finne frem til takseringsverdi på eiendommene. Dette må eventuelt følges opp med den enkelte kommune dersom de ikke endrer på eget initiativ.

Videre vil rettens vurdering av hvordan likhetsprinsippet skal anvendes i slike saker, og hvilket slingringsmonn som kan tillates være en tolkningsfaktor som kan være retningsgivende for tilsvarende saker i andre kommuner.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Økland & Co DA

Christoffer Johannessen Bjerke  
advokat  
christoffer.bjerke@oklandco.no