



## SØNDRE ØSTFOLD TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 22. mars 2024 i Søndre Østfold tingrett, Fredrikstad

**Saksnr.:** 23-158090TVI-TSOS/TFRE

**Dommer:** Tingrettsdommer Geir Dalene

**Saken gjelder:** Overprøving av Fredrikstad kommunes vedtak mv.

---

Morten Henriksen  
Morten André Kristiansen  
Sverre Stene  
Mari Josefine Holme

Advokat Bettina Banoun  
Advokatfullmektig Tobias Westli  
(rettslig medhjelper)

### mot

Fredrikstad kommune

Advokat Hakon Huus-Hansen

---

Saken gjelder gyldigheten av Fredrikstad kommunes vedtak om utskriving av eiendomsskatt for 2022 på basis av ny allmenn taksering, og gyldigheten av klagevedtakene for saksøkernes eiendommer samme år.

## **1. Sakens bakgrunn og saksbehandlingen for tingretten**

Eiendomsskatt er en objektsskatt, dvs. at det er den faste eiendom som beskattes. Skatten pålegges eierne av fast eiendom i en kommune. Av eiendomsskatteloven av 1975 følger det at «eigedomsskatt til kommunane vert utskriven etter reglane i denne lova», og at det er kommunestyret som avgjør om det skal skrives ut eiendomsskatt, jf. §§ 1 og 2. Skatten er med andre ord frivillig for kommunene, og den tilkommer kommunene. Skattegrunnlaget fastsettes med utgangspunkt i omsetnings-/markedsverdien av eiendommen, og skatten utgjør en andel av verdien, beregnet i promille. Skatten skrives ut årlig.

Saksøkte, Fredrikstad kommune, har i en årrekke skrevet ut eiendomsskatt på fast eiendom i kommunen. Den 11. desember 2003 vedtok kommunestyret å omtaksere alle skattepliktige eiendommer i kommunen. Som følge av vedtaket ble det foretatt en allmenn taksering av eiendommene i kommunen for perioden 2005-2015. Takseringen dannet grunnlaget for beregningen av eiendomsskatt i nevnte periode. Kommunene foretok etter dette såkalt kontorjustering av takstene (skattegrunnlaget) i 2016, 2020 og 2021. En kontorjustering innebærer en begrenset prosentvis økning av takstsummene fastsatt ved den siste allmenne takseringen, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-4.

Den 10. desember 2020 besluttet bystyret i Fredrikstad kommune at det skulle foretas ny allmenn taksering, slik at «alle eiendommer i Fredrikstad skal omtakseres med virkning fra 01.01.2022». Ett år senere, 9. desember 2021, fattet bystyret vedtak om utskriving av eiendomsskatt for skatteåret 2022 basert på takster vedtatt 1. mars 2022. Bystyrevedtaket punkt 14 gjelder eiendomsskatt. Her heter det blant annet:

- 14.1 Det utskrives eiendomsskatt for 2022 i henhold til Lov om eigedomsskatt av 6. juni 1975 § 3 a på alle faste eiendommen i hele kommunen.
- 14.2 Ved utskriving av eiendomsskatt for 2022 gjøres det i henhold til eiendomsskattelovens § 8 A-3, med takster vedtatt 1. mars 2022 med virkning fra 1. januar 2022, jf. eiendomsskattelovens § 14. I henhold til § 8 A-2 vil skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader bli sett til verdet multiplisert med 0,7.  
  
[...]
- 14.5 Med hjemmel i eiendomsskattelovens § 12 litra a skal «skatteøre for bustaddelen i eigedomar med sjølvstendig bustaddelar og fritidseigedomar være 3,4 %.

14.6 Bolig- og fritidseiendommer tilordnes et bunnfradrag etter Lov om eiendomsskatt § 11 2. ledd på 1,0 million for skatteåret 2022 per boenhet. Dersom det skal være mer [enn] en boenhet på en eiendom, er det en forutsetning for flere bunnfradrag at alle boenheter framgår av matrikkelen og at det betales offentlige avgifter for samme antall boenheter.

Som selvstendig boenhet som har krav på bunnfradrag anses:

1. [...]

14.9 Ved utskrivning av eiendomsskatt, taksering og klager over utskrevet eiendomsskatt, gjelder «Veiledende rammer og retningslinjer for taksering i Fredrikstad kommune i henhold til lov om eiendomsskatt», vedtatt av skattetakstutvalget og klageutvalget for eiendomsskatt 25.05.2020.

Takseringen av eiendommene ble foretatt av takstmenn engasjert av kommunen. Når det gjelder vedtakets punkt 14.5, ble skattesatsen for 2022 for boliger og fritidseiendommer senere reduser til 3,1 %. For skatteåret 2023 og 2024 ble skattesatsen satt til 3,2 %.

De nye takstene førte til at skattegrunnlaget økte vesentlig for en rekke boliger og fritidseiendommer i Fredrikstad kommune for skatteåret 2022. Fra kommunens side er det opplyst at skattebelastningen økte for om lag 1/3 av eiendommene, og at dette særlig gjaldt fritidseiendommene på grunn av prisøkningen i markedet siden 2005. For de fire saksøkerne ble resultatet som følger (de nye takstene er angitt før 30 % alminnelig reduksjon og bunnfradrag):

(i) Saksøker 1 (Morten Henriksen) – eier av hytte i Rørvikveien 13: Hytta hadde i 2021 et takstgrunnlag på kr 3 006 000, og årlig eiendomsskatt utgjorde kr 8 416.

Etter klage på eiendomsskattevedtaket for 2022 ble taksten i september 2023 satt til kr 12 552 000. Årlig eiendomsskatt ble ut fra dette fastsatt til kr 24 916. Senere – medio november 2023 – ga kommunen Henriksen medhold i at det var to selvstendige boenheter på fritidseiendommen og ikke én. Ved utregningen av eiendomsskatt for 2022 (og for 2023) ble hytta derfor tilordnet to bunnfradrag i stedet for ett, noe som førte til en viss reduksjon i den fastsatte eiendomsskatten.

(ii) Saksøker nr. 2 (Morten André Kristiansen) – eier av hytte i Kaholmen 43: Hytta hadde i 2021 et takstgrunnlag på kr 1 215 000, og årlig eiendomsskatt utgjorde kr 3 402.

Etter klage på eiendomsskattevedtaket for 2022 ble takstgrunnlaget i september 2023 satt til kr 9 370 000. Dette ga en årlig eiendomsskatt på kr 17 788.

- (iii) Saksøker nr. 3 (Sverre Stene) – eier av hytte i Gamle Skjæløy vei 46: Hytta hadde i 2021 et takstgrunnlag på kr 1 717 857, og årlig eiendomsskatt utgjorde kr 4 810.

Etter klage på eiendomsskattevedtaket for 2022 ble takstgrunnlaget i september 2023 satt til kr 8 732 000. Årlig eiendomsskatt utgjorde basert på dette kr 16 359.

- (iv) Saksøker nr. 4 (Mari Josefine Holme) – eier av boligeiendom i Skippergaten 17: Boligen hadde i 2021 et takstgrunnlag på kr 2 365 000, og årlige eiendomsskatt utgjorde kr 6 622.

Etter klage på eiendomsskattevedtaket for 2022 ble takstgrunnlaget i april 2023 satt til kr 8 664 000. Dette ga en årlig eiendomsskatt på kr 16 207.

I brev av 30. august 2023 søksmålsvarslet advokat Bettina Banoun Fredrikstad kommune på vegne av «Komitéen – Nei til økt eiendomsskatt i Fredrikstad kommune». I brevet ble det opplyst at det ble vurdert å ta ut gruppesøksmål mot kommunen, og det ble anført at kommunens vedtak og utskrivning av eiendomsskatt for 2022 og 2023 var ugyldig og måtte oppheves. Dette ble bestridt av Fredrikstad kommune i advokat Hakon Huus-Hansens brev av 26. september 2023.

Ved stevningen av 24. oktober 2023 tok saksøkerne v/advokat Banoun ut søksmål mot kommunen. Den omtalte komitéen var i stevningen ført opp som parthjelper i medhold av tvisteloven § 15-7 første ledd bokstav b. Saksøkerne la ned påstand om at bystyrevedtak av 9. desember 2021 om utskrivning av eiendomsskatt for 2022 på basis av ny allmenn taksering for perioden 2022-2032, er ugyldig. Utover dette ble det lagt ned påstand om at de fire klagevedtakene som gjelder utskrivning av eiendomsskatt for saksøkernes eiendommer for 2022, må oppheves, og at saksøkerne har krav på tilbakebetaling av ulovlig innkrevd eiendomsskatt. Påstanden ble i prosesskriv av 4. desember 2023 utvidet til også å omfatte krav om dom på at hver selvstendig boenhet har rett til bunnfradrag.

Fredrikstad kommune tok i tilsvaret datert 17. november 2023 til motmæle og påsto seg frifunnet.

I tilsvaret, og i prosesskriv av 12. desember 2023, gjorde kommunen videre gjeldende at saksøkerne ikke hadde rettslig interesse i å få dom på at bystyrevedtaket er ugyldig og at hver selvstendig boenhet har rett til bunnfradrag. I tillegg ble det anført at «Komitéen - Nei til økt eiendomsskatt i Fredrikstad kommune» ikke kunne opptre som parthjelper for saksøkerne. Saksøkerne var uenige i dette. Partene fastholdt sine anførsler knyttet til de prosessuelle spørsmålene i prosesskriv av 22. desember 2023 og 3. januar 2024.

Retten tok stilling til spørsmålene om avvisning og adgangen til å opptre som partshjelper ved kjennelse av 11. januar 2024. I kjennelsen kom retten til at saksøkerne hadde rettslig interesse i å få prøvd spørsmålet om gyldigheten av kommunens prinsippvedtak av 9. desember 2021. Saksøkernes påstand vedrørende bunnfradrag ble avvist, og «Komitéen – Nei til økt eiendomsskatt i Fredrikstad kommune» ble ikke gitt tillatelse til å opptre som partshjelper. Kjennelsen ble ikke påanket og er rettskraftig.

Hovedforhandling i saken ble holdt 5. mars 2024 i Fredrikstad tinghus etter hovedinnleggsmodellen jf. tvisteloven § 9-15 tiende ledd. Når det gjelder bevisførselen og gjennomføringen av hovedforhandlingen, vises det til rettsboken.

## **2. Partenes anførsler og påstander**

### **2.1 Saksøkerne har i hovedsak anført:**

Sakens kjerne er hvordan eiendomsskatteloven § 8 A-3 annet ledd skal forstås. Bestemmelsen fastsetter frister for når allmenn taksering skal skje. I årene 1977-2012 hadde kommunene en lovfestet adgang til utsatt takseringen etter eiendomsskatteloven § 33 tredje ledd, men bestemmelsen ble opphevet med virkning fra 2013. Eiendomsskatteloven § 8 A-3 annet ledd oppstiller klare fristregler. Allmenn taksering skal skje hvert tiende år. Det er kun ved «særlege tilhøve» at takseringen kan skje tidligere eller senere. Taksering kan uansett ikke skje senere enn tre år etter siste allmenne takseringen skulle ha vært foretatt. Bestemmelsen setter en ytre grense på 13 år for når allmenn taksering må foretas. Dette følger av bestemmelsenes ordlyd, lovhistorikken og uttalelser i juridisk teori.

I denne saken foretok Fredrikstad kommune allmenn taksering i 2005 for perioden 2005-2015. Etter utløp av 10-års perioden løp det en frist på tre år, til 2018, for å foreta ny allmenn taksering. Kommunen valgte imidlertid ikke å foreta en ny allmenn taksering innen utløpet av treårsfristen. Takstene ble i stedet kontorjustert i 2016, 2020 og 2021. Det var først ved bystyrets vedtak 10. desember 2020 at kommunen vedtok at det skulle foretas en ny allmenn taksering. Deretter vedtok bystyret 9. desember 2021 utskrivning av eiendomsskatt basert på de nye takstene for 2022. Den nye allmenne takseringen førte til en markant økning i verdsettelsen av eiendommene og i eiendomsskatten. Kommunen hadde ikke rettslig adgang til å fatte et slikt vedtak for 2022 fordi fristen for å foreta ny allmenn taksering var utløpt. En ny allmenn taksering måtte senest ha blitt foretatt i 2018. Dermed er både bystyrets vedtak og saksøkernes individuelle eiendomsskattevedtak for 2022 ugyldige. Konsekvensen av dette er at saksøkernes klagevedtak må oppheves, og ulovlig innkrevd eiendomsskatt må tilbakebetales med renter.

Kommunens henvisning til reglene om kontorjustering i eiendomsskatteloven § 8 A-4, kan ikke føre til et annet resultat. Det er ikke bestridt at kommunen kunne kontorjustere takstene i 2016, 2020 og 2021. For 2022 vedtok imidlertid ikke kommunen kontor-

justering, men i stedet ble eiendomsskatten utskrevet basert på ny allmenn taksering. Eiendomsskatteloven § 8 A-4 annet ledd siste punktum gjelder kun kontorjustering. Bestemmelsen kan ikke forstås slik at fristreglene for allmenn taksering ikke gjelder fordi kommunen vedtok kontorjustering av takstene etter utløpet av tiårsfristen. Ved kontorjustering er det begrenset hvor mye kommunen kan øke takstene hvert år, og vedtaket om allmenn taksering førte til markant større økninger i takstgrunnlagene. Det er ikke rettskildemessig grunnlag for kommunens anførsel om at eiendomsskatteloven § 8 A-3 annet ledd og § 8 A-4 annet ledd ikke skal forstås i samsvar med ordlyden. Legalitetsprinsippet innebærer at det må kreves klare holdepunkter for at lovens formulering skal kunne fravikes til skattyters ugunst. Eiendomsskatteloven detaljregulerer kommunens beskatningskompetanse, og kommunen må holde seg innenfor lovens rammer. Det stilles krav om klar lovhjemmel for å kunne utsette tidspunktet for allmenn taksering, og det har man ikke i dette tilfelle. Dette underbygges av Høyesteretts syn på fristregler i eiendomsskatteloven, jf. HR-2019-1198-A. De reelle hensynene som er trukket frem, er ikke tilstrekkelig til å bortfortolke lovbestemmelsen. Hensynet til skatteyter og forutberegnelighet må veie tyngre.

For det tilfelle at fristoversittelsen ikke fører til full ugyldighet, må vedtaket følge reglene for nyutskrivning, jf. eiendomsskatteloven § 13. Bystyrevedtaket i desember 2021 er da å betrakte som en nyutskrivning, hvor skattesatsen for 2022 maksimalt kan settes til 1 %.

Subsidiært må saksøkernes individuelle klagevedtak oppheves som følge av saksbehandlingsfeil. Lovens krav til begrunnelsen for vedtakene er ikke oppfylt, jf. § 29 femte ledd. Det stilles bare krav om «stutt grunngjeving for avgjerda», men skatteyter må se at klagepunktene er vurdert. Ut fra begrunnelsene i vedtakene er det ikke mulig å kontrollere om klageutvalget har lagt riktige vurderingsprinsipper til grunn. Kravet til begrunnelse er viktig av hensyn til partene i den enkelte sak og borgernes tillit til forvaltningen. I de tilfellene takster settes opp etter klage, kreves det særskilt begrunnelse. Rettslige feil i kombinasjon med svak begrunnelse leder til saksbehandlingsfeil, og påvises det en feil kan dette indikere ytterligere feil.

Når det gjelder saksøkernes klager på nivået på eiendomsskattetakstene, fremstår nemndas begrunnelser i klagevedtakene som «standardisert». De begrunnelser som er gitt vitner ikke om at konkrete klagegrunner er behandlet. Videre er det fastsatt i eiendomsskatteloven § 11 at bunnfradrag skal tilordnes «sjølvstendige bustaddelar». I vedtaket som gjelder Henriksens hytte har imidlertid kommunen oppstilt et uhjemlet tilleggsvilkår om at hytter må ha et eget hyttenummer og egen adresse for å kunne tilordnes bunnfradrag. Dette er det ikke adgang til. I tillegg er det andre mangler ved begrunnelsene. Det vises til fristreglene for kontorjustering, og skattesatsen for 2022 er angitt til 3,2 istedenfor 3,1 %.

Saksøkerne har lagt ned følgende påstand:

1. Fredrikstad kommunes bystyrevedtak datert 9. desember 2021 punkt 14 er ugyldig.
2. Klagevedtak datert 21. september 2023 og 15. november 2023 for Rørvikveien 13, 66/70, oppheves.
3. Klagevedtak datert 21. september 2023 for Kaholmen 43, 429/1/70, oppheves.
4. Klagevedtak datert 21. september 2023 for Gamle Skjæløy vei 46, 118/236, oppheves.
5. Klagevedtak datert 25. april 2023 for Skippergaten 17, 303/1039, oppheves.
6. Saksøkerne har krav på tilbakebetaling av ulovlig innkrevd eiendomsskatt for årene 2022 og fremover, med tillegg av renter etter forskrift av 18. desember 1987 nr. 977 om morarente på eiendomsskatt.
7. Saksøkerne tilkjennes sakskostnader for Søndre Østfold tingrett.

## **2.2 Saksøkte, Fredrikstad kommune, har i hovedsak anført:**

Fristreglene i eiendomsskatteloven § 8 A-3 sperrer ikke for senere retaksering av eiendomsmassen i kommunen. Vedtaket om utskriving av eiendomsskatt for 2022 er ikke ugyldig fordi det var gått mer enn 13 år siden forrige allmenne taksering. Fristreglene i § 8 A-3 kan ikke forstås som en ytre frist for å gjennomføre ny allmenn taksering i en kommune. Kommunestyret kan når som helst etter utløpt takstperiode beslutte ny allmenn taksering, og bystyrets utskrivingsvedtak for 2022 er gyldig.

En ren ordlydsfortolkning av bestemmelsen vil føre til et umulig resultat. Kommuner som oversitter fristen, vil da varig være henvist til å basere fremtidig utskriving av eiendomsskatt på gamle takster. Lovhistorikken viser at reglene om takstperioder først og fremst var, og er, ment som kompetanseregler for kommunene. Endringene i eiendomsskatteloven frem til 2012 er av betydning for forståelsen av fristreglene i § 8 A-3. Lovhistorikken og forarbeidene viser at formålet med fristreglene var å sørge for et oppdatert og kvalitativt godt skattegrunnlag av hensyn til kommunenes skatteinntekter, og en rettferdig fordeling av skattebyrden. Det er ingen uttalelser i rettskildene som gir støtte til saksøkernes lovforståelse, og det er ingen logikk i saksøkernes lovforståelse. Takstene vil tape seg i kvalitet ettersom tiden går, og det er bare en retaksering som kan rette opp i slike skjevheter. Dette taler sterkt imot en tolkning som innebærer at en fristoversittelse skal frata kommunene adgangen til å retaksere eiendomsmassen på et senere tidspunkt. Videre underbygges kommunens forståelse av uttalelser i juridisk teori, at det ikke finnes rettspraksis om innholdet av de omtvistede fristreglene og av eiendomsskattemyndighetens praksis. For øvrig er det ingen beskyttelsesverdige interesser på skattytersiden som taler for saksøkernes lovforståelse.

Som selvstendig grunnlag for frifinnelse anføres det at fristene i § 8 A-3 ikke gjelder for kommuner som foretar kontorjustering. Kontorjustering ble foretatt i år 12, 16 og 17, før det i år 18 (2022) ble det gjennomført ny allmenn taksering. Saksøkernes tolkning er spesiell fordi den fratrar kommunen det beste virkemidlet den har for å få oppdaterte og riktige takster. Den rimelige tolkningen av bestemmelsene er at kommuner som øker skattegrunnlagene uten ny taksering, deretter står fritt til å bestemme når det skal gjennomføres ny allmenn taksering. På den måten blir det ikke så brå og store endringer i størrelsen på eiendomsskatten. Denne tolkningen har støtte i lovforarbeidene. Reglene om taksering mv. i byskatteloven ble inkorporert i eiendomsskatteloven i 2012. Dette var en ren lovteknisk revisjon. I høringsnotatet var det ikke inntatt noe om frister i forslaget til ny § 8 A-4 om kontorjustering. Dette kom inn i proposisjonen. Siktemålet var å unngå endringer i regler med en praktisk funksjon, og kommunene skulle som tidligere fortsatt stå fritt til med hensyn til når det skulle foretas retaksering. Disse reglene ga kommunene stor fleksibilitet, som ble videreført for kommuner som tok i bruk kontorjustering.

Saksøkerne har subsidiært anført at dersom bystyrets vedtak ikke er fullt ut gyldig, må taksvedtaket følge reglene for nyutskrivning. Dette er et nytt påstandsgrunnlag, som ikke kan bringes inn i saken under hovedforhandlingen.

Kommunens begrunnelse i de individuelle klagevedtakene er ikke mangelfull, og det er ikke grunnlag for saksøkernes påstand om at vedtakene må oppheves på grunn av saksbehandlingsfeil. Det er tilstrekkelig med en kort begrunnelse i denne type vedtak. Vedtakene har preg av å være masseforvaltning. I tillegg kan verdsettelseskjønn være vanskelig å begrunne. Kravene til vedtakene må avpasses etter klagen. Det kan ikke oppstilles en plikt til å drøfte alle detaljer. Det sentrale er at eiendommens takstverdi ble vurdert på nytt ved at en annen taksator besiktiget og verdsatte eiendommen. Klagene på verdsettelseskjønn er behandlet solid og tillitsvekkende, og begrunnelsene som er gitt er tilstrekkelig. Klageutvalgets begrunnelse kunne for enkelte av saksøkerne ha vært mer detaljert, men dette har ikke hatt noen å si for vedtakenes innhold.

Henriksens brev av 23. oktober 2023 hvor han krever at hans hytte skal tilordnes tre bunnfradrag, er en anmodning om retting utenfor klagesak. I vedtaket 15. november 2023 gjør kommunen en retting etter å ha konferert med bygnings- og matrikkelmyndigheten, slik at eiendommen regnes for å ha to selvstendige boenheter og tilkommer to bunnfradrag istedenfor ett, jf. eiendomsskatteloven § 11. Dette vedtaket er truffet etter at stevning ble tatt ut, og uten at vedtaket er påklagd. Saksøkerne har kun fremsatt generelle anførsler om at kommunen praktiserer reglene om bunnfradrag uriktig. Dette bestrides av kommunen, og det foreligger ikke feil ved eiendomsskattekontorets vedtak som kan føre til opphevelse.

Fredrikstad kommune har lagt ned følgende påstand:



1. Fredrikstad kommune frifinnes.
2. Saksøkerne dømmes, en for alle og alle for en, til å erstatte Fredrikstad kommunes sakskostnader for tingretten.

### **3. Rettens vurdering**

#### **3.1 Innledning og oppsummering**

Retten har kommet til at bystyrets vedtak av 9. desember 2021 om utskriving av eiendomsskatt for 2022, med takster vedtatt 1. mars 2022 og med virkning fra 1. januar 2022, er gyldig.

Med hensyn til spørsmålet om opphevelse av saksøkernes individuelle klagevedtak for 2022, har retten kommet til at klagevedtakene for Rørvikveien 13 (Morten Henriksen) og Gamle Skjæløy vei 46 (Sverre Stene), begge datert 21. september 2023, skal oppheves på grunn av saksbehandlingsfeil. Fredrikstad kommune frifinnes for kravet om opphevelse av de øvrige klagevedtakene saken gjelder.

Retten behandler spørsmålet om gyldigheten av bystyrevedtaket i punkt 3.2 nedenfor, mens saksøkernes krav om opphevelse av klagevedtakene på grunn av saksbehandlingsfeil behandles i punkt 3.3. Avslutningsvis tar retten stilling til spørsmålet om sakskostnader, jf. punkt 3.4.

#### **3.2 Gyldigheten av bystyrets utskrivingsvedtak av 9. desember 2021**

Saksøkerne har anført at bystyrets vedtak av 9. desember 2021 om utskriving av eiendomsskatt for 2022 «med takster vedtatt 1. mars 2022», er ugyldig. Takstene som ble benyttet var innhentet ved at det var foretatt ny allmenn taksering av alle eiendommer i kommunen med virkning fra 1. januar 2022, jf. bystyrets vedtak av 10. desember 2020. Spørsmålet er om kommunens utskrivingsvedtak er ugyldig som følge av at kommunen har oversittet fristen for forta ny allmenn taksering.

Hvilke frister som gjelder for når det skal foretas allmenn taksering, beror på en tolkning av eiendomsskattelovens regler. Saksøkerne har gjort gjeldende at eiendomsskatteloven § 8 A-3 annet ledd oppstiller klare fristregler, og at Fredrikstad kommune ikke har overholdt disse fristene. Eiendomsskatteloven § 8 A-3 (verdsettelse) første og annet ledd har denne ordlyden:

(1) Egedomen skal verdsetjast ved takst.

(2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering

skulle ha skjedd. Kommunen dekkjer kostnadene ved taksering, og kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa.

Første ledd i bestemmelsen slår fast at fast eiendom skal verdsettes ved takst. Dette har sammenheng med at eiendomsskatten skal beregnes basert på verdien som eiendommen «vert sett til etter reglene i §§ 8 A-2 til 8 A-4», jf. § 8 A-1 første ledd. Etter § 8 A-2 første ledd skal verdien av en eiendom settes til omsetningsverdien (markedsverdien). Videre følger det av samme bestemmelse at skattegrunnlaget for boliger og fritidseiendommer skal settes til 70 % av markedsverdien, dvs. at det skal gjøres et obligatorisk fradrag på 30 % i taksten før eiendomsskatten beregnes. Ved fastsettelsen av skattegrunnlaget kan kommunestyret i tillegg bestemme at det skal tilordnes bunnfradrag «for alle sjølvstendige bustaddelar i faste eigedomar som ikkje vert nytta i næringsverksemd», jf. lovens § 11 annet ledd. Dette innebærer at kommunene kan bestemme at det skal gjøres et fradrag i verdien av boliger og fritidseiendommer (et fast kronebeløp), noe som vil føre til at skattegrunnlaget og eiendomsskatten blir lavere enn de ellers ville ha blitt. For 2022 fastsatte Fredrikstad kommune bunnfradraget til kr 1 000 000 for hver selvstendig boenhet, jf. punkt 14.6 i utskrivingsvedtaket. Ut fra fremlagt eiendomsskatteliste for Fredrikstad kommune 2021, var det for skatteåret 2021 ikke vedtatt bunnfradrag.

Når det gjelder fristene for når allmenn taksering skal foretas, følger det av § 8 A-3 annet ledd at dette skal gjøres hvert tiende år. Dette må forstås slik at takstene som hovedregel skal stå fast i ti år. Foreligger det «særlige tilhøve», på bokmål «særlige grunner», kan imidlertid kommunestyret bestemme at det skal gjennomføres allmenn taksering tidligere eller senere enn hvert tiende år. Dette kan likevel ikke gjøres senere enn «tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd». Rent språklig tilsier dette isolert sett at det stilles opp en tilleggsfrist på tre år for når allmenn taksering skal foretas dersom det foreligger «særlige tilhøve», og at det i disse tilfellene gjelder en ytre grense for når det skal foretas ny allmenn taksering på 13 år. Loven sier ikke noe om hva som skal regnes som «særlige tilhøve, men det er lagt til grunn i juridisk teori at «terskelen for å beslutte at taksering skal skje før 10 år er gått er ganske høy og at det må foreligge spesifikke forhold som motiverer dette», jf. Harboe, Eigedomsskattelova, lovkommentar, 3. utgave (2022), note 4 til § 8 A-3 (side 331). I denne saken har spørsmålet om det foreligger «særlige tilhøve» ikke vært et tema, og det foreligger ingen opplysninger som tilsier at vilkåret var oppfylt for skatteårene 2016-2018.

Det er ikke omtvistet at Fredrikstad kommune foretok allmenn taksering for perioden 2005-2015, og at neste allmenne taksering ble foretatt med virkning fra skatteåret 2022. Tiårsfristen for den allmenne takseringen foretatt med virkning fra 2005 utløp dermed i 2015, mens en eventuell tilleggsfrist på tre år utløp i 2018. Med henvisning til dette, har saksøkerne anført at den allmenne takseringen i 2022 ble foretatt etter utløpet av den

maksimale fristen på 13 år regnet fra forrige allmenne taksering. Fra kommunens side er det anført at fristreglene i § 8 A-3 annet ledd ikke sperrer for en senere retaksering, og at fristene uansett ikke gjelder for kommuner som foretar kontorjustering.

Etter rettens syn må det være klart at reglene om allmenn taksering i § 8 A-3 første og annet ledd ikke kan tolkes uavhengig av de øvrige bestemmelser i eiendomsskatteloven. Reglene i lovens kapittel 3, herunder reglene i § 8 A («allmenne førsegner»), utgjør et samlet system for fastsettelse av skattegrunnlaget for fast eiendom i kommunen. Dette fremgår av innholdet i bestemmelsen, men også uttrykkelig av den innledende bestemmelsen i § 8 A-1 («verkeområdet»). Her heter det at eiendomsskatten skal beregnes basert på verdien som eiendommen blir satt til «etter reglene i §§ 8 A-2 til 8 A-4». Av den grunn er § 8 A-4 som regulerer kommunenes adgang til kontorjustering, av betydning. Bestemmelsen lyder slik:

(1) I staden for ny allmenn taksering kan kommunestyret gjere vedtak om auke av det verdet (taksten) som egedomen blei sett til ved den siste allmenne takseringa for utskrivning av eiendomsskatt. Kommunestyret kan dessutan gjere vedtak om at det skal gjerast eit tilsvarande tillegg for dei egedomane som er verdsett særskild før eit tidspunkt som kommunestyret fastset.

(2) Auken kan skje stegvis over fleire år, men må ikkje vere meir enn 10 prosent av det opphavlege skattegrunnlaget for kvart år etter 10-årsfristen for den siste allmenne takseringa, likevel slik at skatteåret 1983 vert rekna som første året for slikt tillegg. Fristreglane i § 8 A-3 andre ledd gjeld ikkje for kontorjustering.

Av første ledd første punktum følger det at i stedet for ny allmenn taksering, kan kommunene vedta å øke verdiene av eiendommene (takstene) ved kontorjustering. Kontorjustering betyr at kommunene øker verdiene på eiendommene (takstene) uten å foreta ny taksering (med befaring) av eiendommene. Kontorjustering baseres på verdien av eiendommene fastsatt ved den siste allmenne takseringen. En økning av verdiene kan skje skrittvis over flere år, men økningen kan maksimalt utgjøre 10 % hvert år av den opprinnelige taksten, jf. bestemmelsens annet ledd. Med enkelte unntak – eksempelvis for vannkraftanlegg (§ 8 B) og boligeiendommer som takseres på grunnlag av boligverdier (§ 8 C) – skal alle eiendommer i kommunen omfattes av en kontorjustering. Det er heller ikke adgang til å differensiere takstene mellom forskjellige typer eiendom. En kontorjustering kan etter ordlyden bare vedtas for å øke verdien (takstene).

Kontorjustering er ut fra dette et alternativ til allmenn taksering. Dette underbygges av forarbeidene til lovendringene som førte til at det ble midlertidig adgang til å kontorjustere takstene ved tilleggslov av 1983, og permanent ved endring i tilleggsloven i 1985, jf. Ot. prp. nr. 21 (1982-1983) og Ot.prp. nr. 6 (1984-1985) punkt 6.3. Basert på ordlyden i § 8 A-4, og sammenhengen mellom reglene, er det videre klart at kontorjustering ikke kan vedtas

før etter utløpet av tiårsperioden for den siste allmenne takseringen. I denne tiårsperioden skal verdiene på eiendommene (takstene) som utgangspunkt stå fast ved beregningen av eiendomsskatt. Dette har som konsekvens at kommunene etter utløpet av tiårsperioden for den siste allmenne takseringen, kan velge mellom å foreta ny allmenn taksering, og derigjennom få oppdaterte verdier (takster) og skattegrunnlag, eller vedta kontorjustering av verdiene som ble fastsatt ved den forrige allmenne takseringen.

Ordlyden i § 8 A-4 første ledd første punktum setter ingen begrensning i antall år kommunene kan foreta kontorjustering basert på de siste takstene. Videre gjelder ikke fristene som er oppstilt for allmenn taksering, jf. § 8 A-4 annet ledd annet punktum. Det forhold at verdien av fast eiendom etter § 8 A-2 skal fastsettes til omsetningsverdien på takseringstidspunktet, utgjør likevel en skranke for omfanget av kontorjusteringer. I dette ligger det eksempelvis at kommunene ikke kan foreta kontorjustering dersom markedsverdien har falt for eiendommer generelt eller for noen kategorier eiendom, slik at verdien som legges til grunn ved beregningen av eiendomsskatt overstiger markedsverdien i justeringsåret. Over tid kan også verdien av forskjellige kategorier eiendom endre seg. Dette kan føre til at skattebelastningen blir ulik mellom forskjellige eiendomskategorier. Likhets hensynet som er et grunnleggende hensyn bak eiendomsskatteloven, kan da ha som konsekvens at kontorjustering ikke er et alternativ. I så fall må det foretas ny allmenn taksering for å få oppdaterte og riktige omsetningsverdier på eiendommene i forbindelse med utskriving og beregning av eiendomsskatt.

Spørsmålet blir etter dette om § 8 A-4 på grunn av fristreglene i § 8 A-3 annet ledd, skal forstås slik at det bare er adgang til å kontorjustere i tre år etter utløpet av tiårsperioden for den forrige allmenne takseringen. Saksøkerne mener dette, og har blant annet vist til at det etter § 8 A-3 annet ledd gjelder en absolutt frist på 13 år for å foreta ny allmenn taksering.

Retten er ikke enig i dette. I de tilfellene en kommune benytter adgangen til å kontorjustere takstene, må fristene i § 8 A-3 annet ledd for når allmenn taksering skal foretas leses i sammenheng med reglene om kontorjustering i § 8 A-4 og de øvrige bestemmelsene i § 8 A. I tilknytning til dette påpekes det at fristregelen i § 8 A-3 annet ledd som utgangspunkt slår fast det skal foretas allmenn taksering hvert tiende år. Adgangen til å foreta slik taksering tidligere eller senere forutsetter at det foreligger særlige grunner, og det er bare i disse tilfellene at kommunene kan utsette den allmenne takseringen i inntil tre år etter utløpet av tiårsperioden. Når det ikke foreligger særlige grunner, som tilfelle er i denne saken, skal det foretas allmenn taksering hvert tiende år. I tiårsperioden kan det, som gjort rede for, ikke foretas kontorjustering. Kontorjustering vil dermed først være aktuelt fra og med år 11. Foreligger det ikke særlige grunner for å utsette den allmenne takseringen i år 11, 12 og 13, vil konsekvensen være at kontorjustering ikke er et alternativ til ny allmenn taksering. En slik tolkning er i strid med ordlyden i § 8 A-4 første ledd, hvor det

uttrykkelig er bestemt at kontorjustering er et alternativ til ny allmenn taksering. Etter rettens mening kan en slik forståelse ikke legges til grunn.

For at kontorjustering skal være et alternativ til allmenn taksering i en normalsituasjon, dvs. hvor det ikke foreligger særlige grunner, må bestemmelsene tolkes slik at adgangen til å foreta ny allmenn taksering ikke faller bort når en kommune vedtar å kontorjustere takstene etter utløpet av fristene i § 8 A-3 annet ledd. Etter rettens oppfatning underbygges dette av at det ikke kan ha vært meningen at bestemmelsene skal forstås slik at en kommune ved å kontorjustere takstene etter tiårsfristen, har valgt et «spor» for verdsettelse av eiendomsmassen i kommunen som utelukker en ny allmenn taksering uten at det skjer ved vedtak om nyutskrivning av eiendomsskatt i kommunen. Så langt retten kan se er det heller ingen holdepunkter i forarbeidene for en slik forståelse. Det samme gjelder i de situasjoner det gjelder en frist på 13 år før det må foretas ny allmenn taksering.

Verdsettelsesreglene i eiendomsskatteloven slår fast at fast eiendom skal verdsettes til omsetningsverdi, og at beregningen av skatt skal baseres på dette, jf. §§ 8 A-1 og 8 A-2. Den sikreste måten å oppnå dette på er å gjennomføre en allmenn taksering av all fast eiendom i en kommune. Samtidig kan det være gode grunner for i en periode å nøye seg med kontorjustering av takstene. Å gjennomføre allmenn taksering er en omfattende og kostbar operasjon. Videre kan situasjonen være den at kontorjustering i tilstrekkelig grad fanger opp verdiøkninger i eiendomsmassen. Dersom det har vært en sterk oppgang i eiendomsprisene, slik tilfelle var i perioden 2005-2015, kan kontorjustering også ha som effekt at takstgrunnlagene og eiendomsskatten økes mer gradvis enn det som vil være tilfelle ved en umiddelbar allmenn taksering. De aktuelle bestemmelser i eiendomsskatteloven kan da vanskelig forstås slik at det beste verktøyet for å verdsette eiendom for å sikre at skattegrunnlaget over tid er oppdatert og riktig, ikke lenger skal være tilgjengelig fordi takstene ble kontorjustert ett eller flere år etter utløpet av fristene i § 8 A-3 annet ledd. I tilknytning til dette påpekes det at et oppdatert og korrekt skattegrunnlag også er viktig for at skattebyrden i kommunen fordeles rettferdig mellom skatteyterne.

Ut fra dette, og med henvisning til at det ble foretatt kontorjusteringer av takstene med grunnlag i § 8 A-4, har retten kommet til at fristene i § 8 A-3 annet ledd ikke var til hinder for at Fredrikstad kommune foretok ny allmenn taksering av eiendommene med virkning fra skatteåret 2022. Bystyrets vedtak om utskrivning av eiendomsskatt for 2022 basert på de nye takstene ligger derfor innenfor de rammer eiendomsskatteloven fastsetter for kommunens beskatningsmyndighet, jf. HR-2018-1907-A (avsnitt 49).

Etter rettens oppfatning har denne forståelsen av reglene også støtte i forarbeidene. I 1977 ble det i eiendomsskatteloven § 33 tredje ledd lovfestet en særskilt adgang for kommunene til å vedta at siste allmenne taksering skulle gjelde inntil eiendomsskatteloven § 8 ble satt i kraft. Av § 8 gikk det frem at eiendomsskatten skulle beregnes med grunnlag i verdien

(taksten) som var fastsatt for eiendommen i likningen året før skatteåret. Bestemmelsen hadde imidlertid ikke trådt i kraft, og den var ment å tre i kraft for alle eiendommer når et nytt takseringssystem for bolig- og fritidseiendommer var etablert, jf. Ot.prp. nr. 44 (1974-1975), side 11, Ot. prp. nr. 23 (1977-78), side 12 og 13, og «Høringsnotat – saksbehandlingsregler for eiendomsskatt, samt lovteknisk revisjon av takseringsreglene» av 15. november 2010, side 50. Deretter ble det i 1983 innført midlertidige regler som ga kommunene adgang til kontorjustering av takstene som alternativ til allmenn taksering i tilleggslov til eiendomsskatteloven. Denne adgangen ble gjort permanent fra 1985. Samtidig ble adgangen utvidet fra å øke takstene med totalt inntil 10 % til inntil 10 % hvert år av det opprinnelige skattegrunnlaget etter tiårsfristen for den siste allmenne takseringen. Med virkning fra 2013 ble reglene om taksering mv. i byskatteloven §§ 4 og 5, samt reglene om kontorjustering i den omtalte tilleggsloven, inkorporert i eiendomsskatteloven, jf. Prop. 112 L (2011-2012) kapittel 3.7.2 (side 49). I den forbindelse ble eiendomsskatteloven § 33 tredje ledd opphevet.

Forslaget om å samle lovbestemmelser om fastsetting av eiendomsskattegrunnlaget i eiendomsskatteloven, ble fremsatt av Finansdepartementets i det allerede nevnte høringsnotatet av 15. november 2010. I forslaget var ordlyden i § 8 A-3 første og annet ledd og § 8 A-4 tilnærmet identisk med ordlyden i gjeldende lov. Den eneste forskjellen var at regelen i § 8 A-4 annet ledd annet punktum, dvs. at fristreglene i § 8 A-3 annet ledd ikke gjelder for kontorjustering, ikke var en del av den foreslåtte lovteksten. Denne bestemmelsen kom inn loven senere i lovforarbeidet. Årsaken til at setningen ble tatt inn i lovteksten må antas å ha sin bakgrunn i høringsuttalelser departementet mottok. Det vises i tilknytning til dette til Prop.112 L (2011-2012) kapittel 3.7.2 (side 49):

KS og LVK har òg merka seg at eigedomsskattelova § 33 tredje ledd er foreslått oppheva. Denne føresegna fastset at kommunestyret kan vedta at siste allmenne taksering skal gjelde fram til eigedomsskattelova § 8 trer i kraft. Høyringsinstansane seier at mange kommunar har treft vedtak i medhald av føresegna, og at bortfall av regelen vil medføre at desse må gå i gang med ny taksering før dei har planlagt.

Dette ble kommentert som følger av Finansdepartementet:

Den lovtekniske revisjonen tek sikte på å samle alle gjeldande føresegner om skattegrunnlaget i eigedomsskattelova. Siktemålet er ikkje å oppheve eldre føresegner som har ein praktisk funksjon i dag. Departementet foreslår difor at innhaldet i desse føresegnene blir tatt inn i eigedomsskattelova § 8 A-4.

Etter rettens syn tilsier disse uttalelsene, og det forhold at bestemmelsen om kontorjustering i § 8 A-4 ble supplert med regelen inntatt i annet ledd annet punktum, at det ikke var meningen å endre det som var gjeldende rett frem til lovendringen. Departementet understreker flere steder både i høringsnotatet og i den aktuelle proporsjonen at det kun var

tale om en lovteknisk opprydning. Basert på dette er det nærliggende å forstå departementets kommentar slik at adgangen til å utsette ny allmenn taksering ble videreført til tross for fristreglene i § 8 A-3 annet ledd, og at dette i alle fall skulle gjelde i de tilfellene kommunene foretar kontorjustering i stedet for ny allmenn taksering etter utløpet av fristene i § 8 A-3 annet ledd.

Til støtte for denne forståelsen vises det til Karnov Lovkommentar nr. 3 til § 8 A-4 annet ledd (Rogan), og Finansdepartementets brev til Fredrikstad kommune av 13. mars 2015. I brevet synes departementet også legge til grunn at det heller ikke gjelder et krav om at kommunene må foreta kontorjustering, og at kommunene etter utløpet av takstperioden kan «velge mellom å videreføre gjeldende takster, gjennomføre ny allmenn taksering (med befarings) eller foreta en kontorjustering». Om det er rettskildemessig dekning for dette, er det ikke nødvendig for retten å ta stilling til. Retten påpeker likevel at denne forståelsen innebærer at fristreglene i § 8 A-3 annet ledd i praksis ikke vil ha noen betydning, og at dette kan være problematisk i forhold til legalitetsprinsippet, jf. Grunnloven § 113.

Saksøkerne har på sin side anført at legalitetsprinsippet har som konsekvens at fristreglene i § 8 A-3 annet ledd, og da særlig treårsfristen, ikke kan bortfortolkes til ugunst for skatteyter. I forlengelsen av dette er vist til at legalitetsprinsippet krever klare holdepunkter for at lovens formulering skal kunne fravikes, jf. blant annet HR-2018-1907-A (avsnitt 49) og Rt-1990-1293 (side 1297).

Den forståelsen retten har lagt til grunn innebærer isolert sett en innskrenkende tolkning av fristreglene i § 8 A-3 annet ledd. Retten kan imidlertid ikke se at legalitetsprinsippet er til hinder for dette. Som påpekt mener retten at reglene om skattegrunnlaget, herunder verdsettelse av fast eiendom, i eiendomsskatteloven § 8 A, må leses i sammenheng. Bestemmelsene må derfor tolkes i lys av hverandre, og retten mener at kommunen ved utskrivingsvedtaket av 9. desember 2021 holdt seg innenfor eiendomsskattelovens rammer. Videre kan ikke den tolkningen retten har lagt til grunn generelt sett betegnes som å være til ugunst for skatteyterne, slik tilfelle var i HR-2019-1198-A (avsnitt 97 og 105). Dersom saksøkernes forståelse av fristreglene for allmenn taksering legges til grunn, vil dette føre til at kommunene måtte ha gjennomført allmenn taksering hvert tiende år eller innen 13 år dersom vilkårene for dette er oppfylt. Etter en periode med stigende eiendomspriser, noe som var tilfelle i perioden 2005-2015, ville denne tolkningen ført til en større og mer umiddelbar økning i skattegrunnlagene og eiendomsskatten enn det som er tilfelle dersom det først ble foretatt en eller flere kontorjusteringer. Uavhengig av dette påpekes det at det ikke gjelder noe prinsipp i skatteretten om at tvilstilfeller skal tolkes i skatteyters favør, jf. Rt-2014-1281 (avsnitt 47 til 49).

Retten har etter dette kommet til at bystyrevedtaket av 9. desember 2021 er gyldig. Fredrikstad kommune må derfor frifinnes på dette punkt.

### **3.3 Foreligger det saksbehandlingsfeil ved de individuelle klagevedtakene**

#### *3.3.1 Innledning – rettslige utgangspunkt mv.*

Saksøkerne har subsidiært gjort gjeldende at klagevedtakene er mangelfullt begrunnet, og at det derfor foreligger saksbehandlingsfeil som fører til at vedtakene må oppheves. Dette er bestridt fra kommunens side.

Av eiendomsskatteloven § 29 første ledd følger det at forvaltningsloven gjelder for kommunens saksbehandling i eiendomsskattesaker med de unntak som følger av loven. Kravet til begrunnelse for vedtak om takst eller overtakst, og det rettslige grunnlaget for saksøkernes anførsel, er eiendomsskatteloven § 29 femte ledd. Bestemmelsen har denne ordlyden:

Forvaltningslova § 25 gjeld ikkje for vedtak om takst eller overtakst. I staden for gjeld eit krav om stutt grunngjeving for avgjerda.

Bestemmelsens slår fast at forvaltningsloven § 25, som angir hovedregelen for begrunnelsens innhold når forvaltningen fatter enkeltvedtak, ikke gjelder for vedtak om takst eller overtakst etter eiendomsskatteloven. Ved takst eller overtakst kreves det i stedet «stutt grunngjeving». Bakgrunnen for at det er gjort unntak fra forvaltningslovens hovedregel om begrunnelse, er en balansering av skattyters behov for begrunnelse mot effektiv saksbehandling og ressursbruk i kommunen, jf. Prop. 112 L (2011-2012), side 34-35. Av forarbeidene går det frem at «stutt grunngjeving» ikke betyr at begrunnelsen kan være kortere enn at skattyter kan forstå hvordan skattegrunnlaget er fastsatt, og dermed ha et godt nok grunnlag for å utøve klageretten. Kravet til begrunnelsen vil av den grunn kunne variere etter hva vedtaket gjelder. Videre heter det i forarbeidene at det i tråd med gjeldende rett, må legges til grunn at klageorganet må vurdere alle klagepunkter og merknader fra skattyter.

#### *3.3.2 Fredrikstad kommunes behandling av klager på eiendomsskattetakster*

Skatteyter kan med grunnlag i eiendomsskatteloven § 19 første ledd klage på utskrevet eiendomsskatt. Klagen må være skriftlig og den må fremsettes innen seks uker etter nærmere angitte tidspunkt. I lovens § 20 slås det videre fast at klager behandles av en særskilt klagenemnd som velges av kommunestyret.

I denne saken er saksøkernes klager på de respektive vedtak om eiendomsskattetakst fremsatt i samsvar med reglene i § 19. Klagen er behandlet av Fredrikstad kommunes klageutvalg for eiendomsskatt, jf. § 20. Ved klagebehandlingen gjaldt «Veiledende rammer



og retningslinjer for taksering i Fredrikstad kommune i henhold til lov om eiendomsskatt», jf. punkt 14.9 i bystyrevedtaket av 9. desember 2021. At disse veiledende rammene mv. er lagt til grunn, følger av punkt 1 i klageutvalgets begrunnelser for overtakstvedtakene som gjelder saksøkernes eiendommer.

Når det gjelder klagebehandlingen, heter det som følger i de fremlagte vedtakene om overtakst:

Eiendomsskattetaksten er i klageomgangen fastsatt av Klageutvalget for eiendomsskatt på bakgrunn av en skjønnsmessig helhetsvurdering av eiendommen. Vurderingen er basert på utvendig befaring av eiendommen av to uavhengige takstmenn, bilder, offentlig tilgjengelig informasjon, vedtatt skattetakst, samt anførsel framsatt i klageomgangen av klager. Den av klageutvalget fastsatte taksten ansees å representere eiendommens omsetningsverdi ved fritt salg i et åpent marked, jfr. Eiendomsskatteloven § 8 A-2.

De to takstmennene var oppnevnt av kommunen. Den første takstmannen besiktiget og vurderte eiendommene før det ble fattet eiendomsskattevedtak for hver eiendom. Takstmannen utarbeidet forslag til takstverdi, som lå til grunn da kommunens takstutvalg fastsatte takstverdi. Den andre takstmannen ble engasjert som ledd i klagebehandlingen. Klagetakstmannen vurderte og besiktiget de aktuelle eiendommene, og utarbeidet basert på dette, og eventuell ny tilleggsinformasjon, nytt forslag til takstverdi. Før klageutvalget for eiendomsskatt fastsatte endelig takstverdi (vedtak om overtakst), befarte utvalget eiendommene. Av de fire overtakstvedtakene går det frem at eiendommene til Henriksen og Stene ble befart digitalt, mens eiendommene til Kristiansen og Holme ble befart fysisk.

Utformingen av vedtakene om overtakst og de påfølgende begrunnelsene for vedtakene, er basert på standardmaler kommunen benytter ved klager og overtakst. Dette innebærer at oppsettet og teksten i vedtakene og begrunnelsene i stor grad er identisk, likevel slik at det er gjort konkrete tilpasninger i begrunnelsen i hver av de fire klagesakene. Når det gjelder begrunnelsene for vedtakene, er disse delt inn i syv hovedpunkter. Punktene tar for seg «eiendommen og gjeldende takstvedtak», «anførselene til klager», «vilkår for å behandle klagen», «klageutvalgets behandling av klagen», «klagetakstmanns vurdering», «klageutvalgets vurdering og vedtak» og til slutt «vedtaksbrev og eventuelt sluttoppgjør».

Etter rettens syn vil en slik måte å begrunne vedtakene på som utgangspunkt være i samsvar med de krav til begrunnelse som følger av eiendomsskatteloven § 29 femte ledd. Retten bemerker videre at Fredrikstad kommunes organisering av klagebehandlingen generelt sett fremstår som forsvarlig.

Spørsmålet blir etter dette om de konkrete begrunnelsene for overtakstvedtakene som gjelder saksøkerne, er tilstrekkelig. Dette vil bero på om begrunnelsen samlet sett i tilstrekkelig grad synliggjøre de sentrale faktiske forhold som vedtaket bygger på, og – etter omstendighetene – om klageutvalget kommenterer konkrete innsigelser den enkelte saksøker har fremsatt, jf. Sivilombudsmannens uttalelse av 7. august 2012 (SOM-2010-2979, punkt 2). Dersom begrunnelsen ikke er tilstrekkelig, og den manglende begrunnelsen kan ha virket inn på vedtakets innhold, skal vedtaket oppheves som følge av saksbehandlingsfeil, jf. motsetningsvis bestemmelsen om virkningen av feil ved behandlingsmåten i forvaltningsloven § 41.

Før retten går over til å vurdere begrunnelsen som ble gitt for overtakstvedtakene til hver av de fire saksøkerne, er det hensiktsmessig å kommentere to anførsler av mer generell art.

Saksøkerne har for det første vist til at vedtakene inneholder feil skattesats (3,2 % i stedet for 3,1 %). Etter rettens oppfatning utgjør dette ikke en mangel ved begrunnelsene som enkeltvis eller samlet kan føre til at vedtakene oppheves. Retten har forstått det slik at skattesatsen innarbeides automatisk i vedtakene, og at kommunens system bruker den skattesatsen som er vedtatt i det aktuelle skatteåret. For 2023 hadde kommunen vedtatt at skattesatsen skulle være 3,2 %. Vedtakene om overtakst for saksøkernes eiendommer ble fattet våren og høsten 2023, og dette er årsaken til at feil sats ble satt i vedtakene. Det har ikke kommet frem opplysninger som tyder på at dette har ført til at saksøkernes eiendomsskatt for 2022 har blitt beregnet med grunnlag i uriktig skattesats, og satsen har heller ingen betydning for vedtakene som sådan. Feilen kan ut fra dette ikke hatt betydningen for vedtakene.

For det andre har saksøkerne anført at klageutvalget benytter «høyeste skatts prinsipp». I dette ligger det at klageutvalget alltid vil benytte den høyeste av de to takstmennenes takstverdier ved overtakst. Selv om dette er tilfelle i tre av de fire klagesakene denne saken gjelder (Henriksen, Kristiansen og Holme), mener retten at det ikke er grunnlag for å fastslå at dette er etablert som praksis ved klageutvalgets behandling. Til dette er utvalget av klagesaker retten er gjort kjent med for begrenset.

### *3.3.3 Morten Henriksen – Rørvikveien 13 (hytte)*

I melding om takst og skatt av 12. februar 2022 ble taksten på Henriksens hytte satt til kr 14 802 000 (før 30 % alminnelig reduksjon og bunnfradrag). Henriksen klagde på vedtaket ved brev av 19. april 2022. Klagen er todelt. Det prinsipale klagegrunnlaget knytter seg til at fristen for å foreta ny allmenn taksering er utløpt, dvs. temaet for denne saken, jf. punkt 3.2 over. Subsidiært anførte Henriksen at verdsettelseskjønnen er feil, noe han detaljert begrunnet over 2 ½ side fordelt på forhold ved tomten og bebyggelsen.

I kommunens vedtak om overtakst av 21. september 2023 ble taksten satt til kr 12 552 000. Bakgrunnen for at taksten var redusert med kr 2 250 000, var at kommunen administrativt hadde rettet taksten i etterkant av det opprinnelige eiendomsskattevedtaket.

Kommunens begrunnelse for overtaksten ble oversendt til Henriksen i brev av 16. oktober 2023. Av begrunnelse gikk det frem at takstmann 1 og takstmann 2 hadde fastsatt taksten til henholdsvis kr 12 552 000 og kr 10 545 000. Etter å ha gjort rede for de opplysninger klageutvalget hadde vurdert, konkluderer klageutvalget etter en helhetsvurdering med at takstmann 1s vurdering skulle legges til grunn, jf. punkt 6 i begrunnelsen. På denne bakgrunn ble taksten på kr 12 552 000 opprettholdt for eiendommen. I tillegg til dette kommentere klageutvalget, og sa seg uenige i, Henriksen anførsel om at kommunen ikke hadde adgang til å foreta ny allmenn taksering i 2022.

Klageutvalgets gjengivelse av anførselene til Henriksen fremstår som dekkende. Når det gjelder Henriksens anførsel om retakseringen var ulovlig, er dette kommentert på en måte som er tilstrekkelig i forhold til kravet om «stutt grunngjeving», jf. eiendomsskatteoven § 29 femte ledd.

Differansen mellom takstene til de to takstmennene er imidlertid på kr 2 007 000. Taksten til takstmann 2, som ble engasjert i forbindelse med klagebehandlingen, er med andre ord 16 % lavere enn opprinnelig takst. En slik betydelig forskjell mellom takstene øker kravet til begrunnelse, noe som underbygges av Henriksens konkrete og detaljerte klage. Til dette kommer at klageutvalget i sin begrunnelse for å si seg enig med takstmann 1 uttaler at «mange av de momentene klager påpekte med tomta i sin opprinnelige klage, ble justert ved den administrative rettingen». I tilknytning til denne uttalelsen kan det stilles spørsmål ved hvorfor «momentene» det vises til antas å være hensyntatt i takstmann 1s vurdering, men ikke i takstmann 2s vurdering. Dette er ikke kommentert i begrunnelsen.

Basert på dette mener retten at begrunnelsen etterlater tvil med hensyn til hvorfor utvalget sa seg enig i takstmann 1s takst når klagetakstmannen mente at eiendommen var taksert i overkant kr 2 000 000 for høyt. Av den grunn mener retten at begrunnelsen ikke er tilstrekkelig i relasjon til eiendomsskatteoven § 29 femte ledd. Den manglende begrunnelsen kan etter rettens vurdering ha virket inn på avgjørelsens innhold. Vedtaket om overtakst av 21. september 2023 må dermed oppheves som følge av saksbehandlingsfeil.

Henriksens har i tillegg anført at det foreligger mangler ved begrunnelsen vedrørende bunnfradrag hans fritidseiendom skal tilordnes. Med henvisning til dette, er det lagt ned påstand om at kommunens vedtak av 15. november 2023 må oppheves.

I vedtaket av 15. november 2023 endret kommunen antall bunnfradrag Henriksens eiendom skulle tilordnes fra ett til to. Bakgrunnen for dette var Henriksens brev av 23. oktober 2023. Her gjorde han gjeldende at det skulle tilordnes tre bunnfradrag fordi det var tre «sjølvstendige bustaddelar» på fritidseiendommen.

Kommunen er uenige i dette, og har påstått seg frifunnet. I den forbindelse er det anført at Henriksens brev av 23. oktober 2023 var en anmodning om retting og dermed ikke en del av klagesaken, at vedtaket ikke er påklagd og at kommunen uansett praktiserer reglene om bunnfradrag riktig.

Det går frem av vedtaket om eiendomsskattetakst av 12. februar 2022 at eiendommen ble tilordnet ett bunnfradrag for 2022. Da Henriksen klagde på vedtaket 19. april 2022, anførte han ikke at eiendommen skulle vært tilordnet flere bunnfradrag enn ett. I klageutvalgets vedtak om overtakst av 21. september 2023 ble eiendommen, på samme måte som i det påklagde vedtaket, tilordnet ett bunnfradrag for 2022. Sett hen til at det ikke var anført at eiendommen skulle tilordnes flere bunnfradrag i klagen, ble spørsmålet verken vurdert eller kommentert i klageutvalgets begrunnelse for overtakstvedtaket av 16. oktober 2023. Det var først ved brev av 23. oktober 2023 at Henriksen tok opp spørsmålet om at eiendommen burde tilordnes tre bunnfradrag. Etter å ha gjort undersøkelser «med juristen på regulering og byggesak samt de som fører matrikkelen på geomatikkavdelingen», ga kommunen v/eiendomsskattesjefen Henriksen medhold i at det var to selvstendige bruksenheter på eiendommen, og at den derfor skulle tilordnes to bunnfradrag for skatteårene 2022 og 2023, jf. kommunens brev av 15. november 2023.

Slik retten ser det kunne spørsmålet om bunnfradrag vært gjort til en del av Henriksens «klage på den utskrivne eignedomsskatten» for 2022, jf. eiendomsskatteloven § 19 første ledd. Dette måtte i så fall ha skjedd innen fristen på seks uker som gjelder etter loven – i dette tilfelle innen 20. april 2022. Det er på det rene at denne fristen var utløp da Henriksen tok opp spørsmålet om bunnfradrag i brev av 23. oktober 2023. Konsekvensen av dette er at spørsmålet om bunnfradrag ikke var en del av Henriksens klagesak. Etter rettens syn må Henriksens brev av 23. oktober 2023 på denne bakgrunn, og som anført av kommunen, anses som en anmodning om retting. Anmodningen ble delvis imøtekommet av kommunen i brev av 15. november 2023, dvs. etter at saksøkernes anla søksmål 24. oktober 2023, og vedtaket må betraktes som en omgjøring uten klage etter forvaltningsloven § 35, jf. eiendomsskatteloven § 29 første ledd. Det er adgang til å klage på et vedtak om omgjøring, og det gjelder en treukers klagefrist, jf. forvaltningsloven § 29. Ut fra bevisførselen er det imidlertid ikke holdepunkter for å si at vedtaket er blitt påklagd fra Henriksens side.

Etter dette har retten kommet til at Henriksens påstand om at kommunens vedtak av 15. november 2023 skal oppheves, ikke kan tas til følge.

### *3.3.4 Morten André Kristiansen – Kaholmen 43 (hytte)*

Taksten for Kristiansens hytte ble i eiendomsskattevedtak av 12. februar 2022 satt til kr 9 147 000 (før 30 % alminnelig reduksjon og bunnfradrag). Kristiansen klagde på verdsettelsen i klage datert 14. april 2022. I klagen anførte Kristiansen konkrete forhold han mente tilsa at taksten var satt for høy.

I klageutvalgets vedtak om overtakst av 21. september 2023 ble taksten økt til kr 9 370 000. Av klageutvalgets begrunnelse datert 28. september 2023 gikk det frem at takstmann 1 hadde taksert hytta til kr 9 147 000, mens takstmann 2 hadde taksert hytta til kr 9 370 000.

I begrunnelsen er Kristiansens anførsler gjengitt, og det kommer frem at hovedanførselen er at takstverdien er for høy på grunn av tomt og beliggenhet, jf. punkt 2. I punkt 5 i begrunnelsen er angitt at takstmann 2 mener at takstmann 1s takst er satt for lavt. Dette er begrunnet med at «nærliggende eiendommer ved sjøen oppnår gode priser», og at «gen. faktor er justert opp til 2.5 og denne er satt opp noe i verdi». Klageutvalget viste til dette og fastsatte taksten til kr 9 370 000.

Etter rettens syn er begrunnelsen for vedtaket noe knapp, men likevel tilstrekkelig til at kravet om «stutt grunngjeving» er oppfylt. I den forbindelse pekes det på at forskjellen mellom de to takstene var kr 223 000, noe som innebærer at taksten økte med 2,4 % i vedtaket om overtakst. Dette må betegnes som en svært begrenset økning, og det er gitt en kort begrunnelse for at taksten er satt noe høyere enn i det opprinnelige vedtaket.

Klageutvalget kunne med fordel ha sagt noe om at bruksretten som hefter på hytta (til fordel for Kristiansens mor) er et privatrettslig forhold som ikke er av betydningen for takseringen, og at det heller ikke er av betydning at det dreier seg om en festetomt. Retten kan imidlertid ikke se at dette har betydning for vedtakets innhold.

Det foreligger ut fra dette ikke mangler ved begrunnelsen av vedtaket som innebærer at overtakstvedtaket av 21. september 2023, må oppheves på grunn av saksbehandlingsfeil.

### *3.3.5 Sverre Stene – Gamle Skjæløy vei 46 (hytte)*

I melding om takst og skatt av 12. februar 2022 ble taksten på Stenes hytte satt til kr 8 732 000 (før 30 % alminnelig reduksjon og bunnfradrag). Stene klagde på vedtaket 4. april 2022. Klagen gjaldt verdsettelsen, og Stene viste til at hytta var kjøpt i mai 2019. I den forbindelse ble det opplyst at tomten i henhold til takst fra april 2019 var verdsatt til kr 3 200 000, mens den i vedtaket var taksert til kr 6 000 000.

I vedtaket om overtakst av 21. september 2023 ble taksten oppretthold på kr 8 732 000. I begrunnelsen for vedtaket av 23. oktober 2023 gikk det frem at begge takstmennene hadde taksert hytta til kr 8 732 000. Stenes anførsler knyttet til at familien hadde kjøpt hytta i mai 2019, er ikke gjengitt i begrunnelsen, jf. punkt 2. Klagetakstmannen kommenterte ikke Stenes opplysninger om at hytta ble kjøpt våren 2019, og at tomten da ble verdsatt betydelig lavere enn i de to takstene, jf. punkt 5 i vedtaket. Det er heller ingen kommentarer til dette i begrunnelsens punkt 6, hvor utvalgets vurdering og vedtak er inntatt.

Det er for retten fremlagt kjøpekontrakt hvor det går frem at Stene kjøpte hytta for kr 4 150 000 i mai 2019. Til grunn for kjøpesummen lå takst av april 2019. I taksten var tomteverdien satt til kr 3 200 000, mens tomt og hytte samlet var taksert til kr 4 026 000. I takstene som ble innhentet i forbindelse med takseringen av eiendommen i 2022, er takstverdien på tomten satt til kr 6 000 000, mens total takstverdi er satt til kr 8 732 000. Det er etter rettens oppfatning ikke holdepunkter for å si noe annet enn at kjøpesummen Stene betalte for hytta sommeren 2019, utgjorde markedspris for hytta på dette tidspunktet.

Selv om det ikke kan stilles strenge krav til klageutvalgets begrunnelse etter § 29 femte ledd, mener retten at utvalget burde kommentert betydningen av Stenes kjøp av hytta i mai 2019. I lys av de opplysningene som kom frem i klagen burde det i begrunnelsen ha vært forklart hvorfor takstene i 2022 var vesentlig mye høyere enn kjøpesummen avtalt i mai 2019, og hvorfor det ble lagt til grunn at hytta hadde økt så vidt mye i verdi i løpet av bare 2 ½ år.

Etter rettens syn utgjør dette en mangel ved begrunnelsen som innebærer at det er usikkert om utvalget (og takstmennene) i tilstrekkelig grad har vurdert om takstene ga et riktig uttrykk for omsetningsverdien i 2022. Kravet til «stutt grunngjeving» er ikke oppfylt, og den manglende begrunnelsen kan ha hatt betydning for innholdet i vedtaket. Overtakstvedtaket av 21. september 2023 må ut fra dette oppheves fordi det foreligger saksbehandlingsfeil.

### *3.3.6 Mari Josefine Holme – Skippergaten 17 (bolig)*

I melding om takst og skatt av 12. februar 2022 ble Holmes bolig taksert til kr 9 548 000 (før 30 % alminnelig reduksjon og bunnfradrag). Eiendomsskattevedtaket ble påklagd av Holme 20. april 2022. Holme anførte i klagen at verdsettelsen var for høy, og viste til forhold ved både tomten og bygningsmassen. Videre anførte Holme at arealer som var lagt til grunn var feil, og det ble lagt ved tegninger.

I vedtak om overtakst av 25. april 2023 ble taksten satt til kr 8 664 000. Det er ikke gitt opplysninger om hvorfor overtaksten er kr 884 000 lavere enn i det opprinnelige vedtaket,

men retten antar at dette skyldes at kommunen administrativt hadde rettet taksten før klageutvalget behandlet klagen. Av klageutvalgets begrunnelse av 16. oktober 2023 gikk det frem at takstmann 1 hadde taksert boligen til kr 8 664 000, mens takstmann 2 takserte boligen til kr 8 556 000. Holmes anførsler er gjengitt helt overordnet og kort i begrunnelsen, jf. punkt 2. Under klagetakstmannens vurdering (punkt 5) heter det blant annet som følger:

*Verdien settes ut fra en helhetsvurdering av eiendommer med tilsvarende beliggenhet/størrelse og standard i området. Det er klaget på areal utregning og søknad om fritak av eiendomsskatt. Klager har ikke fulgt gjeldende måleregler for BRA og klage tas ikke til følge. Søknad om fritak av skatt vurderes ikke, da fritak følger av bystyrevedtak. Kan ikke se noe andre faktorer som påvirker klage og denne settes likt som forrige takst.*

Klageutvalgets vurdering kommer frem av punkt 6 i begrunnelsen.

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 takstmann 1 sine vurderinger. De kan ikke se at klagers argumenter er noen grunn til at den generelle tomtefaktoren skulle settes ned i forhold til takstmann 1 sin vurdering. Når det gjelder de andre klagemomentene ved arealet forholder klageutvalget seg til begge takstmennenes vurderinger og fastholder den opprinnelige taksten.

Etter rettens syn dette en tilstrekkelig begrunnelse for vedtaket etter eiendomsskatteloven § 29 femte ledd. Differansen mellom takstene til takstmann 1 og 2 er på kr 108 000. Dette innebærer at klagetakstmannens verdivurdering var ca. 1,25 % lavere enn takstmann 1s verdivurdering. Differansen mellom de to takstene er svært begrenset, og utvalget har begrunnet hvorfor valget falt på takstmann 1s takst.

Det foreligger etter dette ikke mangler ved begrunnelsen av vedtaket, og det er ikke grunnlag for å oppheve overtakstvedtaket av 25. april 2023 på grunn av saksbehandlingsfeil.

### **3.4 Sakskostnader**

Med unntak for at to av de individuelle klagevedtakene oppheves på grunn av saksbehandlingsfeil, frifinnes Fredrikstad kommune i søksmålet. Hovedspørsmålet i saken har vært om bystyrets vedtak av 9. desember 2021 om utskriving av eiendomsskatt for 2022 er ugyldig, og det er i første rekke dette spørsmålet som har vært sentralt under saksforberedelsen og hoved-forhandlingen.

Under saksforberedelsen påsto kommunen forgjeves at kravet om å kjenne bystyrevedtaket ugyldig ikke skulle tillates fremmet, jf. kjennelse av 11. januar 2024. I den forbindelse ble

det bestemt at saksøkernes krav om sakskostnader knyttet til avvisningskravet skulle inngå i sakskostnadsavgjørelsen når det avsies dom i saken, jf. tvisteloven § 20-8 annet ledd første punktum. I og med at kommunen nå har fått medhold i realiteten i dette kravet, innebærer dette at kommunen anses å ha vunnet denne delen av saken også for så vidt gjelder den del av behandlingen som knytter seg til rettens behandling av avvisningskravet.

Etter dette har Fredrikstad kommune fått medhold i det vesentlige i saken, og kommunen har da krav på full erstatning for sine sakskostnader etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd, jf. annet ledd. Det foreligger ikke tungtveiende grunner som gjør det rimelige å fritta saksøkerne fra å erstatte kommunens sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

Advokat Huus-Hansen har på vegne av kommunen krevd kr 234 300 i sakskostnader. Saksøkerne v/advokat Banoun har ikke hatt innsigelser til kravet.

Sakskostnadskravet anses som nødvendig og rimelig, og saksøkerne dømmes, en for alle og alle for en, til å erstatte kommunens sakskostnadskrav med kr 234 300.

\* \* \*

Dommen er avsagt tre dager etter lovens frist på to uker, jf. tvisteloven § 19-4 femte ledd. Dette skyldes dommerens øvrige gjøremål.



## DOMSSLUTNING

1. Klagevedtak datert 21. september 2023 for Rørvikveien 13 i Fredrikstad kommune (gnr. 66 bnr. 70), oppheves.
2. Klagevedtak datert 21. september 2023 for Gamle Skjæløy vei 46 i Fredrikstad kommune (gnr. 118, bnr. 236), oppheves.
3. For øvrig frifinnes Fredrikstad kommune.
4. I sakskostnader betaler saksøkerne, en for alle og alle for en, 234 300 – tohundreogtrettifiretusentrehundre – kroner til Fredrikstad kommunen innen 2 – to – uker etter forkynnelsen av dommen.

\* \* \*

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Retten hevet

Geir Dalene

*Dokument i samsvar med original.*

*Jeanette Hunn Heltorp  
førstekonsulent*

## Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

### Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

### Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

### Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

### Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

### Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)

- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

### **Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett**

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.