

# HJORT

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

(Sendes også per epost til  
[eirik.schutz@lindas.kommune.no](mailto:eirik.schutz@lindas.kommune.no))

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
09 APR 2019	
Ark. saksnr. 18/1801	Løpnr.
Saksh.	Følgingskode

Oslo, 5. april 2019

Ansvarlig advokat: Morten Fjermeros  
Vår referanse: M 2564519.2

## TCM Assets AS, org.nr. 919 193 468 – klage over eiendomsskatt 2019

### 1 Innledning

Advokatfirmaet Hjort DA representerer TCM Assets AS («TCM Assets»).

Vi viser til møtebok for sakkyndig nemnd for eiendomsskatt i Lindås kommune, hvor det fremgår at nemnda fattet vedtak den 22. februar 2019 om taksering av TCM Assets' CO<sub>2</sub>-teknologisenter på Mongstad.

TCM Assets påklager med dette vedtaket.

### 2 Bakgrunn

#### 2.1 Utskriving av eiendomsskatt for 2019 i Lindås kommune

Bakgrunnen for takstvedtaket er at Lindås kommune har vedtatt å skrive ut eiendomsskatt for 2019 for:

- i. Eiendom omhandlet i eiendomsskatteloven § 3 (1) bokstav c) slik bestemmelsen lyder etter lovendring med virkning fra skatteåret 2019;
- ii. Et særskilt fastsatt grunnlag, slik dette er definert i overgangsregelen til eiendomsskatteloven §§ 3 og 4, første ledd;
- iii. Bygninger og grunnareal som var omfattet av eiendomsskattegrunnlaget for verk og bruk i skatteåret 2018, jf. overgangsregelen til eiendomsskatteloven §§ 3 og 4, andre ledd.

#### 2.2 Utskrivingen for TCM for 2019

Det fremgår av takstvedtaket at TCM Assets' anlegg på Mongstad er taksert i henhold til overgangsregelen til eiendomsskatteloven §§ 3 og 4, jf. lov 19. desember 2017 nr. 118.

Taksten for TCM Assets' anlegg før lovendringen (per 2018) var ca. NOK 3 998,4 millioner.

Anlegget er taksert på nytt per 2019, hvor verdien av «[p]roduksjonsutstyr og –installasjoner» iht. eiendomsskatteloven § 4 (2) er holdt utenfor. Den nye taksten er satt til NOK 122,84 millioner.

Etter dette har kommunen i 2019 skrevet ut eiendomsskatt for TCM Assets på:

- i. Seks sjudeler av differansen mellom gammel og ny takst, tilsvarende verdien av «[p]roduksjonsutstyr og –installasjoner»; og
- ii. Den nye taksten, tilsvarende verdien av bygninger og tomt.

TCM Assets anfører at takstvedtaket 22. februar 2019 er ugyldig fordi:

- i. Trafoen er en produksjonsinstallasjon og derfor uriktig klassifisert og taksert som en bygning i takstvedtaket (nærmere i punkt 3 nedenfor);
- ii. Taksten på administrasjonsbygget er for høy og overstiger omsetningsverdien (punkt 4).

## 3 Trafobygning

### 3.1 Nærmere om taksten

Det fremgår av taksten på side 3 at trafobygget er taksert med en kvadratmeterpris på NOK 40 000, og at det er lagt til grunn at trafobygget har 1 230 kvm BRA.

I epost 14. mars 2019 fra kommuneadvokaten til TCM Assets er det gitt følgende forklaring:

*«Enhver bygning er takstpliktig også etter lovendringen fra 2019. Dette gjelder også bygninger som ikke har annen funksjon enn å skape rom for produksjonsutstyr eller -installasjoner. Alle typer industrielle bygninger er mao takstpliktige, men ikke det som defineres som driftsutstyr i bygningene. Dette er en spesiell bygningskonstruksjon og nyverdi på kr. 40.000/m<sup>2</sup> er satt deretter.»*

TCM Assets forstår ovennevnte slik at selve trafobygget, men ikke det elektrotekniske anlegget inne i bygget, er taksert av kommunen.

TCM Assets er uenig i ovennevnte og anfører at hele trafobygget er unntatt fra eiendomsskatt etter de nye reglene med virkning fra 2019. Uansett er trafobygget taksert for høyt.

### 3.2 Rettslige utgangspunkter

Lindås kommune har fra 2019 vedtatt å skrive ut eiendomsskatt etter overgangsregelen til eiendomsskatteloven §§ 3 og 4, om at eiendomsskattegrunnlaget som faller bort med de nye reglene skal fases ut gradvis. I overgangsregelen første ledd, første og annet punktum heter det:

*«Kommunar som i skatteåret 2018 skreiv ut eigedomsskatt på verk og bruk som frametter vert rekna som næringsseigedom kan frå og med skatteåret 2019 til og med skatteåret 2024 skrive ut eigedomsskatt på eit særskilt fastsatt grunnlag. Det særskilte grunnlaget skal baserast på differansen mellom eigedomsskattegrunnlaget i 2018 og 2019 som er forårsaka av at produksjonsutstyr og -installasjonar ikkje skal reknast med i grunnlaget.»*  
(Våre understrekingar.)

Finansdepartementet har omtalt overgangsregelen på følgende måte i sin tolkningsuttalelse 11. januar 2018:

*«Det særskilte grunnlaget er differansen mellom grunnlaget for 2018 og grunnlaget for 2019. Med «eigedomsskattegrunnlaget i 2018 og 2019» menes de grunnlagene som faktisk er benyttet ved utskrivningen av eiendomsskatt for hhv. skatteårene 2018 og 2019. Ettersom de nye reglene skal tre i kraft med virkning fra og med skatteåret 2019, vil taksten for 2019 være fastsatt etter de nye reglene. Det vil si at den ikke skal omfatte produksjonsutstyr og –installasjoner. Det er bare differansen mellom grunnlagene som skal nedtrappes i overgangsperioden.»* (Vår understrekning.)

Det følger av ovennevnte at produksjonsinstallasjoner ikke skal medtas i eiendomsskattegrunnlaget for 2019.

### 3.3 Nærmere om hva som skal anses som produksjonsinstallasjoner

Hva som skal anses som produksjonsinstallasjoner er nærmere angitt i forarbeidene, Prop. 1 LS (2017-2018), hvor det på side 114-115 heter at:

*«Det nye begrepet «produksjonsinstallasjoner» vil i noen tilfeller omfatte mer enn det som i dag er å anse som arbeidsmaskiner mv. Det vil kunne omfatte eiendeler som i dag anses å tilhøre det faste anlegget, og eiendeler som ligger i grenselandet mellom arbeidsmaskin mv. og det faste anlegget ... Dreier det seg om et flerbruksbygg med arbeidsmaskiner, vil arbeidsmaskinene med eventuelle fundamenter, rørkoblinger osv. anses å være en produksjonsinstallasjon, mens selve bygningen (skallet) og grunnen fremdeles vil høre til eiendomsskattegrunnlaget.*

*Det har ingen betydning for vurderingen av om noe er produksjonsutstyr/installasjon om det befinner seg under tak eller ikke. Både utendørs og innendørs anlegg kan være produksjonsutstyr/installasjon. For utendørs anlegg vil det ofte være lite som ikke er*

*enten produksjonsutstyr eller -installasjon, og dermed vil det ofte kun være grunnen som kommer til eiendomsbeskatning. Et eksempel på dette kan være kraftledninger og master mv. i overføringsnettet.» (Våre understrekninger.)*

### 3.4 Stortingsbehandlingen

Under stortingsbehandlingen ble det gjort enkelte endringer i lovforslaget, sml. punkt 2.2 ovenfor. I Innst. 4 L (2017-2018) heter det under 7.1:

*«Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Venstre og Kristelig Folkeparti, viser til budsjettforliket mellom disse fire partiene.*

*Flertallet er enige om å fjerne adgangen til å ilegge eiendomsskatt på produksjonsutstyr og installasjoner slik regjeringen har foreslått, men med følgende endringer:*

- *Utfasing av skatten forlenges fra fem til syv år, og overgangsordningen fases inn over syv år*
- *Master og linjer i transmisjonsnettet («monstermaster») og nettanlegg ilegges fortsatt eiendomsskatt*

[...]

*Flertallet viser til at avtalen innebærer at «[m]aster og linjer i transmisjonsnettet («monstermaster») og nettanlegg ilegges fortsatt eiendomsskatt». Intensjonen er at alle anlegg i kraftnettet skal eiendomsbeskattes etter de reglene som gjelder for slik eiendom i dag. Det vil si at master, linjer, jord- og sjøkabler samt transformatorer mv. i kraftnettet skal reguleres av gjeldende regler for verdsettelse og avgrensning av eiendomsskattegrunnlaget.» (Våre understrekninger.)*

### 3.5 Konkret vurdering

Det fremgår av ovennevnte at når en eiendel er en «forutsetning for eller en nødvendig konsekvens av den bestemte produksjonsvirksomheten», skal eiendelen ikke inngå i eiendomsskattegrunnlaget.

Videre fremgår det av stortingsbehandlingen, jf. punkt 3.3, at eiendomsskatteoven § 4 må forstås slik at alle eiendeler så som linjer mv. som er funksjonelt knyttet til et kraftnett, skal medtas ved verdsettelsen av kraftnettet. Når slike eiendeler derimot er funksjonelt knyttet til et industrianlegg, skal anlegget ikke inngå i eiendomsskattegrunnlaget.

Trafoen benyttes i dette tilfellet i all hovedsak til strømleveranser til teknologisenteret, og til å forsyne prosessanlegget med strøm, jf. også beskrivelsen som er lagt til grunn for taksten. Videre er trafobyggets funksjon å sikre omgivelsene for de skadevoldende egenskapene det elektrotekniske utstyret kan ha. Det elektrotekniske utstyret inne i trafobygget, samt trafobygget, er altså begge «en forutsetning for» produksjonsvirksomheten på TCM Assets' CO<sub>2</sub>-teknologisenter.

Hele det faste anlegget som utgjør trafoen, dvs. elektroteknisk anlegg, fundament, bygningskropp og takkonstruksjon, må etter dette anses som en unntatt produksjonsinstallasjon. Uansett er det ikke grunnlag for å bruke en kvadratmeterpris på NOK 40 000 som grunnlag for teknisk nyverdi ved takseringen.

Vedtaket er etter dette ugyldig.

#### 4 Administrasjonsbygg

Hovedregelen for verdsettelse etter eiendomsskatteloven er avkastningsverdien, jf. eiendomsskatte-  
loven § 8 A-2 første ledd, første punktum.

Kommunen kan benytte sjabloner ved verdsettelsen. Forutsetningen for dette er imidlertid at taksering ut fra sjablongene ikke gir en takst som overstiger omsetningsverdien, jf. blant annet Finansdepartementets uttalelse 29. april 2011:

*«Bruk av sjabloner gir ikke adgang til å fastsette en eiendomsskattetakst som overstiger omsetningsverdien. Ved utforming av sjablongløsninger må det derfor tas generelt hensyn til at takstnivået må holdes innenfor omsetningsverdien.»*

TCM Assets anfører at både fradraget for eierkostnader (15 %) og kapitaliseringsrenten (7 %) er satt for lavt ved takseringen av administrasjonsbygget, noe som resulterer i en takst som overstiger omsetningsverdien.

På bakgrunn av ovennevnte anføres det at takstvedtaket er ugyldig fordi taksten overstiger omsetningsverdien, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd.

\*\*\*

TCM Assets ber på bakgrunn av det ovennevnte om at vedtaket omgjøres. Dersom vedtaket ikke omgjøres, skal dette anses som en klage. I så fall ber vi om å få tilsendt innstillingen til vedtak før denne sendes til klagenemnda.

I tillegg ber TCM Assets klargjort om kommunen har benyttet takstnivået ved siste alminnelige taksering i 2019-taksten, slik at beløpene er beregnet til 2013-kroner, ettersom dette verken fremgår av vedtaket eller forslaget til takst.

Dersom det er spørsmål eller kommentarer, kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen  
**Advokatfirmaet Hjort DA**



---

Morten Fjermeros  
Partner / Advokat (H)  
[mfj@hjort.no](mailto:mfj@hjort.no)



---

Jon Alexander Neder  
Advokatfullmektig  
[jan@hjort.no](mailto:jan@hjort.no)

Cc: TCM Assets AS