



Finansdepartementet - FIN

Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO

Vår referanse: 22/01842-6  
Arkivkode: 200  
Saksbehandler: Hakon Huus-Hansen  
Deres referanse:  
Dato: 05.08.2022

## Høring om eiendomsskatt på grunn under kraftlinjer - tilleggsuttalelse fra LVK og KS

### 1 Innledning

Det vises til Finansdepartementets høringsnotat 23. juni 2022 og felles høringsuttalelse fra LVK og KS 25. juli 2022.

Som det fremgår av den felles høringsuttalelsen, støtter LVK og KS intensjonen bak departementets forslag, men vi er kritiske til utformingen av lovforslaget som vi mener ikke vil oppfylle målet om å videreføre takstpraksis for dermed å unngå omfattende takseringsarbeid for kommunene. Våre innvendinger går med andre ord ikke på *behovet* for lovendring, men selve *utformingen* av forslaget. Vi registrerer at det samme gjelder de fleste av høringsinstansene som har avgitt hørings svar, med unntak av Statnett som vi oppfatter at motsetter seg en lovendring i sitt hørings svar datert 29. juli 2022.

Statnetts hørings svar foranlediger en tilleggsuttalelse fra vår side. Årsaken er at Statnett utlegger faktum om takstpraksis for nettanlegg uriktig, og i strid med hva både Oslo tingrett og Borgarting lagmannsrett har lagt til grunn. En ting er å være uenig i lagmannsrettens lovtolkning – hvor retten selv uttrykker tvil - noe annet er å argumentere mot det faktum som domstolene har lagt til grunn i to instanser. Vi har derfor sett det nødvendig å utdype hva domstolene har lagt til grunn om takspraksis, se punkt 2 nedenfor.

Statnett uttaler seg også uriktig om takseringspraksis for andre objekter enn nettanlegg og om fritaksreglene. Statnetts påstander om dobbeltbeskatning er derfor heller ikke riktige. Det er etter vår oppfatning ikke behov for å vurdere eller å endre reglene for hvordan andre eiendommer takseres. Det samme gjelder reglene om skattefritak. Statnett kompliserer etter vårt syn saken helt unødig. Disse problemstillingene omtales nedenfor i punkt 3.

I punkt 4 kommenterer vi Statnetts oppfordring om at departementet må uttale seg generelt om kommunens plikt til retting. Det bør departementet avstå fra. Dette er avgjørelser som ligger til eiendomsskattemyndighetene i den enkelte kommune. Den faktiske situasjonen er også ulik i kommunene, noe som gjør at man heller ikke av den grunn kan uttale seg på generelt grunnlag om dette spørsmålet.

Statnett ber om at saken utsettes. LVK og KS har derfor funnet grunn til å knytte noen ytterligere kommentarer til hvorfor det haster med en lovendring som kan tre i kraft fra 1. januar 2022, se punkt 5.

For øvrig merker vi oss at Statnett i sitt hørings svar nå foretar den samme sammenblandingen av spørsmålet om hva som er skatteobjekt og hvem som skal betale skatten som departementet gjør i sitt høringsnotat. Denne sammenblandingen er kommentert grundig i vårt felles hørings svar i punkt 5 og gjentas ikke her.

## **2 Takstpraksis**

### **2.1 Statnett utlegger takstpraksis (faktum) uriktig**

Departementet legger i sitt høringsnotat korrekt til grunn at Borgarting lagmannsretts dom vil innebære *ny praksis*. LVK og KS er enig i dette, men påpeker i sin høringsuttalelse at i takstpraksis er det *verdien av grunnen* som er verdsatt – ikke rettigheten som sådan. Dette er også lagt til grunn av Oslo tingrett og av Borgarting lagmannsrett.

Statnett uttaler i sin høringsuttalelse på side 2 om hva som har vært praksis i kommunene:

*«Eiendomsskatt av selve grunnen under kraftledninger har aldri vært utlignet på netteiers hånd. Det har alltid vært grunneier som er skattepliktig for eiendomsskatt av egen skattepliktig eiendom, som også ble bekreftet av Borgarting Lagmannsrett 11.10.2021.»*

Dette er en direkte uriktig gjengivelse av både kommunenes praksis og av tingrettens og lagmannsrettens dom.

Statnetts påstander i høringsuttalelsen er langt på vei en gjentakelse av hva som ble anført i Statnett III-saken, men som det fremgår både av tingretten og lagmannsrettens dom, ble Statnett ikke hørt med sin utlegging av praksis. Lagmannsretten la tvert imot i dom 11. oktober 2021 til grunn det motsatte av hva Statnett påstår i høringsuttalelsen. Lagmannsrettens dom er avsagt etter omfattende bevisføring om praksis fra begge sider, herunder også vitneforklaringer fra taksatorene om hvorvidt grunn har vært inkludert i takstene. Vi ber derfor Finansdepartementet se bort fra de uriktige opplysningene Statnett gir om takstpraksis.

### **2.2 Hva lagmannsretten har lagt til grunn**

Lagmannsretten skriver på side 32 i dommen i første avsnitt:

*«Det første forholdet er at verdien av grunnrettighetene etter det opplyste har inngått i verdsettelsen av ledningsnettet i langvarig eiendomsskattetakstpraksis, i praksis ved at verdien av grunnrettighetene har ligget innbakt i den ikke-avskrivbare delen av eiendomsskatte-grunnlaget. En indikasjon på dette fremgår av HR-2017-1258-A (Statnett II), der det i avsnitt 99 fremgår at '[p]artene har ulike syn på om kostnadene ved erverv av rettigheter til grunn er avskrivbare', noe Høyesterett ikke fant det nødvendig å gå inn på. Lagmannsretten legger til grunn at det har vært praksis for å skrive ut eiendomsskatt til anleggseier, også for den delen av anleggsverdien som faller på grunnen.» (Understreket her)*

Lagmannsretten legger altså til grunn at det har vært praksis for å inkludere verdien av grunnen i verdien av nettanlegget, og at nettanleggseieren har betalt skatt for det hele. Statnetts utlegger med andre ord Borgarting lagmannsretts dom direkte uriktig.

I siste avsnitt på samme side skriver lagmannsretten videre:

*«I forlengelsen av dette påpeker lagmannsretten at det hittil i skjønnspraksis etter hva som har fremkommet under ankeforhandlingen ikke er gitt påslag for skatteulempe for grunneier som følge av at grunneier blir debitor for eiendomsskatt. Bakgrunnen for dette henger antakeligvis sammen med at spørsmålet om ledningseiers skattemessige eierskap til grunnen, hittil ikke har vært utfordret.»*

Lagmannsretten legger følgelig også til grunn at denne takseringspraksisen hittil har vært *akseptert* av alle netteierne, inkludert Statnett.

Statnett har fremlagt en oversikt over takstpraksis som selskapet selv har utarbeidet som vedlegg 1 til sin høringsuttalelse. Denne oversikten ble også fremlagt for lagmannsretten. Som det fremgår av sitatene over, valgte lagmannsretten å se bort fra oversiktene Statnett selv hadde laget fordi de var misvisende. Det bør også Finansdepartementet gjøre.

### **2.3 Kommunenes praksis før Statnett III-dommen**

LVK og KS redegjør for kommunenes praksis i sin høringsuttalelse på side 10-11, og vi viser til denne.

Både kommunene, LVK og KS, og Statnett, har tidligere vært enige om at SINTEFs planbøker i praksis har vært anvendt ved verdsettelsen av kraftlinjer. Kostnadsanslagene i disse planbøkene inkluderer utbyggernes kostnader for erverv av grunn og rettigheter i fast eiendom. Også dette har partene vært enige om.

Det synet på praksis som Statnett forfektet under Statnett III-rettssaken - og som gjentas i høringsuttalelsen – er følgelig nytt og ubegrunnet. Tidligere har Statnett gitt klart uttrykk for at foretaket er innforstått med verdien av grunnen faktisk inngår i kommunenes takster<sup>1</sup>. Under Statnett II-saken var Statnett også enig i at verdien av grunnen skulle inngå i taksten for anlegget, men mente den var avskrivbar, se for eksempel hva Statnett selv skriver i sitt prosesskriv 15. januar 2016 til Gulating lagmannsrett (vedlegg 1) på side 3 og 4:

*«Den ankende part [Statnett] har ikke bestridt den tekniske nyverdien i takstene. Dette innebærer at det ikke bestrides at kostnader til blant annet erverv av traserettigheter, planering og rydding av traseene med sikringssoner og andre byggekostnader skal medtas ved beregningen av nyverdien. [...]*

*Statnett har verken under hovedforhandlingen eller i anken bestridt at ovennevnte kostnader til linjerettigheter mv. skal medtas ved beregningen av gjenanskaffelsesverdien av nettanleggene. Statnett har anført at verdien av disse investeringene reduseres i takt med anleggenes alder. På denne bakgrunn er det korrekt at Statnett ikke bestrider takstvedtakenes angivelse av nettanleggenes tekniske nyverdi.» (understreket her).*

---

<sup>1</sup> Her viser vi til vår felles høringsuttalelse - hvor det fremgår at verdien av grunn i takstpraksis sjablongmessig settes lik netteiers kostnader ved ervervet, mm

På side 4 og 5 i anketilsvaret til Høyesterett 10. august 2016 skrev Statnett (vedlegg 2):

*«Statnett har ervervet rettigheter til å benytte fremmed grunn til fremføring av nettanleggene. Kostnadene til å erverve rettighetene inngår ved beregningen av gjenanskaffelsesverdien av nettanleggene. [...] Statnett bestrider ikke at kostnadene til erverv av rettighetene inngår ved beregningen av gjenanskaffelsesverdien. Statnett anfører imidlertid at også disse rettighetene er gjenstand for en suksessiv verdiforringelse gjennom anleggenes levetid.»*

Statnett frafalt anførselen om at grunnverdiene var avskrivbare for Høyesterett, se Høyesteretts uttalelse i Statnett II-dommen i avsnitt 69:

*«Lagmannsrettens anvisning på bruk av lineære avskrivninger må da bli stående. Partene har ulike syn på om kostnadene ved erverv av rettigheter til grunn er avskrivbare. Det er for meg ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette slik saken er lagt an.»*

Denne helomvendingen fra Statnett fra og med ca. 2020 om hva som har vært praksis gir grunn til undring.

### **3 At netteier må betale skatt for grunn under kraftlinjene innebærer ingen dobbeltbeskatning**

Statnett skriver i sin høringsuttalelse på side 2:

*«Etter dagens takseringspraksis blir grunneiendommen dobbeltbeskattet som følge av at det i verdsettelse av skattepliktig grunneiendom ikke gjøres reduksjon for verdien av begrensede rettigheter andre har i eiendommen, herunder netteieres fremføringsretter. Høringsnotatet adresserer ikke denne problemstillingen. Høringsforslaget innebærer tvert imot at det for skattepliktige eiendommer foreslås lovfestet rett til dobbeltbeskatning når grunneier betaler eiendomsskatt av egen grunn under kraftledningene, i tillegg til at netteiere skal betale eiendomsskatt av fremføringsretter. Vi tar for gitt at dette er en utilsiktet virkning av forslaget og at dobbeltbeskatning ikke er intensjonen.»*

Statnett anførte det samme om dagens takstpraksis under Statnett III-saken, men klarte ikke å påvise noen eksempler på at det faktisk var tilfelle av dobbeltbeskatning. Statnetts anførsel er kort omtalt på side 7 i lagmannsrettens dom, men retten omtaler den ikke i fortsettelsen.

Statnetts påstand om dobbeltbeskatning er feil, og viser en manglende kunnskap om hvordan annen eiendom takseres. For boliger og fritidseiendom skal verdien av tomtegrunn under kraftlinjer som går over eiendommen ikke medtatt i takstene, rett og slett fordi det påhviler et byggeforbud under linjene. Det er derfor ikke boliger eller fritidseiendommer under Statnetts kraftlinjer. Skulle deler av en bolig eller fritidstomt berøres av en kraftlinjetrase, foretas det en reduksjon i taksten. I områder med lav tomtepris og store eiendommer med mye utmark opereres det normalt med antatte standardiserte tomtearealer på opptil ett eller to mål. Areal ut over dette antas å ikke utgjøre noen reell tilleggsverdi til boligen og utelates derfor fra boligtaksten. Areal under kraftlinjer tas derfor ikke med som tomteareal til boliger og fritidsboliger.

Også for næringseiendommer gjelder et generelt byggeforbud under Statnetts linjer og man vil derfor bare unntaksvis finne næringsbygg der. Den vanligste måten å takser næringseiendom på, er at man

kapitaliserer fremtidige antatte leieverdier.<sup>2</sup> Ved slik verdsettelse tas det utgangspunkt i leieverdien til det enkelte *bygg inkludert nødvendig tomt* for bygget. Takseres næringstomter *uten bygg* er det vanlig å ta utgangspunkt i det arealet som faktisk kan utnyttes, ikke arealer som går med til offentlig infrastruktur som vei, kraftlinjer mv. I noen tilfeller er det også gjort konkrete *fradrag* i taksten for ulemper i form av for eksempel kraftlinjer. Verdien av nødvendig grunn til Statnetts linjer vil dermed ikke inngå i takstene på næringseiendom.

Skulle det likevel være eksempler på at grunn er tatt med i taksten for andre eiendommer (objekter), er vi enig i at det er en feil. Dersom grunneieren finner slike feil, kan grunneier be kommunen rette opp i disse. Det er imidlertid ikke behov for noen lovendringer eller utredninger om denne problemstillingen.

Som Statnett selv påpeker, vil ofte grunnen som Statnetts linjer går over være omfattet av ulike skattefritak og risikoen for feil som fører til dobbeltbeskatning av arealer er derfor i realiteten liten. Som nevnt i vår felles høringsuttalelse kan for eksempel eiendommene kraftlinjen går over være omfattet av skog- og jordbruksfritaket i eiendomsskatteloven § 5 h<sup>3</sup>. Jord- og skogbruksfritaket omfatter imidlertid kun den delen av en eiendom som «*vert driven som gardsbruk eller skogbruk*». De deler av eiendommene som utnyttes til andre formål, som for eksempel bolig, sandtak eller kraftlinjer er ikke omfattet av fritaket.<sup>4</sup> For slike eiendommer er det med andre ord normalt slik at grunnen til Statnetts linjer er skattepliktig, mens grunnen ellers er fritatt. På grunn av byggeforbudet under Statnetts linjer, vil ikke bebyggelse være plassert under Statnetts linjer og noen reell risiko for dobbeltbeskatning av arealer foreligger ikke.

Fritakene i eiendomsskatteloven § 5 bokstav i, j og k innebærer også at store grunnarealer langs Statnetts linjer er fritatt fra skatt. Fritakene i bokstav i, j og k gjelder kun for ubebygde arealer og vil dermed ikke omfatte grunnen under Statnetts linjer. I og med at den øvrige grunnen *langs* linjene er fritatt for skatt, er den reelle risikoen dobbeltbeskatning svært lav.

#### **4 Hvorvidt kommunene kan eller skal rette bør ikke være et tema i saken om lovendring**

Statnett anfører i sin uttalelse på side 3 siste kulepunkt i forbindelse med virkningstidspunkt at:

*«Hvis departementet går videre med forslaget må det klargjøres at de kommuner som eventuelt har inkludert fremføringsrettigheter i sine takstgrunnlag i strid med gjeldende rett, må korrigere sine vedtak for perioden frem til 1.1.2023.»*

Lagmannsretten har lagt til grunn at retting reguleres av eiendomsskatteloven § 17. Retting er ikke tema for høringen på departementets forslag. Det er ingen grunn til at departementet i forbindelse med en lovendring om *skattedebitorspørsmålet*, skal uttale seg om hvorvidt kommunene skal, bør eller kan rette utskrivningen for 2022 eller tidligere år.

I hvilken utstrekning kommunene har plikt til å rette vil avhenge av den faktiske situasjonen i den enkelte kommune. For de tre saksøkte kommunene foreligger det en rettskraftig dom de må forholde seg til. For

---

<sup>2</sup> Prop. 1 LS (2017–2018) s. 110, Rt-2012-1359 avsnitt 73 og 74 og Rogan, Silje Aga. Karnov lovkommentar: Egedomsskattelova 1975, Karnov Lovkommentar 4 til § 8a-2 «næringseigedom», [Lovdata.no](https://lovdata.no) (hentet 3. august 2022).

<sup>3</sup> I KS og LVKs felles høringsuttalelse er det angitt at fritaket fremgår av eiendomsskatteloven § 3 g. Det korrekt er § 5h.

<sup>4</sup> Rt-1991-797, Rt-1998-1756 og Rogan, Silje Aga. Karnov lovkommentar: Egedomsskattelova 1975, Karnov Lovkommentar 17 til § 5 1. ledd bokstav h, [Lovdata.no](https://lovdata.no) (hentet 3. august 2022).

andre kommuner er situasjonen at kommunen har ubehandlede klagesaker for et eller flere år, mens andre kommuner har endelige klagevedtak som ikke er angrepet, eller så har de ikke mottatt noen klager eller omgjøringsbegjæringer fra Statnett slik at fristen for klage vil være løpt ut. Man kan derfor ikke si noe generelt om i hvilken utstrekning kommunene har plikt til å rette. Dette er spørsmål som avgjøres av eiendomsskattemyndighetene i den enkelte kommune.

## **5 Ikrafttredelse**

Vi viser til den felles høringsuttalelsen fra KS og LVK hvor vi forklarer hvorfor det haster med å få på plass en lovendring. Bare ved en videreføring av praksis vil kommunene unngå en kostbar og komplisert omtaksering. I punkt 6.3, foreslår vi at LVK og KS alternative lovendringsforslag gis virkning fra 1. januar 2022. Gjøres det, vil kommunene unngå all omtaksering og det vil ikke oppstå spørsmål om retting. En utsettelse som Statnett ber om, vil innebære krav om omtakseringer som igjen vil undergrave det som er det uttalte formålet med en lovendring, nemlig å unngå de store administrative kostnader som en omtaksering vil påføre kommunene. Et lovvedtak i løpet av inneværende år med ikrafttredelse fra 1. januar 2022 vil også løser spørsmålet om retting for skatteåret 2022, og innebærer ikke noen ulovlig tilbakevirkning.

## **6 Avslutning**

LVK og KS fastholder det alternative lovendringsforslaget som fremgår av vår felles høringsuttalelse. Vi ber departementet se bort fra Statnetts uriktige utlegninger av takstpraksis, som strider mot hva domstolene har lagt til grunn.

Videre ber vi departementet om ikke å etterkomme Statnetts ønske om utsettelse av lovendringen. Departementet bør heller ikke pålegge kommunene om å foreta retting. For at finansministerens løfte og uttalte målsetning med lovendringen skal kunne nås, må gjeldende praksis om at det er netteier som anses som skattedebitor for grunn lovfestet med virkning fra 1. januar 2022.

### **Landssamanslutninga av Vasskraftkommunar**



Caroline Lund  
sekretær – advokat (H)

### **KS Kommunesektorens organisasjon**



Helge Eide  
områdedirektør samfunn, velferd og demokrati