



S T E V N I N G
i
g r u p p e s ø k s m å l
til
Oslo tingrett

Oslo, 9. desember 2016
Ref: M7388173/1/136085-
001/BBBB

Saksøkere:	Huseiernes Landsforbund m.fl. Fred Olsens gate 5 0152 Oslo
Prosessfullmektig:	Advokat Bettina Banoun Advokatfirmaet Wiersholm AS Postboks 1400 Vika 0115 Oslo
Saksøkt:	Oslo kommune Rådhusplassen 1 0037 Oslo
Saken gjelder:	Gyldigheten av eiendomsskatten i Oslo kommune

1. INNLEDNING

Dette gruppesøksmålet gjelder gyldigheten av Oslo kommunes fastsettelse og innkreving av en eiendomsskatt som kun rammer et mindretall av kommunens boliger.

Grunnlag for kravet er i korte trekk at det er innført eiendomsskatt på boliger med en takstverdi på over fire millioner kroner. Et bunnfradrag på fire millioner kroner medfører fritak for eiendomsskatt for et stort flertall av boligeiendommene i Oslo kommune. Ved å sette bunnfradraget så høyt at flertallet av boligene i Oslo kommune fritas for eiendomsskatt, har Oslo kommune overskredet sin beskatningskompetanse.

2. GRUPPESØKSMÅL

2.1 Innledning

Søksmålet reises som et gruppesøksmål, jf. tvistelovens kapittel 35. Retten anmodes i medhold av tvisteloven § 35-4 (1) om å godkjenne gruppesøksmålet.

Gruppesøksmålet er reist av Huseiernes Landsforbund ("HL") (org.nr. 874 250 082) i medhold av tvisteloven § 35-3 (1) litra b, jf. § 1-4. HL er en landsomfattende interesseorganisasjon for eiere av bolighus, eierseksjoner, sameier/borettslag, næringseiendommer og eiendomsselskaper. HL er partipolitisk uavhengig og har til formål å ivareta eierinteresser. Et søksmål om opphevelse av eiendomsskattevedtak som følge av ugyldighet og tilbakebetaling av ulovlig ilagt eiendomsskatt vil således falle innenfor det formål som organisasjonen skal ivareta. Som det fremgår av punkt 2.4 nedenfor, anmodes det om at HL oppnevnes som grupperepresentant.

Gruppesøksmålet kan anlegges der en av gruppemedlemmene kunne ha reist vanlig søksmål, jf. tvisteloven § 35-3. Oslo kommune har alminnelig verneting i Oslo, jf. tvisteloven § 4-4 (4). Oslo tingrett er dermed rett verneting for gruppesøksmålet.

Potensielt vil søksmålet kunne omfatte et meget stort antall parter. Allerede nå har over tusen personer forhåndsregistrert seg hos HL som saksøkere. Den endelige gruppen vil naturligvis ikke kunne angis før utløpet av fristen for registrering jf. tvisteloven § 35-6 (2).

2.2 Vilklårene for gruppesøksmål er oppfylt, jf. tvisteloven § 35-2

Vilklårene for gruppesøksmål er angitt i tvistelovens § 35-2 (1), og er som følger:

"(1) Gruppesøksmål kan bare reises hvis

- a) flere rettssubjekter har krav eller forpliktelser på samme eller vesentlig likt faktisk og rettslig grunnlag,*
- b) kravene ellers kan behandles av retten med samme sammensetning og hovedsakelig etter de samme saksbehandlingsregler,*
- c) gruppeprosess er den beste behandlingsmåten, og*
- d) det er grunnlag for å utpeke grupperepresentant etter § 35-9."*

Alle vilklårene for å reise gruppesøksmål er oppfylt i denne saken.

Alle kravene bygger på samme rettslige grunnlag og vesentlig samme faktiske grunnlag, jf. litra a. Boligeiere i Oslo kommune er i større eller mindre grad rammet av Oslo kommune sine vedtak om eiendomsskatt. Vedtakene er generiske, og forskjellene består kun i størrelsen på skattekravene. Det er således ikke behov for individuelle vurderinger, utover selve beløpet som skal tilbakebetales. Det er uansett ikke til hinder for gruppesøksmål at det må foretas en individuell utmåling for hvert enkelt gruppemedlem, såfremt de dominerende sider av saken gjelder fellesspørsmål for gruppemedlemmene, jf. Ot. prp. nr. 51 (2004-2005) s. 492. Dette vilklåret er dermed oppfylt.

Kravene kan videre behandles av retten med samme sammensetning og etter de samme saksbehandlingsregler, jf. litra b.

Gruppeprosess fremstår også som den klart beste og mest hensiktsmessige måten å behandle saken på, jf. litra c. Saksanlegget treffer midt i kjernen av de sakstyper som gruppeprosessordningen er ment å fange opp. Alternativet er at det anlegges over tusen individuelle søksmål, og antallet saksøkere tilsier i seg selv at gruppesøksmål er den mest egnede prosessformen. Kommunikasjonen med saksøkerne kan ved gruppesøksmål skje via grupperepresentanten, hvilket vil gjøre saksbehandlingen vesentlig enklere for både retten og Oslo kommune. Det er enkelt å identifisere hvem som er kravshavere og

som således omfattes av gruppesøksmålet. I tillegg tilsier prosessøkonomiske hensyn at søksmålene behandles i samme sak ettersom det dreier seg om de samme faktiske og rettslige spørsmål.

Videre er det grunnlag for å oppnevne grupperepresentant, jf. litra d. Som det fremgår av punkt 2.4 nedenfor, foreslås det at HL oppnevnes som grupperepresentant.

For det tilfelle at retten mot formodning ikke anerkjenner gruppesøksmålet, vil det bli fremmet individuelle søksmål fra et stort antall saksøkere.

2.3 Gruppesøksmålet begjæres fremmet etter påmeldingsalternativet, jf. tvisteloven § 35-6

Gruppesøksmålet begjæres fremmet etter det såkalte "påmeldingsalternativet" der gruppemedlemmene registrerer sin deltakelse, jf. tvisteloven § 35-6 (1).

I medhold tvisteloven § 35-4 (2) litra a, begjæres rammene for gruppesøksmålet fastsatt som følger:

"Gruppesøksmålet omfatter alle privatpersoner og juridiske personer som ble ilagt eiendomsskatt av Oslo kommune for inntektsåret 2016"

Dersom retten anser det som mer håndterlig å behandle saken etter det såkalte "utmeldingsalternativet" jf. tvisteloven § 35-7, vil grupperepresentanten stille seg positiv til dette.

2.4 Det anmodes om at HL oppnevnes som grupperepresentant, jf. tvisteloven § 35-9

Det anmodes om at retten utpeker HL som grupperepresentant, jf. tvisteloven § 35-9 (3). Det følger av tvisteloven § 35-9 (2) at den som reiser gruppesøksmålet også kan utpekes som grupperepresentant.

Undertegnede og den foreslåtte grupperepresentanten er innstilt på å samarbeide med retten om hvordan kunngjøring av varsel om godkjent gruppesøksmål og øvrig kommunikasjon med gruppemedlemmene best kan skje, jf. tvisteloven §§ 35-5 og 35-6. HL vil holde samtlige gruppemedlemmer løpende orientert om prosessen via deres hjemmesider. Videre vil HL være ansvarlig for kostnadsansvaret overfor motparten.

Undertegnede vil opptre som prosessfullmektig for gruppen, jf. tvisteloven § 35-9 (4).

3. KORT OVERSIKT OVER EIENDOMSSKATTEREGLENE

3.1 Innledning

I medhold av lov 6. juni 1975 nr. 29 om eieendomsskatt til kommunane ("**eskti**") § 2 har kommunestyret kompetanse til å avgjøre om vedkommende kommune skal utskrive eiendomsskatt.

Da loven ble vedtatt, var det bare adgang til å skrive ut eiendomsskatt i strøk som var bymessig utbygd og på verk og bruk.

3.2 Eiendomsskatteloven § 3 – faste eiendommer i hele kommunen

Lovgiver har senere utvidet området for eiendomsskatt. For inntektsåret 2016 lyder § 3 som følger:

"Kommunestyret kan skrive ut eieendomsskatt på anten

a) faste eiendomar i heile kommunen, eller

- b) faste eiendomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang, eller*
- c) berre på verk og bruk i heile kommunen, eller*
- d) berre på verk og bruk og annan næringseiendom i heile kommunen, eller*
- e) eiendom både under bokstav b og c, eller*
- f) eiendom både under bokstav b og d, eller*
- g) faste eiendomar i heile kommunen, unnateke verk og bruk og annan næringseiendom."**

Det følger av både punkt a) og punkt g) at kommunen må skrive ut eiendomsskatt på "faste eiendomar i heile kommunen". For boligeiendommer, fritidseiendom, ubebygd areal uten næringsklassifisering og bebygget eiendom som ikke er næringseiendom er både alternativ a) og g) lik. Forskjellen mellom a) og g) er om også næringseiendom og verk og bruk skal ilegges eiendomsskatt.

Som vi vil komme tilbake til, har bystyret i Oslo kommune utskrevet eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen unntatt verk og bruk og annen næringseiendom (alternativ g) for 2016, mens det fra 2017 er varslet utskriving på alle faste eiendommer i kommunen (alternativ a). Denne saken gjelder utskrivingen for 2016.

3.3 Eiendomsskatteloven § 11 - bunnfradrag

Det følger av eiendomsskatteloven § 11 annet ledd at det kan fastsettes bunnfradrag:

"Kommunestyret kan fastsetje botnfrådrag i eiendomsskatten for alle sjølvstendige bustaddelar i faste eiendomar som ikkje vert nytta i næringsverksemd."

Kompetansen til å fastsette bunnfradraget er tillagt kommunestyret. Bunnfradraget settes til et fast beløp, ikke en prosentandel. Loven gir ingen begrensning i fradragets størrelse, men fradraget kan ikke settes så høyt at det reelt vil innebære et generelt eiendomsskattefritak for de fleste boliger og fritidseiendommer.

3.4 Eiendomsskattepraksis

Eiendomsskatt er forholdsvis utbredt, men ingen andre kommuner har et bunnfradrag som tilsvarer bunnfradraget i Oslo kommune. Normalt er bunnfradragene beskjedne, og har ikke gitt opphav til store stridigheter. Statistikk fra KOSTRA (Kommune-Stat-Rapportering) som viser tall fra 96 kommuner med bunnfradrag, viser at det gjennomsnittlige bunnfradraget for 2016 er kr 309 219. Det er kun to kommuner som har et bunnfradrag på over kr 1 000 000. Uten Oslo kommune sitt bunnfradrag på kr 4 000 000, faller gjennomsnittet til kr 270 368 for de resterende 95 kommunene.

Bilag 1: KOSTRA-statistikk: Størrelsen på bunnfradrag i Norges kommuner

4. UTTALT FORMÅL Å SKJERME FLERTALLET MOT EIENDOMSSKATT

Forlaget til eiendomsskatt ble fremsatt i forbindelse med valgkampen til kommunevalget i 2015. Det ble regnet på effekten av ulike bunnfradrag:

ANSLAG PÅ SAMLET INNTÉKT FRA EIENDOMSSKATT, I MILL. KR Modell	Antall boliger omfattet	Samlet skattegrunnlag	2 ‰	3 ‰	4 ‰	5 ‰	6 ‰	7 ‰
Uten bunnfradrag	252 446	769 218	1 538	2 307	3 076	3 864	4 615	5 384
Bunnfradrag 1 mill	249 656	766 781	1 533	2 300	3 067	3 833	4 600	5 367
Bunnfradrag 2 mill	184 631	288 950	577	866	1 155	1 444	1 733	2 022
Bunnfradrag 2,5 mill	125 034	214 119	428	642	856	1 070	1 284	1 498
Bunnfradrag 3 mill	97 053	161 023	322	483	644	805	966	1 127
Bunnfradrag 4 mill	50 575	93 154	186	279	373	465	559	625
Bunnfradrag 6 mill	18 039	29 977	59	89	119	149	179	209
Bunnfradrag 8 mill	5 414	8 757	17	26	35	43	52	61
Bunnfradrag 10 mill	1 427	2 832	5	8	11	14	17	20

Helt siden det ble besluttet av Oslo Arbeiderparti å utrede muligheten for eiendomsskatt i Oslo, var formålet å utforme en eiendomsskatt som kun rammet noen få. I 2014 utarbeidet Rina Mariann Hansen, etter instruks fra årsmøtets vedtak, et notat for å gi oversikt over rammeverket for eiendomsskatt og beskrivelsen av ulike modeller for eiendomsskatt. Som det fremgår av notatets vedlegg, ble ulike modeller vurdert for å se hvordan de kunne utforme en eiendomsskatt som kun rammet noen få.

Bilag 2: Om eiendomsskatt av Rina Mariann Hansen datert 14. november 2014

Det ble fremsatt et forslag om eiendomsskatt med et bunnfradrag på fire millioner kroner.

I valgkampen viste forslagsstillerne gjentatte ganger til at om lag 8 av 10 ville bli skjermet fra eiendomsskatten og gikk til valg på dette:

- *"Kun 22 prosent av boligene blir omfattet. Altså vil de aller fleste ikke betale denne skatten"*, sa Johansen til VG i august 2015.
- *"Ca. to av ti skal betale eiendomsskatt med vårt forslag"*, sa han til TV 2 samme måned.
- *"Ap vil innføre en eiendomsskatt for 22 prosent av husholdningene". "Jeg går til valg på dette, og spør byens befolkning om dette. Det er ikke noe problem med å innføre denne modellen. Jeg har full kontroll. Eiendomsskatten vil bli innført, det vil bare ta litt tid å få det på plass"*, sier Johansen til Dagbladet 10. september 2015.

Bilag 3: Aftenposten 06.11.2014: Oslo Ap finregner på eiendomsskatten

Bilag 4: VG 27.02.2015: Ap-Raymond vil hente inn eiendomsskatt i Oslo: Jeg tror folk vil skjønne

Bilag 5: DN 25.04.2015: Vil skattlegge 57.000 Oslo-boliger

Bilag 6: TV2 25. august 2015: Ap-Raymond nekter å snakke om at stadig flere vil få eiendomsskatt

Bilag 7: VG 30.08.2015: Skatte-Raymond slaktes av eksperter

Bilag 8: VG 31.08.2015: Ap-Raymond: De rike har råd til å betale mer

Det høye bunnfradraget som ble foreslått vekket oppsikt, og spørsmålet om lovligheten ble gjenstand for omfattende debatt.

Bilag 9: NTB/ABCNyheter 04.09.2015: KS: Aps boligskatt i Oslo kan være ulovlig

- Bilag 10:** DN 04.09.2015 : Ap-skatt kan være lovstridig
- Bilag 11:** DN 09.09.2015: Vil bli prøvd rettslig
- Bilag 12:** NTB/Aftenposten 09.09.2015: Eiendomsskatteplanen til Oslo Ap slår sprekker
- Bilag 13:** Dagbladet 10.09.2015: Fabian spør rettssaker om Aps eiendomsskatt i Oslo
- Bilag 14:** VG 14.09.2015: Fabian Stang tror Skatte-Raymond blir uten penger
- Bilag 15:** DN 24.06.2016: Oslo vest og Nordstrand tar skatteregningen
- Bilag 16:** Nettavisen 01.07.2016: Dette må byrådene selv betale i eiendomsskatt
- Bilag 17:** E24/NTB 13.11.2016: Vanlige Obos-leiligheter i Oslo får boligskatt

5. OSLO KOMMUNES VEDTAKELSE AV EIENDOMSSKATTEN

De rødgrønne vant kommunevalget den 14. september 2015 og fikk flertall i bystyret og endring av byrådet. Etter kommunevalget ble det bestemt at Oslo kommune skulle innføre eiendomsskatt.

Den 16. desember 2015 fastsatte Oslo bystyre forskrift for eiendomsskatt, Oslo kommune ("**forskriften**") med hjemmel i eiendomsskatteloven § 2.

Bilag 18: Forskrift 16. desember 2015 nr. 1654 for eiendomsskatt, Oslo kommune

Det fremgår av forskriften § 1 at:

"Eiendomsskatt skrives ut på alle faste eiendommer i Oslo kommune, unntatt verker og bruk og annen næringseiendom, jf. esktl. § 3 bokstav g."

Det er videre bestemt i forskriften § 3 at eiendomsskattegrunnlaget skal fastsettes i samsvar med esktl. § 8 C-1, på grunnlag av skattemessige formuesverdier fastsatt etter skatteloven § 4-10, hvor slike verdsettelse foreligger.

Formuesverdien fastsettes sjablongmessig som "*produktet av boligens areal multiplisert med kvadratmetersats*", hvor sistnevnte representerer en beregnet omsetningsverdi per kvadratmeter fastsatt årlig av SSB på bakgrunn av boligtype, byggeår, areal og geografisk plassering. Kvadratmetersatsen reduseres prosentvis med 75 prosent for primærbolig og 30 prosent for sekundærbolig (2014).

For eiendomsskatt skal imidlertid den prosentvise reduksjonen reverseres, jf. esktl. § 8 C-1, sml. skatteloven § 4-10 (2). Videre skal dette grunnlaget multipliseres med 0,8 ("obligatorisk reduksjonsfaktor"). Dette innebærer at eiendomsskattegrunnlaget utgjør 80 % av den sjablongbaserte "reelle" markedsverdien fastsatt etter skattelovens regler om formuesverdi.

På grunn av den obligatoriske reduksjonsfaktoren og bunnfradraget på kr 4 000 000, er det kun boliger som har en sjablongbasert markedsverdi på over kr 5 000 000 som må betale eiendomsskatt til Oslo kommune.

For boliger hvor det ikke foreligger formuesskattetakst fra 2014, og for tomter og fritidseiendommer, fastsettes eiendomsskattegrunnlaget ved taksering. Hvordan takseringen skjer, følger av Oslo kommunes Retningslinjer for taksering av eiendommer som ikke er næringseiendommer, verk eller bruk.

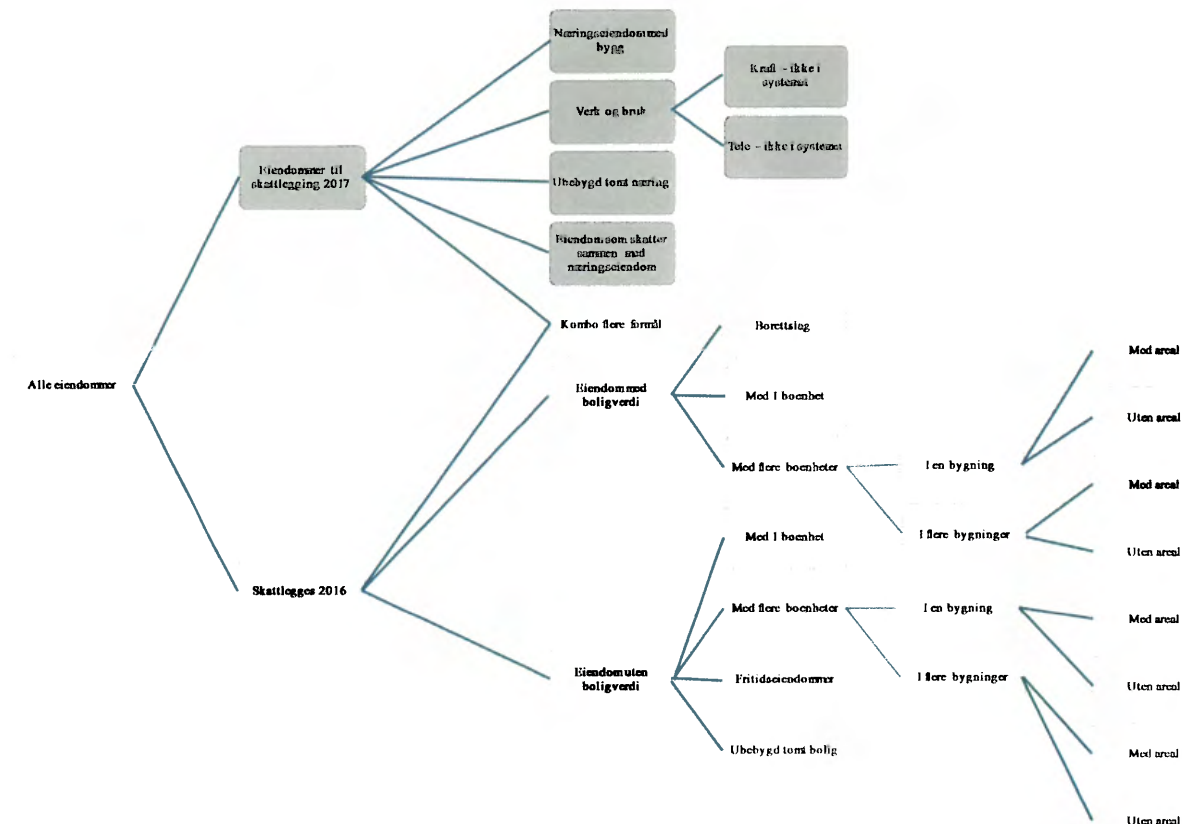
Bilag 19: Oslo kommunes Retningslinjer for taksering av eiendommer som ikke er næringseiendommer, verk eller bruk, vedtatt av sakkyndig nemnd 02.02.2016, revidert 15.03.2016 og 14.06.2016

I forskriften § 4 er det fastsatt et bunnfradrag på kr 4 000 000 "for alle selvstendige boenheter", jf. esktl. § 11 annet ledd.

6. NÆRMERE OM DE ENKELTE EIENDOMSKATTEOBJEKTENE

6.1 Innledning og oversikt over verdsettelsen av de ulike eiendommene i 2016

Forskjellen i beskatningen i 2016, og det som er forespeilet i 2017, er av Oslo kommune illustrert som følger:



I 2016 ble det skrevet ut eiendomsskatt på ulike typer boliger, fritidseiendommer og ubebygde tomter regulert til boligformål. Eiendommene er verdsatt ved bruk av formuesverdi fra skatteetaten (ca. 80 %), mens de resterende er fastsatt ved takst, jf. forskriften § 3 (2), jf. esktl. §§ 8A-2 flg:

- Boligverdi fra Skatteetaten: kr 215 462 948,- (ca 80 %)
- Takst bolig: kr 36 952 227,- (ca 14 %)
- Takst fritidsbolig: kr 1 347 720,- (ca 0,5 %)
- Takst ubebygde tomt: kr 14 208 188,- (ca 5 %)

Bilag 20: Powerpointpresentasjon, Oslo kommune, udatert

6.2 En eiendom kan inneholde flere hundre boenheter

Det er sentralt å fremheve at eiendomsskatt fastsettes per eiendom, ikke per bolig/boenhet. Både eiendommer med boligverdi fra Skatteetaten og eiendommer som er kommunalt taksert kan inneholde flere boliger.

En eiendom er angitt ved en kombinasjon av gårdsnummer, bruksnummer og eventuelt seksjonsnummer. En eiendom kan romme mange boliger. Begrepene antall boliger og

antall eiendommer er derfor ikke sammenfallende. En eiendom kan romme alt fra én seksjonert leilighet til et helt borettslag med flere hundre boenheter. Eneboliger med sokkelleilighet vil som regel være useksjonert og telle som én eiendom selv om eiendommen rommer flere boliger. Det samme gjelder for noen studentboliger og useksjonerte bygårder.

Listen over takster og utskrevet eiendomsskatt gir derfor ikke et rettviseende bilde på antall boliger som omfattes av eiendomsskatt.

Bilag 21: Brev fra Byråden for finans til Finanskomiteen 20.10.2016, med vedlegg

6.3 Skjema knyttet til flere selvstendige boenheter

Oslo kommune har sendt brev til registrerte eiere av fast eiendom hvor det fremgår av Eiendomsregisteret at eiendommen har flere boenheter som ikke utgjør egne seksjonsnumre. Det fremgår av brevet at eierne må fylle ut et skjema om fordeling av boligens primære areal (P-rom) på boenhetene.

Bilag 22: Utfylt brev for gårdsnr 12, bruksnr 463, festenr 0, seksjonsnr 0

Det følger av forskrift om innhenting av opplysninger ved fastsettelse av bunnfradrag av 11. februar 1993 nr. 107 § 4 at kommunen kan vedta at bunnfradrag ikke skal innrømmes hvor utfylt skjema ikke er returnert innen den fastsatte frist. Det følger videre av forskrift om eiendomsskatt i Oslo kommune av 16. desember 2015 nr. 1654 § 4 fjerde ledd at eier må avgi nødvendige opplysninger for å ha krav på bunnfradrag.

6.4 Nærmere om fastsetting av bunnfradrag per boenhet

I forskriften § 4 første ledd er det som nevnt fastsatt et bunnfradrag iht. esktl. § 11 annet ledd:

"Bystyret fastsetter et bunnfradrag på kr 4 000 000 for alle selvstendige boenheter i faste eiendommer som ikke benyttes i næringsvirksomhet, jf. esktl. § 11 annet ledd."

Bestemmelsens ordlyd trekker i retning av at bunnfradraget er kr 4 000 000 for hver boenhet, og ikke "inntil" kr 4 000 000 per boenhet. Den naturlige forståelsen av ordlyden er at det ikke skal foretas noen avkortning av beløpet. Det fremgår for øvrig av bestemmelsen når en eiendom skal anses å ha flere boenheter.

Bunnfradraget er ikke å anse som en del av taksten. Det fremgår av Oslo kommunes Retningslinjer for taksering av eiendommer som ikke er næringseiendommer, verk eller bruk at bunnfradraget fastsettes av eiendomsskattekontoret:

"Bunnfradrag håndteres administrativt av eiendomsskattekontoret. Spørsmål om bunnfradrag ligger utenfor omfanget av retningslinjene for taksering."

Den nærmere beregning av bunnfradraget er således kun beskrevet i varsel om eiendomsskatt, på kommunens hjemmesider og i utskrivingsvedtaket (skatteseddelen). Fra varselet hitsettes:

"Alle boliger og fritidsboliger får ett bunnfradrag på fire millioner kroner. Det betyr at det trekkes fire millioner kroner fra eiendomsskattegrunlaget før eiendomsskatten beregnes."

"Har boligen din flere boligenheter som oppfyller vilkårene til selvstendig boligenhet, kan du få ekstra bunnfradrag. Størrelsen på ekstra bunnfradrag er begrenset til den enkelte boligenhetens verdi. ..."

Det er i varselet vist til informasjon om beregningen av bunnfradraget på Oslo kommunes hjemmeside, hvor det fremgår:

"Boliger med flere boligenheter som oppfyller kravene til selvstendig boligenhet, kan få ekstra bunnfradrag. Bunnfradraget kan ikke overstige den enkelte boligenhetens verdi."

Fra utskrivingsvedtaket hitsettes:

"Det gis ett bunnfradrag for hver boligenhet. Bunnfradraget er oppad begrenset til fire millioner kroner per boligenhet."

Har eiendommen flere boligenheter, er den registrerte/innmeldte fordelingen av areal mellom boligenhetene brukt for å beregne et bunnfradrag per boligenhet."

For å beregne et bunnfradrag per boligenhet må det først beregnes et eiendomsskattegrunnlag per boligenhet. Det gjøres ved å fordele eiendomsskattegrunnlaget for hele eiendommen forholdsmessig mellom boligenhetene, på tilsvarende måte som arealet fordeler seg mellom boligenhetene. Bunnfradraget for hver boligenhet er oppad begrenset til fire millioner kroner, og kan aldri overstige det beregnede eiendomsskattegrunnlaget for boligenheten. ..."

At bunnfradraget skal begrenses til en forholdsmessig andel av eiendomsskattetaksten henført til boenheten etter areal, har ingen forankring i forskriftens ordlyd. Det fremstår som i motstrid til eiendomsskattelovens system, hvor eiendomsskatten utskrives på eiendommen og ikke boenheten, hvor boenheten ikke har eget gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Oslo kommunes modell med avkortning av bunnfradragene er heller ikke i samsvar med administrativ praksis.

Som det vil fremgå nedenfor, er saksøkerne av den oppfatning at det må gis fullt bunnfradrag per selvstendig boenhet ved fastsettelse av grunnlaget for eiendomsskatt på eiendommen.

7. UTSKRIVNING AV EIENDOMSSKATTEN

7.1 Eiendomsskatteseddel 30. juni 2016

Den 30. juni 2016 ble eiendomsskattesedlene utskrevet for de enkelte eiendommene.

Som eksempel på eiendomsskatteseddel vedlegges eiendomsskatteseddelen for tre av saksøkerne i gruppesøksmålet.

Eiendomsskatteseddelen for Ruth Klungsøyr gjelder en selveiereiendom i Bjerkebakken 1, 0757 Oslo. Eiendommen har en boenhet, kr 4 millioner i bunnfradrag og utlignet eiendomsskatt utgjør kr 6 114.

Bilag 23: Eiendomsskatteseddel 2016 for gårdsnr 12, bruksnr 242

Eiendomsskatteseddelen for John Sverre Svendsen gjelder en selveiereiendom i Harald Løvenskiolds vei 36, 0760 Oslo. Eiendommen har to boenheter, og har fått kr 6 333 401 i bunnfradrag og kr 9 134 i utlignet skatt.

Bilag 24: Eiendomsskatteseddel 2016 for gårdsnr 12, bruksnr 463

Siste eiendomsskatteseddel gjelder et borettslag, Studio Pilestredet 2, med i alt 57 boenheter. Det er benyttet kr 167 813 936 i bunnfradrag og i alt 10 av leilighetene er ilagt eiendomsskatt.

Bilag 25: Eiendomsskatteseddel 2016 for gårdsnr 208, bruksnr 948

Denne skatten er fordelt til leilighetsinnehaverne.

Bilag 26: Fakturaer for eiendomsskatt fra OBOS til leilighetsinnehaver

7.2 Antall eiendommer og boliger omfattet av eiendomsskatten

Hele basen med takster per eiendom kan lastes ned fra kommunens nettsider:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-ogavgift/eiendomsskatt/eiendomsskattelisten/>

På eiendomsskattelisten er det 162 281 eiendommer. I tillegg kommer drøyt 10 000 eiendommer, som finnes på en egen liste på samme sted. Dette gjelder bl.a. eiendommer som eies av Oslo kommune og andre eiendommer med fritak.

I følge statistikk fra Oslo kommune har bunnfradraget på kr 4 000 000 medført at det totalt er 55 761 eiendommer som er pliktige til å betale eiendomsskatt.

Bilag 27: Notat 41/2016 fra byråden for finans

7.3 Særlig om borettslag m.v.

Eiendomsskattelisten tar imidlertid ikke hensyn til at hver eiendom kan inneholde flere boenheter med selvstendige eiere, slik som i borettslag og boligaksjeselskap.

Det er i Oslo om lag 790 borettslag og boligaksjeselskap tilknyttet OBOS, med ca. 84 000 borettslagsleiligheter og ca. 15 000 aksjeleiligheter. Dette er eiendommer som ikke er seksjonert, og hvor boretten er knyttet til et andelsbevis eller en aksje ("boretigheter"). Vi har forstått det slik at ca. 2 500 eiere av boretigheter tilknyttet OBOS har en eiendomsskattetakst som overstiger bunnfradraget.

I Rina Mariann Hansens notat av datert 14. november 2014 (**Bilag 2**), side 3, er det tatt utgangspunkt i et totalt antall boliger i Oslo på 252 446.

Det vises også til kommunens Retningslinjer for taksering (**Bilag 19**), vedlegg 3, punkt 4, hvor det fremgår at i selvangivelsestallene for 2014 foreligger det boligverdier (formuesskattetakster) for 255 907 boliger i Oslo.

Tallgrunnlaget i Hansens notat og Retningslinjene for taksering underbygger at dersom man legger til antall boretigheter tilknyttet OBOS til det samlede antall boligeiendommer i eiendomsskattelisten, får man et mer illustrerende forholdstall på hvor mange av Oslos *boligeiere* som rammes av eiendomsskatten.

I tillegg kommer boligeiendommer hvor det ikke foreligger boligverdier fra skatteetaten, og hvor kommunen har fastsatt verdien ved takst.

Med utgangspunkt i et justert tall for antall boliger eid gjennom borettslag og boligaksjeselskap, har om lag to av ti boligeierne i Oslo blitt ilagt eiendomsskatt.

8. KLAGE

8.1 Oslo kommunes forsøk på å stille vilkår om klageadgang

Oslo kommune har forsøkt å begrense søksmålsadgangen og oppstilt som vilkår at skattyter må klage for å kunne ta ut søksmål. I Eiendomsskattesedel og vedtatt eiendomsskattetakst 2016 som ble sendt ut til boligeiere i slutten av juni i år, fremgikk følgende:

"Det er et vilkår for å reise søksmål mot kommunen at klageadgangen er benyttet, og at klagen er avgjort av klagenemnda for eiendomsskatt. Søksmål kan likevel reises når det er gått seks måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke

skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger."

Som det fremgår av punkt 10.1 nedenfor, bestrider saksøkerne at Oslo kommune har kompetanse til å begrense skattyters søksmålsrett.

8.2 Eksempel på klage

Flere av skattyterne har klagd over gyldigheten av eiendomsskatten. Som eksempel på klage vedlegges klage fra John Sverre Svendsen.

Bilag 28: Klage over eiendomsskatteseddel 2016 gårdsnr 12, bruksnr 463 datert 10. august 2016

8.3 Statistikk antall klager

I følge Oslo kommune har det kommet inn klager på eiendomsskatt på totalt ca. 6 600 eiendommer, hvorav ca. 4 300 av klagene er klager på lovligheten av eiendomsskatt, og ca. 1 000 av klagene gjelder bunnfradrag eller takst.

Bilag 29: Notat nr. 83/2016 til bystyrets organer

9. RETTSLIGE ANFØRSLER

9.1 Utskrivingen av eiendomsskatt er ugyldig

Det er en viktig forskjell mellom Stortingets og kommunens adgang til å beskatte. Stortinget har generell beskatningsmyndighet og kan velge å ilegge en skatt som bare rammer noen få. Stortingets rett er forankret i Grunnloven § 75 bokstav a). En slik rett har ikke kommunen. Gjennom Stortingets lovgivningskompetanse er kommunene gitt adgang til å ilegge eiendomsskatt, men kun innenfor lovens rammer. Kommunen kan ikke utskrive eiendomsskatt som går utenfor de utskrivningsalternativer som er fastsatt i eiendomsskatteloven.

I medhold av eiendomsskatteloven kan kommunene fritt velge *om* de vil utskrive eiendomsskatt. Dersom eiendomsskatt skal utskrives, er alternativene for eiendomsskatt som loven foreskriver sterkt lovbundet.

Kommunene kan fortsatt velge å begrense eiendomsskatten til å gjelde i strøk som er utbygd på byvis. Kommunen har imidlertid ikke adgang til å utskrive eiendomsskatt slik at den bare rammer en minoritet av kommunens innbyggere.

Hvis en kommune velger å skrive ut eiendomsskatt, må dette gjelde *alle* eiendommer i kommunen. Loven bygger på et prinsipp om skattemessig likebehandling av eiendommene innenfor samme kommune.

Loven gir ingen begrensning i bunnfradragets størrelse, men bunnfradraget kan ikke settes så høyt at det reelt vil innebære et generelt eiendomsskattefritak for de fleste boliger og fritidseiendommer.

Eiendomsskattens legislative hensyn tilsier også at skatten ikke bare kan ilegges et mindretall av kommunens innbyggere. Eiendomsskatten er en objektskatt hvor eiendommens bruttoverdi skattlegges, ikke skatteevne, inntekt eller virksomhet. Kommunens beskatningsmyndighet er begrenset av eiendomsskatteloven, og beskatningsmyndigheten har tradisjonelt vært sett i sammenheng med servicenivå i kommunen og kommunale tjenester.

Bruken av bunnfradrag innebærer i realiteten at Oslo kommune forsøker å innføre et utskrivningsalternativ som ikke finnes i eiendomsskatteloven.

Når det store flertall er unntatt, og særlig når en slik skjerming har vært et uttalt formål ved innføringen av eiendomsskatten, er eiendomsskattelovens vilkår i § 3 om eiendomsskatt for *"faste eiendomar i heile kommunen"* ikke oppfylt.

Oslo kommune har gått ut over den beskatningskompetansen kommunen har blitt gitt av lovgiver. Oslo kommunes vedtak om utskriving av eiendomsskatt er derfor ugyldig og må oppheves, og ulovlig innkrevet eiendomsskatt må tilbakebetales.

Domstolen har full prøvelsesrett når det gjelder spørsmålet om kommunens vedtak om utskriving av eiendomsskatt er i overensstemmelse med eiendomsskatteloven.

9.2 Subsidiær anførsel for enkelte av skattyterne

Subsidiært vil det for de av skattyterne som det er aktuelt for, anføres at boliger med to eller flere boenheter må innrømmes *flere bunnfradrag uavkortet per eiendom*.

Bestemmelsens ordlyd trekker i retning av at bunnfradraget er kr 4 000 000 for hver boenhet, og ikke *"inntil"* kr 4 000 000 per boenhet. Den naturlige forståelsen av ordlyden i eiendomsskatteloven, forskriften og forarbeidene er at det ikke skal foretas noen forholdsmessig avkorting av beløpet.

At bunnfradraget skal begrenses til en forholdsmessig andel av eiendomsskattetaksten henført til boenheten etter areal, har ingen forankring i forskriftens ordlyd. Det fremstår som i motstrid til eiendomsskattelovens system, hvor eiendomsskatten utskrives på eiendommen og ikke boenheten, hvor boenheten ikke har eget gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Oslo kommunes modell med avkortning av bunnfradragene er heller ikke i samsvar med administrativ praksis.

I 2014 fikk kommunene adgang til å benytte formuesgrunnlagene for eiendomsskatt. Som en viktig forutsetning for dette, fremhevet lovgiver at formuesgrunnlagene i størst mulig grad skulle benyttes uten justeringer. Ved flere selvstendige boenheter har Oslo kommune fordelt formuesverdien forholdsmessig på boenhetene basert på areal. Det er det ikke adgang til. Det må gis fullt bunnfradrag per selvstendig boenhet på eiendommen.

10. PROSESSUALIA OG PÅSTAND

10.1 Søksmålsfrist

Eiendomsskattevedtaket ble skrevet ut den 30. juni 2016, og søksmålet er følgelig anlagt innenfor søksmålsfristen på seks måneder. Saken skal ikke forliksbehandles, jf. tvisteloven § 6-2, første ledd, bokstav b.

Eiendomsskatteloven ble i 2013 endret dithen at forvaltningsloven ble gjort anvendelig i eiendomsskattesaker. Formålet med å la forvaltningsloven utfylle eiendomsskatteloven ble begrunnet med at saksbehandlingsreglene var *"særs mangelfulle"*, Prop. 112 L (2011-2012) punkt 3.1. Utgangspunktet ble derfor at forvaltningsloven skal gjelde for eiendomsskattesaker, *såfremt ikke annet er regulert i eiendomsskatteloven*, jf. eiendomsskatteloven § 29.

Eiendomsskatteloven § 23 viser til ligningsloven § 11-1 nr. 4, hvor det fremgår at søksmål kan reises innen 6 måneder etter at skatteoppgjøret ble sendt skattyteren:

"Søksmål fra en skattepliktig til prøving av en ligningsavgjørelse må reises innen 6 måneder etter at skatteoppgjøret eller endringsvedtak ble sendt skattyteren."

Eiendomsskatteloven har egne reguleringer for søksmålsadgangen, og forvaltningsloven kan dermed ikke begrense denne. Denne forståelsen er også presisert i forarbeidene, jf. Innst. 370 L (2011-2012) punkt 3.1:

"Ifølgje eigedomsskattelova § 23 gjeld likningslova § 11-1 nr. 4 og 5 og skattebetalingslova § 17-1 fjerde og femte ledd på tilsvarande vis for søksmål og tvistar for tingretten i sak om tvangsfullføring og mellombels sikring av eigedomsskatt. Departementet foreslår ingen endringar i desse reglane for skattytar, men foreslår ei tilsvarande søksmålsfrist for kommunen. Søksmålet skal då bli retta mot leiaren av klagenemnda."

Ettersom det ikke var meningen å gjøre endringer i reglene om søksmålsadgang, kan det heller ikke oppstilles et særskilt vilkår om klage før det tas ut søksmål. Hvis en slik endring hadde vært tilsiktet, måtte dette vært presisert i forarbeidene.

Oslo kommune har derfor ikke adgang til å sette vilkår for søksmål at skattyter først har klagd og avvartet resultatet av klagen.

Både skattytere som har klagd, og skattytere som ikke har klagd vil delta i gruppesøksmålet, og søksmålet er tatt ut nå i medhold av søksmålsfristene i eiendomsskatteloven.

10.2 Prosessualia

Vi legger til grunn at det bør settes av 4 dager til hovedforhandling, og ber Oslo tingrett om å forhåndsberamme hovedforhandling innen tvistelovens seks måneders frist.

På vegne av saksøkerne vil det bli nedlagt slik

p å s t a n d :

Prosessuelt

1. Gruppesøksmålet godkjennes.
2. Som grupperepresentant oppnevnes Huseiernes Landsforbund.

Sakens realitet

1. Oslo kommunes vedtak om utskriving av eiendomsskatt oppheves som ugyldig.
2. Ulovlig ilignet eiendomsskatt tilbakebetales.
3. Saksøkerne tilkjennes sakens omkostninger.

Denne stevningen er sendt Oslo tingrett i 3 eksemplarer.

Oslo, 9. desember 2016



Bettina Banoun
advokat