

KAPITTEL 9.

Noen andre bestemmelser av betydning for verdsetting av fast eiendom.

I kap. 4—7 er det redegjort for verdsettingsbestemmelsene gitt i prisforskrifter for overdragelse og bortfeste av fast eiendom, ekspropriasjonserstatningsloven og husleiereguleringsloven. Foruten disse bestemmelser finnes det en rekke lover som inneholder regler for verdsetting av fast eiendom. Nedenfor følger en gjennomgåelse av verdsettingsbestemmelser i konsesjonsloven, odelsloven, sameieloven, skatteloven m. fl.

9.1 VERDSETTING ETTER KONSESJONSLOVEN (LOV 31. MAI 1974 NR. 19 OM KONSESJON OG OM FORKJØPSRETT FOR DET OFFENTLIGE VED ERVERV AV FAST EIENDOM)

Den viktigste bestemmelse her er konsesjonslovens § 14, som bestemmer hvilken pris staten eller kommunen skal betale når offentlig forkjøpsrett gjøres gjeldende. Reglene om fastsetting av forkjøpsprisen i slike tilfelle er av stor praktisk betydning, og har nær sammenheng med de spørsmål utvalget skal vurdere.

Etter konsesjonsloven § 1 nr. 4 er ett av lovens formål å fremme «en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende fast eiendom» (om forståelsen av begrepet «en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling» vises til drøftelsen i kap. 2). Bestemmelsen i § 1 nr. 4 er forstått og blir praktisert slik at den ikke bare går på fastsetting av prisen ved offentlig kjøp etter § 14, men også på prisen som et moment ved vurderingen av om konsesjon skal gis. Spørsmålet om prisen som moment ved vurderingen av konsesjonsspørsmålet har ikke slik tilknytning til dette kapitlet at man finner grunn til å gå nærmere inn på det i denne sammenheng. Det skjer her ingen egentlig verdsetting av eiendommen — bare en skjønnsmessig vurdering av om den oppgitte pris, eventuelt sammen med andre omstendigheter ved ervervet, tilsier at konsesjon bør gis. Derimot er det grunn til å se nærmere på reglene om fastsetting av forkjøpsprisen etter § 14.

9.1.1 Verdsetting etter konsesjonslovens § 14.

Etter konsesjonslovens § 2 annet ledd har,

som utgangspunkt, stat og kommune forkjøpsrett ved konsesjonspliktig erverv av fast eiendom. Statens forkjøpsrett er generell i den forstand at den ikke er begrenset til bestemte formål, — kommunens forkjøpsrett er derimot begrenset til å gjelde grunn til utbyggings-, fornyelses-, friluft- og naturvernformål (§ 11 første ledd). Foruten at forkjøpsretten som nevnt generelt er begrenset til konsesjonspliktig erverv, oppstiller loven i § 10 visse unntak både for statens og kommunens forkjøpsrett (m. a. o. erverv hvor det kreves konsesjon, men uten at forkjøpsrett oppstår).

Utgangspunktet etter § 14 første ledd er, som vanlig ved forkjøpsrett også ellers, at staten/kommunen trer inn i erververens rettigheter og plikter. Gjelder det et avtaleervert, må altså staten/kommunen som utgangspunkt respektere selgerens rettigheter etter kjøpekontrakten både m. h. t. pris og andre avtalevilkår, og trer på den annen side inn i de rettigheter kontrakten gir kjøperen. Fra dette utgangspunkt er det imidlertid gjort flere vesentlige unntak, som nærmere framgår av paragrafens annet, tredje, fjerde, sjette og niende ledd.

Av størst praktisk betydning er unntaket i paragrafens annet ledd, som gjelder kjøp «for å tilgodese landbruksnæringen». Disse kjøpssituasjonene ble tidligere regulert av jordlovens kap. IV. Prinsippet for fastsetting av forkjøpsprisen er her at det er eiendommens bruksverdi som landbruk som skal legges til grunn. Dersom kjøpesummen antas å overstige eiendommens bruksverdi som landbruk, kan fylkeslandbruksstyret kreve forkjøpsprisen fastsatt ved skjønn. Utgangspunktet for den verdsetting skjønnnet i så fall skal foreta, er eiendommens bruksverdi som landbruk. Loven fastslår imidlertid både en nedre og en øvre verdigrense, som begge etter omstendighetene kan medføre et skjønnresultat som ikke svarer til eiendommens bruksverdi som landbruk.

Etter tredje punktum skal for det første forkjøpsprisen ikke settes lavere enn «til den bruksverdi eiendommen har for selgeren». I forarbeidene til denne bestemmelsen er det vist til ekspropriasjonserstatningslovens § 4 nr. 2. Ved fastsetting av selgers bruksverdi,

skal det således tas hensyn til påregnelige endringer av eiendommens driftsmåte når det er naturlig grunnlag for det, og endringene ligger innenfor rammen av den næring eller det alminnelige formål som eiendommen brukes til.

På enkelte gårdsbruk er deler av eiendommen brukt til annet enn landbruk. Eksempler på dette er når eieren leier ut driftsbygningen til lager, leier bort arealer til vegvesenet for masselagring, leier bort kårbygningen til boligsøkende eller har et grustak som han selger masser fra. Denne ikke-landbruksmessige utnytting av eiendommen må det — så langt utnyttingen er lovlig — tas hensyn til når bruksverdien for selgeren fastsettes.

Etter konsesjonslovens § 14 annet ledd siste punktum, kan ikke skjønnsette vederlaget høyere enn den kjøpesum som er avtalt.

Når forkjøpsretten benyttes i forbindelse med arv, gave, gavesalg eller andre tilfeller der eiendommen på grunn av særlige forhold er solgt til en pris som er vesentlig lavere enn eiendommens verdi, foretas oppgjøret på grunnlag av opplysningene i konsesjonssøknaden. Etter konsesjonslovens § 19 skal det i konsesjonssøknaden gis opplysninger om alle vilkår for ervervet. Ved arv, gave eller gavesalg skal dessuten eiendommens verdi oppgis. Det er denne oppgitte verdi og overdragelsesvilkår for øvrig som i utgangspunktet skal legges til grunn for oppgjøret når forkjøp gjøres gjeldende i forbindelse med arv, gave eller gavesalg (k. l. § 14, tredje ledd).

Selv om opplysningene i konsesjonssøknaden er bindende, kan erververen etter § 14 tredje ledd innen 6 uker melde fra dersom eiendommens verdi og overdragelsesvilkår likevel er annerledes enn oppgitt i søknaden. Likeså er det adgang for stat og kommune til innen samme frist å framsette påstand om at den virkelige verdi ikke svarer til den oppgitte verdi. Dette for å hindre at staten eller kommunen blir bundet av fingerte vilkår eller urealistiske verdiangivelser. Dersom det ikke oppnås enighet om pris og overdragelsesvilkår etter § 14 tredje ledd, kan det kreves skjønn for å få fastsatt vederlaget.

Når forkjøpsretten benyttes for å tilgodese andre formål enn landbruksnæringen, må staten eller kommunen i utgangspunktet godta den pris og de øvrige vilkår som partene har avtalt, jfr. § 14 første ledd. Forutsetningen for dette må likevel være at de avtalte vilkår er reelle og lovlige. Etter særskilte bestemmelser i § 14 niende

ledd, kan følgende spørsmål kreves avgjort ved skjønn, uavhengig av hensikten med forkjøpet:

- a) Forkjøpsprisen når eiendommen er ervervet ved arv, gave eller gavesalg. Når hensikten med forkjøpet ikke er å tilgodese landbruksnæringen, skal skjønnsette forkjøpsprisen lik eiendommens omsetningsverdi.
- b) Den udekte del av en pantefordring som stat eller kommune i tilfelle plikter å betale etter § 14 fjerde ledd.
- c) Prisen for løsøre, fast eiendom eller rettighet som overdrageren krever medtatt i forkjøpet etter § 14 femte ledd.
- d) Verdien av motytelser som er fastsatt til annet enn penger, men som staten eller kommunen har krevd omgjort til pengers verdi etter § 14 sjette ledd første punktum.
- e) Spørsmål om bortfall av vilkår som antas ikke å ha noen økonomisk verdi, jfr. § 14 sjette ledd annet punktum.
- f) Erstatning for nødvendige utlegg som erververen har hatt i forbindelse med ervervet, jfr. § 14 syvende ledd.

9.2 VERDSETTING ETTER ODELSLOVEN (LOV 28. JUNI 1974 NR. 58 OM ODELSRETTE OG ÅSETESRETTE)

Takst etter odelsloven kan være *odelstakst* eller *åsetestakst*. Reglene om verdsettingen ved de to takstformene er nokså forskjellige. Verdsetting ved odels-takst kommer til anvendelse ved odelsløsning og når odelsjord på skifte blir utlagt til en odels-, men ikke åsetesberettiget loddeier. Verdsetting ved åsetestakst er bare aktuelt ved arveskifte, når odlingsjord blir utlagt til en åsetesberettiget arving. Åsetestakst vil normalt være atskillig gunstigere for den berettigede enn odelstakst, og vil ikke i noe tilfelle være ugunstigere.

9.2.1 Odelstakst.

Om verdsettingsprinsippene ved odels-takst bestemmer odelslovens § 49 første ledd:

«Verdsetjinga ved odelstakst skal gjerast på grunnlag av den bruk av egedomen som er naturleg og pårekneleg etter tilhøva på staden, og som kan sameinast med at egedomen hovudsakleg blir nytta til landbruksføremål.»

Odelslovens § 49 første ledd svarer innholdsmessig til den hovedregel Husaas-komiteén foreslo i sitt utkast til lov om er-

statning ved ekspropriasjon. § 3 annet ledd første punktum i Husaas-komiteéns utkast lød slik:

«Ved erstatningsfastsettingen legges til grunn den verdi som en naturlig og påregnelig utnyttning av ekspropriasjonsgjenstanden etter forholdene på stedet gir grunnlag for.»

Ved den senere behandling av ekspropriasjonserstatningsloven ble imidlertid Husaas-komiteéns prinsipielle opplegg fraveket. Lovens utgangspunkt (§ 4 nr. 1) er ikke eiendommens naturlige og påregnelige utnyttning etter forholdene på stedet, men derimot dens aktuelle bruk på det tidspunkt da ekspropriasjon blir krevd. Det prinsipielle utgangspunkt for verdsettingen er således et annet ved odelstakst enn ved ekspropriasjon.

Det bør i denne forbindelse nevnes at denne forskjell m. h. t. verdsetting av eiendom ved h. h. v. odelstakst og ekspropriasjon ikke er skapt ved de någjeldende verdsettingsregler. Det var også tidligere en viktig prinsipiell forskjell, idet erstatning ved ekspropriasjon skulle dekke ekspropriatens individuelle tap, mens en odelstakst skulle fastsette eiendommens verdi lik dens «gangbare pris i egnen». Rent faktisk kan det imidlertid sies at forskjellen tidligere var mindre markert enn nå, fordi det også ved beregningene av ekspropriatens individuelle tap var naturlig å ta utgangspunkt i eiendommens alminnelige omsetningsverdi — dens gangbare pris. Nå har man fått lovfestet verdsettingsregler der selve utgangspunktet er forskjellig.

Utgangspunktet for verdsettingen ved odelstakst er altså eiendommens naturlige og påregnelige bruk etter forholdene på stedet. Når eiendommen er odelsjord, vil dens naturlige og påregnelige anvendelse normalt være landbruk. «Omsetningsverdi» (eller «gangbar pris i egnen») og «bruksverdi» (som landbruk) skulle i så fall nær på falle sammen. Det synes også forutsatt i motivene til odelsloven at de nye takstreglene ikke skulle medføre særlig markerte utslag ved verdsetting av vanlige landbrukseieendommer, sammenlignet med tidligere praksis ved odelstakster.

Det egentlig nye ved odelslovens § 49 er den reservasjon som følger av tilføyelsen «og som kan sameinast med at eigedomen hovudsakleg blir nytta til landbruksføremål». Etter praksis før odelsloven var det på det rene at det ikke gjaldt noen slik begrensning. Dersom hele eiendommen eller vesentlige deler av den hadde en høyere verdi ved

annen anvendelse enn som landbruk, skulle denne høyere verdi komme til fullt utslag ved odelstakst. Etter de nye regler kan det bare bli spørsmål om å ta slike tilleggsverdier i betraktning for mindre deler av eiendommen — taksten skal legges til grunn at den «hovudsakleg» blir brukt som landbruk.

I den utstrekning det etter odelslovens § 49 kan tas hensyn til tilleggsverdier som følger av en mulig alternativ framtidig anvendelse, er det ikke noe vilkår at den alternative bruk ligger innenfor rammen av landbruksnæringen. Her er vi ved et annet viktig punkt hvor verdsettingen ved odels-takst avviker fra det som gjelder ved ekspropriasjon. Etter ekspropriasjonserstatningslovens § 4 nr. 2 kan det tas hensyn til slike påregnelige endringer av eiendommens driftsmåte som det etter forholdene på stedet er naturlig grunnlag for. (Utgangspunktet er som nevnt den aktuelle bruk på det tidspunkt da ekspropriasjon ble krevd, § 4 nr. 1). Men de endringer i driftsmåten som det skal tas hensyn til, må ligge innenfor rammen av «den næring eller det alminnelige formål som eiendommen brukes til». I praksis får dette særlig den betydning at tilleggsverdier som følge av at en mindre del av eiendommen kan påregnes utparsellert til tomter, gir fullt utslag ved odelstakst, mens det intet utslag gir ved ekspropriasjon.

Bestemmelsene om odelstakst i odelslovens § 49 gjelder som nevnt både ved odelsløsning og ved utlegg på skifte i kraft av odelsrett.

9.2.2 Åsetestakst.

Når en eiendom som fyller vilkårene for odlingsjord etter odelslovens §§ 1 og 2 legges ut til en livsarving på arveskifte, kan arvingen kreve prisen fastsatt ved åsetestakst. Om verdsettingen ved åsetestakst bestemmer odelslovens § 56 første ledd:

«Åsetesarvingen har krav på at det ved skjønn blir fastsett ein overtakingspris som er rimeleg etter dei tilhøva som ligg føre. Verdsetjinga skal gjerast med særleg tanke på at overtakaren kan makte å bli sitjande med eigedomen. Åsetestakst må ikkje setjast høgare enn verdien av eigedomen ved odels-takst.»

Åsetestakst er en individuell og situasjonsbestemt takst, der hovedhensynet er å fastsette en pris som etter omstendighetene er rimelig for den konkrete arving i den gitte situasjon. Det er lovens forutsetning at taksten kan falle forskjellig ut etter hvem av arvingene som skal overta eiendommen, og

også for en og samme arving etter den situasjon han er i på taksttiden. Vanligvis blir åsetestakst satt noe lavere enn vanlig skiftetakst (differansen blir gjerne kalt «åsetesfradrag»), men størrelsen av nedslaget kan variere atskillig, og her står skifteretten nokså fritt. I et tilfelle referert i Rt. 1967 side 812 ble åsetestaksten etter omstendighetene satt til eiendommens fulle verdi. Loven fastlegger bare en øvre grense: Åsetestakst kan aldri settes høyere enn verdien ved odelstakst etter odelslovens § 49.

9.3 VERDSETTING ETTER LOV NR. 6 AV 18. JUNI 1965 OM SAMEIGE (SAMEIGELOVEN)

Sameigeloven gjelder når to eller flere eier noe sammen på en slik måte at retten deres er regnet i parter etter delings- eller forholdstall.

9.3.1 Verdsetting ved innløsning av sameiepart.

Etter sameigeloven § 11 har de øvrige sameiepartene innløsningsrett når en sameiepart blir avhendet til andre enn ektefelle eller livsarvinger til avhenderen. Innløsningsretten gjelder ikke sameiepart som ligger til fast eiendom og blir avhendet sammen med denne.

Om innløsningssummen heter det i § 11 annet ledd at den skal settes etter vanlig pris, men ikke lavere enn kjøpesummen. Uttrykket vanlig pris må antas å sikte på salgsverdien ved fri omsetning. Dette forutsatt at prisen er lovlig etter prisloven. Gjelder det et salg som er prisregulert, kan vanlig pris som utgangspunkt ikke overstige den pris som følger av reguleringsbestemmelsene.

9.4 VERDSETTING ETTER LOV AV 29. NOVEMBER 1968 OM SÆRLEGE RÅDERETTAR OVER FRAMAND EIGEDOM (SERVITUTTLOVEN)

Loven gjelder «særrettar over framand fast eigedom til einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådvelde eller til å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand». Loven gjelder ikke for tomtefeste, forpaktning eller annen allmenn bruksrett.

9.4.1 Avløsning av servitutter.

En bruksrett som klart er mer til skade enn til nytte, kan eieren få avløst såframt misforholdet ikke kan rettes gjennom ordning av retten. Ved avløsning skal eieren av den tjenende eiendom svare vederlag i jord, rettigheter eller penger etter avgjørelse ved

skjønn (§ 7). Vederlaget må ikke settes lavere enn den verdi retten har for rettighetshaveren. Om det er bruksverdien eller omsetningsverdien for rettighetshaveren det her siktes til, sier loven ikke noe om. Skjønnsretten synes derfor å stå ganske fritt i vurderingene av hvilken verdi bruksretten har for rettighetshaveren.

9.4.2 Innløsning av servitutt.

Eieren av tjenende eiendom kan løse til seg rett som blir avhendet eller tvangssolgt til andre enn ektemake eller livsarving til rettshaveren. I dette tilfelle skal innløsningssummen settes etter vanlig pris, men ikke lavere enn kjøpesum (servituttloven § 10).

Om betydningen av uttrykket vanlig pris, kan vises til det som er sagt i avsnitt 9.3.1 foran om innløsning av sameiepart etter sameigelovens § 11.

9.5 VERDSETTING ETTER LOV NR. 17 AV 14. DESEMBER 1917 OM VASSDRAGSREGULERING OG LOV NR. 3 AV 15. MARS 1940 OM VASSDRAGENE

Erstatningen for avstått eiendom og rettigheter i forbindelse med tiltak etter vassdragsloven og vassdragsreguleringsloven, skal i utgangspunktet utmåles etter reglene i lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom. Det samme gjelder erstatning for ulemper, og fradrag for fordeler, som ekspropriasjonstiltaket medfører for ekspropriaten.

9.5.1 Særlige regler om erstatningsutmåling etter vassdragsreguleringsloven.

Etter vassdragsreguleringsloven § 16 nr. 3 skal erstatningen for det som avstås, og det som ellers er gjenstand for erstatning, forhøyes med 25 pst.

Etter vassdragsreguleringslovens § 16 nr. 5 skal alle erstatninger for avståelse av og skade på eller ulempe for fast eiendom — inklusive det foran nevnte tillegg på 25 pst. — fastsettes som årlig erstatning. Engangserstatning er aktuelt når eiendommen avstås i sin helhet eller for en vesentlig del, eller skjønnnet finner at særlige grunner taler imot årlige erstatninger.

De årlige erstatninger tilkjent etter vassdragsreguleringsloven skal justeres hvert 20. år på grunnlag av normer som fastsettes av Kongen. Ved fastsetting av normene, skal det særlig tas hensyn til forandringer i kronens kjøpekraft. Se for øvrig avsn. 9.6.

9.5.2 Særlige regler om erstatningsutmåling etter vassdragsloven.

Ved tvungen avståelse etter §§ 21, 62 eller 63 og ved tvungen avståelse etter § 17 av hensyn til vassforsyning til industribruk, skal den erstatning som skjønnset fastsetter betales med et tillegg på 25 pst.

Når en eiendom eller en rett over annenmanns eiendom blir avstått helt og for alltid, skal erstatningen settes til en sum penger en gang for alle. Det samme gjelder når størsteparten av eiendommen blir avstått. I andre tilfeller skal som hovedregel erstatning for avståelse av fast eiendom, for innskrenkninger som pålegges fast eiendom og for skade og ulempe på fast eiendom settes til et årlig beløp.

Det er i vassdragsloven ikke gitt bestemmelser om regulering av de årlige avgifter (erstatninger). Slike reguleringer må derfor skje etter reglene i § 23 i lov av 23. oktober 1959 om oreigning av fast eieendom. Se avsnitt 9.6.

9.6 VERDSETTINGSBESTEMMELSER I LOV AV 23. OKTOBER 1959 OM OREIGNING AV FAST EIGEDOM. (OREIGNINGSLOVEN)

Kapittel IV i oreigningsloven har bestemmelser om fastsetting av vederlaget ved ekspropriasjon. Disse bestemmelsene gjelder for ekspropriasjon i henhold til en rekke forskjellige lover, som er nærmere oppregnet i oreigningsloven § 30.

Etter § 22 skal vederlaget for ekspropriasjonsinngrep som ikke er tidsavgrenset, settes til en sum penger en gang for alle. I andre tilfeller kan skjønnset fastsette vederlaget enten til en engangserstatning, til en årlig erstatning, eller det kan sette noe til en engangserstatning og noe til en sum for året.

Blir det fastsatt årlig vederlag, skal dette prøves på nytt hvert 20. år etter retningslinjer som Kongen fastsetter. Ved fastsetting av retningslinjene skal det særlig legges vekt på forandringer i kroneverdien.

Med hjemmel i lov av 23. oktober 1959 om oreigning av fast eieendom § 23, ble det ved kongelig resolusjon 2. mai 1980 gitt forskrifter om justering av årlige erstatningsbeløp. Disse beløp skal justeres automatisk hvert 20. år. Justeringen skal knyttes til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

Medfører et ekspropriasjonsinngrep at en bruksrett eller annen rett ikke kan stå ved lag som før, skal det fastsettes særskilt vederlag til rettshaveren.

9.7 VERDSETTINGSREGLER I LOV NR. 103 AV 10. DESEMBER 1971 OM PLANLEGGING I STRANDOMRÅDER OG FJELLOMRÅDER. (STRAND- OG FJELLPLANLOVEN)

Strand- og fjellplanloven har til formål å fremme en samordnet grunnutnytting i strandområdene og fjellområdene med sikte på best mulig å bevare naturverdiene og mulighetene for allmenn ferdsel, og sikre at utbygging for rekreasjon og turisme skjer ut fra en samfunnsmessig helhetsvurdering til beste for brukerne og grunneierne.

For å nå disse mål er det forutsatt at eventuell utbygging med fritidshus skal skje på relativt begrensede områder med større tiliggende områder fri for bebyggelse. For at grunneiere som holder friarealer (ubebygde arealer) skal få del i utbyggingsverdiene i et strandplanlag, er det forutsatt at de tildeles utbyggingsretter i utbyggingsområdet. Om fordeling av utbyggingsretter heter det i strand- og fjellplanlovens § 11 nr. 5:

«Ved fordeling av utbyggingsrettigheter som ledd i utjevningen av utbyggingsverdiene innen planområdet, skal legges til grunn forholdet mellom de enkelte eiendommers utbyggingsverdi uavhengig av den foreliggende plan, men under hensyn til den utnyttingsgrad og tekniske standard m. v. som er fastsatt for området i medhold av § 7 nr. 5.

Bare utbyggingsrettighet til hytte kan overføres.»

Spørsmålet er hva som ligger i begrepet utbyggingsverdi. Loven selv har ikke bestemmelser om dette, men det er tydelig at det er verdien av eiendommen brukt til fritidsbebyggelse som skal legges til grunn.

Det kan skilles mellom brutto og netto utbyggingsverdi. Brutto utbyggingsverdi kan beregnes enten ut fra arealets omsetningsverdi eller ved kapitalisering av festeavgiften. Netto utbyggingsverdi framkommer ved å trekke utgiftene til opparbeiding av utbyggingsområdene fra brutto utbyggingsverdi. Utgiftene kan bestå i opparbeiding av veg, framføring av vann og utbygging av renovasjonsanlegg, for å nevne noen utgiftstyper. Det er netto utbyggingsverdi for den enkelte eiendom, uavhengig av den foreliggende plan, som skal benyttes ved fordeling av utbyggingsrettene i planområdet.

9.8 FASTSETTING AV FESTEAVGIFT OG INNLØSNINGSPRIS ETTER LOV NR. 20 AV 30. MAI 1975 OM TOMTEFESTE (TOMTEFESTELOVEN)

Tomtefesteloven gjelder feste (leie) av grunn til hus som festeren har eller får på

tomta. Det er i loven skilt mellom nye og tidligere etablerte festeavtaler. Loven gjelder helt ut for festeavtaler som opprettes etter at loven trådte i kraft (1. januar 1976). Noen bestemmelser får også virkning for eldre festeavtaler. I forbindelse med verdsetting er det særlig reglene om fastsetting og regulering av festeavgiften og om fastsetting av vederlaget ved innløsning som interesserer.

Hvilken festeavgift festeren skal betale, beror på hva partene er blitt enige om i festeavtalen. I loven heter det bare at avgiften ikke må settes høyere enn det som tilsvarende en rimelig avkastning av tomtas verdi når en tar omsyn til rentenivået.

I de områder av landet hvor prisforskriftene for overdragelse og bortfeste av fast eiendom gjelder, må festeavgiften ikke settes høyere enn fastsatt av prisnemnda, jfr. kap. 4.

Hver av partene i en festeavtale kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år om ikke lenger reguleringstermin er avtalt. Kortere reguleringstermin kan ikke gyldig avtales.

Ved regulering skal den nye festeavgiften fastsettes ut fra tomtas verdi på det tidspunkt reguleringen blir foretatt. Dette forutsatt at partene ikke har avtalt automatisk avgiftsregulering ut fra en offisiell verdimåler (indeks).

Verdiøkning av tomta som skyldes tiltak fra festerens side, skal ikke tas med i beregningen av tomtas verdi ved avgiftsreguleringen. Hver av partene i festeforholdet kan kreve reguleringen foretatt ved skjønn. Ligger tomta i et område hvor prisforskriftene for fast eiendom gjelder, kan den nye festeavgift ikke settes høyere enn fastsatt av prisnemnda.

Ved innløsning fastsettes vederlaget til tomteverdien på innløsnings tidspunktet, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomta med egne tiltak eller med tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdien må ikke i noe tilfelle settes høyere enn den ville ha blitt etter ekspropriasjonserstatningsloven. I områder hvor prisforskriftene for fast eiendom gjelder, kan innløsningssummen ikke settes høyere enn fastsatt av prisnemnda.

9.9 REFUSJON ETTER BYGNINGSLOVEN (LOV AV 18. JUNI 1965 NR. 7)

I kap. VI i bygningsloven er det gitt bestemmelser om refusjon for utgifter til veg, vann, kloakk m.v. Hvor kommunen har lagt, omlagt eller utvidet veg — herunder

offentlig plass — vannledning eller kloakk, plikter eier (fester) av eiendommen som støtter til veg eller som ved tiltaket får ny eller bedret atkomst, vann- eller kloakkforbindelse, å betale refusjon. Refusjon av utgifter til veg plikter eier (fester) bare å betale når tiltaket skjer som ledd i gjennomføring av regulering eller omregulering.

Refusjon kan kreves for utgifter til erverv av nødvendig grunn med mulig bebyggelse, til ulempererstatning og til utføring av tiltaket innenfor nærmere angitte grenser. Det refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den «verdauke» (byggningslovens § 46 nr. 2) som tiltaket antas å medføre for eiendommen.

Med begrepet «verdauke» er det siktet til økningen i eiendommens omsetningsverdi. Denne blir til vanlig fastsatt av den forvaltningsmyndighet som krever refusjon. Er det en grunneier som har stått for opparbeidningen, og som ønsker refusjon, skal regnskapene med nødvendige legitimasjoner sendes til kommunen som fastsetter refusjonen og foretar fordelingen.

Kommunens og vegmyndighetenes avgjørelse om størrelsen på verdiøkningen, om fordeling av refusjonsbeløpene på eiendommene m. m., kan prøves ved skjønn.

9.10 VERDSETTING ETTER SKATTELOVEN (LOV NR. 8 AV 18. AUGUST 1911) SOM GRUNNLAG FOR UTLIGNING AV FORMUESSKATT

Skatteloven har i kap. 3 regler om den skattepliktige formue og inntekt. Etter §§ 36 og 37 skal faste eiendommer ved formuesligning settes til den antatte salgsverdi pr. 1. januar i det år ligningen foretas. Samme regel gjelder for tilbehør til fast eiendom, jakt- og fiskeretter, uthugstrettigheter og lignende selvstendige rettigheter.

Jord eiendommer verdsettes under ett med jord, hus og tilliggende rettigheter og herligheter, og under hensynstagen til bruksretter eller grunnbyrder som hviler på eiendommen. Det er den antatte salgsverdi for eiendommen samlet som skal fastsettes.

Skog settes til den verdi den har som varig inntektskilde ved hensiktsmessig drift. Ved verdsettingen skal det tas hensyn til skogens areal, beliggenhet, driftsforhold, kubikkmasse, dimensjonsfordeling og tilvekst. Verdien kommer fram ved kapitalisering av beregnet netto avkastning i kr. pr. år. Ved kapitalisering benyttes for tiden en multiplikasjonsfaktor (skogfaktor) på 12, som svarer til en forrentning på 8,33 pst. For skog er det således en bruksverdi beregning

som utføres. Ved verdsettingen skal det imidlertid tas hensyn til alle «omstendigheter som ellers er av betydning for eiendommens verdsettelse, såsom tomteverdi eller lignende» (§ 37 b).

Ligningsverdien for boligeiendommer, herunder fritidseiendommer, kan settes lavere enn omsetningsverdien. Kongen kan gi forskrifter om verdsettingen. Slike forskrifter er ikke gitt. Det foreligger imidlertid innstilling fra «Takseringsutvalget» som hadde til oppgave å revidere reglene for beskatning av bolig- og fritidseiendommer (NOU 1978: 36).

Verdsettingen foretas av den kommunale ligningsnemnda. I herredskommuner skal det dessuten oppnevnes takstutvalg. Disse takstutvalgene skal avholde takst eller gi forslag til verdsetting når ligningsnemnda eller overligningsnemnda ber om det. Riksskattestyret har utarbeidet instruks for takstutvalgene. De takster og uttalelser som takstutvalgene avgir, er bare veiledende for ligningsnemndene.

Takseringsregler for ansettelse av skjønsmessige formues-, inntekts- og fradragposter fastsettes av ligningsnemnda. Takseringsreglene skal godkjennes av fylkesskattestyret, som om nødvendig selv kan fastsette de takseringsregler som etter styrets mening bør legges til grunn ved ligningen i vedkommende distrikt (skatteloven § 80 nr. 1). Riksskattestyret kan imidlertid fastsette alminnelige forskrifter om takseringsreglenes innhold og utforming.

Om takstnivået i forbindelse med formuesansettelse anfører boligbeskatningskomiteén (NOU 1973: 3 Skattelegging av boliger side 63):

«Det er en kjent sak at takstnivået for boliger og andre faste eiendommer i de senere år har ligget til dels betydelig under det nivå som loven gir anvisning på. Dette har flere årsaker. I tidsrommet 1940—1954 var formuesverdiene som følge av prisreguleringen avhengig av prisnivået pr. 8. april 1940, og ble derfor holdt på et relativt lavt nivå. Da prisreguleringen i 1954 delvis ble opphevet, ga Riksskattestyret ligningsmyndighetene anvisning på å rette opp ansettelsene ved formuesligningen for inntektsåret 1954. Hensikten var å få med både den prisstigning som hadde funnet sted ved praktiseringen av de tidligere prisforskrifter og den stigning som ytterligere måtte antas å ha funnet sted innen utgangen av 1954. Noe av forklaringen på at formuesansettelsene for boligeiendommer i de etterfølgende år likevel har blitt liggende lavt, er at de sentrale ligningsmyndighetene har ansett en ligningsverdi på 70—75 pst. av omsetningsverdien for tilfredsstillende. Imidlertid har de lokale ligningsnemnder heller ikke maktet å holde dette nivået. En av grunnene er etter-

krigstidens bestemmelser om husleieregulering. Når formuestaksten også er brukt som grunnlag for prosentligningen, vil forhøyelse av ligningstaksten med bibehold av samme prosentsats, medføre høyere ansettelse av fordel ved å bo i egen bolig.

Hensynet til det alminnelige husleienivå har derfor medvirket til å holde takstnivået nede for disse og dermed også for andre boliger og faste eiendommer.

I de senere år med sterk prisstigning på fast eiendom, er ligningstakstene ikke bare blitt liggende betydelig etter, men takstnivået er også blitt sterkt variabelt. Det gjelder så vel fra fylke til fylke som mellom de enkelte kommuner innen samme fylke. Endog innen den enkelte kommune kan takstnivået variere meget. Det har sammenheng med at ligningsnemndene i noen kommuner har fulgt den praksis å sette taksten på nye boliger, og boliger som ombygges eller omsettes nærmere opp mot fulle verdier, mens de ikke har maktet å justere takstene for resten av boligmassen. Ved siden av at det ujevne nivå skaper ulikhet i beskatningen, medvirker det til å vanskeliggjøre prosentvise justeringer av takstene, idet ujevnhetene ved slik justering vil bli ytterligere forsterket.»

Det anføres videre:

«Det foreligger ikke oppgaver som gir grunnlag for å si noe sikkert om hvor takstnivået for boligeiendommer ligger i dag. Landet sett under ett, synes takstene å ligge på fra 40 til 60 pst. av omsetningsverdien. I mange kommuner antakelig nærmere 40 enn 60 pst., og i enkelte kommuner endog under 40 pst. Komiteén anser det sannsynlig at takstnivået, totalt sett, i alle fall ikke overstiger 50 pst. av omsetningsverdien.»

9.11. VERDSETTING ETTER LOV NR. 29 AV 6. JUNI 1975 OM EIGEDOMS- SKATT TIL KOMMUNANE

Lov om eiendomsskatt gir kommunene adgang til å skrive ut en særskilt skatt på fast eiendom. Eiendomsskatten kan i utgangspunktet bare skrives ut i klart avgrensede områder som helt eller delvis er «utbygde på byvis», eller der slik utbygging er i gang. Det er kommunestyret som avgjør om eiendomsskatt skal skrives ut.

Regler om fastsetting av skattegrunnlaget finnes i lovens §§ 8 og 9. Etter § 8 skal skattegrunnlaget settes lik eiendommens verdi ved ligning (ligningsverdien) året før skatteåret. Ligningsverdien fastsettes av ligningsnemnda enten til antatt salgsverdi, eller for skog til en beregnet avkastningsverdi (bruksverdi), jfr. avsn. 9.10. I kommuner som skriver ut eiendomsskatt, kan ligningsnemnda beslutte at det skal foretas veiledende taksering av faste eiendommer og anlegg som det skrives av eiendomsskatt på.

Reglene om fastsetting av skattegrunnla-

get (§§ 8 og 9) har enda (1. desember 1977) ikke trådt i kraft, og takseringene foregår inntil videre etter reglene i skatteloven for byene (byskatteloven) som egentlig ble opphevet fra 1. januar 1976.

Etter byskatteloven skal enhver eiendoms skatteverdi fastsettes ved taksering. Alminnelig taksering foregår hvert 10. år. Ved takseringen settes eiendommens takstverdi til det beløp som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antas å kunne avhendes for under «sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg» (§ 5). De nærmere regler for takseringen gis av bystyret ved vedtekter. Vedtektene må stadfestes av departementet.

Etter § 12 b kan kommunestyret fastsette ulike skatteøre for bygninger og grunn. Benytter kommunen denne adgangen, er det forutsatt at skattegrunnlaget (verdien) er delt mellom bygningene og grunnen.

9.12. SKIFTETAKST ETTER SKIFTELOVEN (LOV AV 21. FEBRUAR 1930)

Når noen av boets eiendeler under offentlig eller privat skifte legges ut til en loddeier, skal det om nødvendig avholdes skiftetakst (skiftelovens § 125). Skiftetaksten holdes av skiftedommeren med tre skjønnsmenn. Dommeren deltar ikke i granskningen og verdsettingen, som altså blir utført av skjønnsmennene alene.

Skiftelovens § 125 har ikke bestemmelser om hvordan verdsettingen skal skje. Det finnes således ikke regler for fastsetting av verdsettingsgrunnlaget eller for valg av verdibegrep. Skjønnnsretten står derfor i utgangspunktet fritt ved verdsettingen. Om prisfastsetting ved skiftetakst vises ellers til avsn. 6.2.1, og om åsetestakst til avsn. 9.2.2.

Ved skifte av fast eiendom som i k k e blir utlagt eller overdratt til loddeier, er skifteretten — om dispensasjon ikke blir gitt — bundet av høyeste lovlig pris fastsatt av prisnemnda etter någjeldende prisreguleringsbestemmelser.

9.13. OPPSUMMERING

I kapittel 4, 6, 7 og 8 er bestemmelsene om prisregulering for fast eiendom og innskottsligheter og reglene for erstatningsutmåling ved ekspropriasjon beskrevet. Det finnes i tillegg en rekke lover med bestemmelser om prisfastsetting ved overdragelse av eiendomsrett eller bruksrett til fast eiendom. Innholdet i disse regler er tildels forskjellig, noe som kan gi forskjellig verdi for en og samme eiendom avhengig av hvilket regelsett som benyttes ved verdsettingen. Nedenfor er det gitt en skjematisk oversikt over noen lover med regler om verdsetting av fast eiendom. Reglene er nærmere omtalt foran i dette kapitlet.

Lov	Stedlig virkeområde	Prisvurdering/prisfastsetting kan foretas i følgende tilfeller	Bestemmelsene finnes i lovens
Konsesjonsloven	Hele landet	* Ved søknad om konsesjon * Ved bruk av forkjøpsretten	§ 1 nr. 4 § 14
Odelsloven	Hele landet	* Ved odelsrett på skifte * Ved odelsløsning * Ved årsetestaksering	§ 49 § 56
Sameie-loven	Hele landet	* Ved innløsning av sameiepart i personlig sameie * Ved oppløsning av et personlig sameie	§ 11 § 15
Servituttloven	Hele landet	* Ved avløsning av bruksretter og andre servitutter * Ved innløsning av bruksretter og andre servitutter	§ 7 § 10
Vassdragsreguleringsloven	Hele landet	* Ved avståelse av eiendomsrett, bruksrett og ved skade eller ulempe på fast eiendom i forbindelse med vassdragsregulering	§ 16

Prisregulering og ekspropriasjonserstatning. Fast eiendom

Vassdragsloven	Hele landet	* Ved avståelse av eiendomsrett, bruksrett og ved skade eller ulempe på fast eiendom i forbindelse med framføring av vassledninger, tiltak i vassdrag, tørreleggingstiltak m. m.	Kap. 12
Oreigningsloven	Hele landet	* Ved ekspropriasjon av fast eiendom	Kap. IV
Strand- og fjellplanloven	Strandområder ved sjøen. Strand- og fjellområder i innlandet etter vedtak	* Ved strand- og fjellområder ved fordeling av utbyggingsverdier mellom grunneierne	§ 11
Tomtefeste-loven	Hele landet	* Ved fastsetting av festeavgift i nye festeforhold og ved fornying av gamle festeforhold. * Innløsning av festet	§§ 12—14 §§ 11 og 33
Bygningsloven	Hele landet	* Ved krav om refusjon for utgifter til veg, vann, kloakk m. m.	Kap. VI
Skatteloven	Hele landet	* Ved fastsetting av formuesverdien som grunnlag for beskatning	§§ 36 og 37
Lov om eiendomsskatt	Kommunestyret vedtar om loven skal gjelde	* Ved fastsetting av skattegrunnlaget for beregning av eiendomsskatt	§§ 8 og 9
Skifteloven	Hele landet	* Ved offentlig eller privat skifte	§ 125

KAPITTEL 10.

Offentlig arealdisponering og priser på fast eiendom.

Begrepene planlegging og arealdisponering kan bli brukt i forskjellige sammenhenger og med forskjellig betydning.

I teorien er det vanlig å dele samfunnsplanleggingen i tre integrerte planformer bestående av sosial, økonomisk og fysisk planlegging. Den sosiale planlegging går ut på å formulere og prioritere de allmenne velferdsmål for innbyggerne, samt angi virkemidler for å nå målene. Økonomisk planlegging er i vårt land hovedsakelig begrenset til budsjetter på nasjonalt, fylkeskommunalt og kommunalt nivå. Fysisk planlegging består i å fordele landareal til forskjellige formål, og å planlegge ulike fysiske objekter som hus, demninger, kaianlegg m. m.

Offentlig arealdisponering faller etter dette inn under den fysiske delen av samfunnsplanleggingen.

10.1 NOEN SENTRALE BESTEMMELSER OM OFFENTLIG AREALDISPONERING

Det kan skilles mellom bestemmelser som regulerer arealdisponeringen direkte, og bestemmelser som gir myndighetene anledning til å utarbeide planer for bruken av arealene.

10.1.1 Bestemmelser med direkte regulering av arealbruken.

Lov om tilskiping av jordbruk (jordlova).
(Lov nr. 2 av 18. mars 1955.)

Paragraf 54 i jordlova har regler om bruken av dyrket og dyrkbar mark. Om dette heter det i første ledd:

«Dyrka og dyrkbar jord må ikke nyttast til føremål som ikkje tar sikte på jordbruksproduksjon. Fylkeslandbruksstyret kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vike.»

Hovedregelen er med andre ord at dyrket jord ikke skal benyttes til andre formål enn jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må heller ikke omdisponeres eller brukes på en slik måte at det vil hindre eller vanskeliggjøre senere oppdyrking og jordbruksdrift. Omdis-

ponering av dyrket og dyrkbar jord kan bare tillates dersom fylkeslandbruksstyret finner at jordbruksinteressene bør vike. Omdisponering kan også skje når det er forutsatt i stadfestet reguleringsplan, godkjent detaljplan for vegutbygging og andre lignende offentlig godkjente planer.

For dyrket mark er det i tillegg et krav om at jorda blir drevet. Dette er slått fast i jordlovens § 53, 1. avsnitt hvor det heter at «All dyrka jord skal haldast i hevd». For dyrket mark er det med andre ord ikke tilstrekkelig at den forblir dyrket mark, den må også holdes i hevd. I praksis vil det si at jorda må drives.

Jordlovens § 55 har regler om deling av eiendom. Det heter her bl. a.:

«Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå fylkeslandbruksstyret. Denne regelen gjeld også forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).»

Jordlovens § 55 har betydning både i bruksendringstilfeller når landbrukseiendom ønskes brukt til f. eks. boligtomt eller hyttetomt, og når en landbrukseiendom ønskes delt opp i flere bruksenheter. Deling kan i begge tilfeller bare skje når fylkeslandbruksstyret har gitt tillatelse til dette, og delingen må være driftsøkonomisk forsvarlig. Deling kan også tillates dersom tungtveiende samfunnsinteresser taler for det.

Lov om skogproduksjon og skogvern.
(Lov av 21. mai 1965.)

I § 16 i skogproduksjonsloven er det gitt regler for omdisponering av skogsmark til annet formål.

I utgangspunktet er ikke loven til hinder for at skog blir ryddet og marken dyrket til jordbruksformål, eller brukt til byggetomt, veg, grustak, industri, anleggs-, opplags-, laste- eller velteplass. Skogoppsynets tillatelse er dog nødvendig for barskog dersom skogsmarken er bevokst med yngre tilfrestillende skog, eller dersom skogeieren ifølge pålegg eller avtale plikter å utføre

skogkultur på vedkommende strekning til sikring av gjenveksten.

Dersom skogsmark skal tas i bruk til andre formål enn det som er nevnt i foregående avsnitt, kreves tillatelse fra skogoppstyret.

10.1.2 Bestemmelser om utarbeiding av arealdisponeringsplaner.

Offentlige myndigheter kan gjennom utarbeiding av planer gi veiledende eller bindende bestemmelser for hvordan arealene skal disponeres. Det finnes en rekke lover som gir hjemmel for utarbeiding av planer. Her kan som eksempel nevnes bygningsloven, strand- og fjellplanloven, vegloven og vassdragsreguleringsloven.

Bygningslov.

(Lov nr. 7 av 18. juni 1965.)

Bygningsloven har i kap. III bestemmelser om utarbeiding av oversiktsplaner, som fylkesplan, regionplan og generalplan. I disse planer skal planmyndigheten blant annet skissere grunnutnyttningen. Det skal avsettes områder for boligutbygging, samferdsel, landbruk, forretningsvirksomhet, vern m. m.

Oversiktsplaner er ikke bindende for utnyttningen av grunnen. De vil imidlertid virke sterkt rettleidende for forvaltningens egne disposisjoner og godkjenning av private foretak.

I kap. IV i bygningsloven er det gitt regler for utarbeiding av reguleringsplaner. En reguleringsplan er ifølge bygningslovens § 22 en detaljplan med tilhørende bestemmelser for utnyttning av grunn og bebyggelse i bestemte områder i en kommune. Reguleringsplanen er bindende og kan ikke fravikes i vesentlig grad uten omregulering.

I reguleringsplan avsettes i nødvendig utstrekning byggeområder, landbruksområder, trafikkområder, friområder, fareområder og spesialområder. For områder som i region- eller generalplan er avsatt til jordbruk, skogbruk eller naturområde, er ikke kommunen pliktig til å utarbeide reguleringsplan. For andre områder er hovedregelen at kommunen skal sørge for utarbeiding av reguleringsplan.

I tilknytning til en godkjent fylkes-, region- eller generalplan, kan det gis bindende vedtekter. Vedtektene kan gå ut på at bestemte arealer innenfor oversiktsplanen ikke tas i bruk til formål som vil vanskeliggjøre utnyttningen slik den er forutsatt i planen. I generalplanvedtekt kan dessuten bestemmes at arealer som i generalplanen forutsettes bebygget, men hvor veg, vann,

kloakk eller elektrisitetsforsyning ikke er tilfredsstillende, for tiden ikke kan bebygges.

Det kan også gis fylkes-, region- eller generalplanvedtekter før godkjent plan foreligger. Disse vedtekter kan gå ut på at bestemte arealer ikke kan nyttes på annen måte enn vanlig der arealet ligger, eller tas i bruk på en måte som vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen.

Etter § 82 i bygningsloven kan det innføres vedtekter som helt forbyr oppføring av hytter og lignende bygninger som er beregnet på å bebos i kortere tidsrom. Forbudet kan gjelde hele eller deler av kommunen.

Lov om planlegging i strand- og fjellområder. (Lov nr. 103 av 10. desember 1971.)

Strandplan og fjellplan er detaljplaner med tilhørende bestemmelser for utnyttning av grunn til rekreasjons- og turistformål i strandområde eller fjellområde. Planen kan enten utarbeides av grunneiere eller kommunen. Planen skal godkjennes av fylkesmannen.

Etter strand- og fjellplanloven skal det langs kysten opprettes strandområder. Strandområde er områdene så langt inn som sjøen og strandlinjen har betydning for lokalisering av fritidshus og turistanlegg. I dette området kan oppføring av bygning, konstruksjon eller anlegg bare skje i samsvar med godkjent strandplan. Det samme gjelder for fradeling, herunder skylddeling og salg eller bortleie av ubebygd del (parsell eller tomt) av eiendom.

For områder langs vassdrag så langt inn som vann og strandlinje har betydning for lokalisering av fritidshus og turistanlegg — og for områder hvor fjellstrekninger har tilsvarende betydning — kan Miljøverndepartementet påby meldeplikt 3 måneder før oppføring av bygning, konstruksjon eller anlegg. Meldeplikten gjelder også ved fradeling og salg eller bortleie av ubebygd del av eiendom. Fylkesmannen kan innen 3 månedersfristen kreve at bygging, fradeling m. m. ikke kan skje før det foreligger godkjent strandplan eller fjellplan.

Veglov.

(Lov nr. 23 av 21. juni 1963.)

Etter § 12 i vegloven har Samferdselsdepartementet hjemmel til å gi nærmere regler for utarbeiding av planer for riks- og fylkesveger. Slike regler er gitt både for utarbeiding av hovedplan og detaljplan.

Hovedplan er en oversiktsplan som viser hovedtrekkene i de aktuelle vegutbyggings tiltak med begrunnet forslag til valg av al-

ternativ og standard for utbyggingen. Den skal videre vise nødvendige tilknytninger til omkringliggende vegnett og gi forslag til klassifisering av vegnettet.

En detaljplan skal vise utforming og beliggenhet av et vegprosjekt, og inneholde de regulerende bestemmelser som er nødvendig for anlegg og drift av vegen.

Noen andre lover med bestemmelser om utarbeiding av arealdisponeringsplaner.

Foruten bygningsloven, strand- og fjellplanloven og vegloven finnes en rekke lover som hjemler adgang til utarbeiding av arealdisponeringsplaner. Her kan nevnes:

- (1) Lov om naturvern, som gir adgang til å verne områder som nasjonalparker, naturreservater og landskapsverneområder.
- (2) Lov om vassdragsregulering, som på nærmere vilkår gir hjemmel for å foreta vannkraftutbygginger.
- (3) Lov om vassdragene, som bl. a. gir reglene for gjennomføring av tørrleggings tiltak.

Det er utarbeidet forslag til en egen planleggingslov (NOU 1:1977). Forslaget går ut på å samle planleggingsbestemmelser — som i dag finnes i en rekke lover — i en lov. Forslaget har vært ute til høring, men er ikke behandlet av Stortinget.

Den største endringen planleggingsloven innfører, er det såkalte plankravet. Dette innebærer at ingen kan endre arealutnyttningen uten at endringen er i samsvar med en godkjent plan. Formelt er dette en stor forandring i forhold til dagens situasjon, i praksis betyr forandringen lite. Kommunene har allerede stort sett hånd om arealutnyttningen gjennom vedtekter etter bygningsloven.

10.2 AREALDISPONERING OG PRISEN PÅ AREALENE

10.2.1 Arealdisponering og tilbudet av utbyggingsgrunn.

Gjennom offentlige oversikts- og reguleringsplaner blir det gitt dels veiledende, dels bindende bestemmelser for hvordan arealene skal utnyttes. Noen arealer legges ut for utbygging med boliger, industri, forretning, veger m. m., mens andre arealer avsettes til landbruksformål, rekreasjonsområder, verneområder o. l.

Størrelsen av utbyggingsområdene i en kommune vil variere avhengig av behovet for slike arealer, hvor store arealer kommunen har som er egnet for utbygging og hvor store arealer kommunen vil disponere til ut-

byggingsformål. I en rekke sentrale kommuner med stor etterspørsel etter utbyggingsgrunn blir det ofte ikke avsatt nok arealer til boligbygging, forretninger o. l. I mange tilfeller er dette en bevisst politikk fra kommunens side for å bremse tilflyttingen og/eller for å verne produktive arealer, friområder og verneverdige naturområder. Knapphet på utbyggingsgrunn kan også henge sammen med at kommunene ikke har økonomi til å bygge ut veg-, vann- og kloakk/renseanlegg i den takt som kunne være ønskelig.

Mangelen på utbyggingsgrunn kan også skyldes at planleggingen tar lang tid, og at det i mellomtiden bygger seg opp et stort behov for bestemte typer utbyggingsarealer. Dette synes særlig å gjelde i kommuner hvor det gjennom generalplanvedtekt og/eller vedtekt etter bygningslovens § 82 er lagt ned forbud mot bygging før det foreligger en godkjent plan. På grunn av begrenset planleggingskapasitet og en forholdsvis omfattende saksbehandling før utarbeidede planer blir godkjent, vil mangelen på utbyggingsgrunn kunne bli betydelig.

Knapphet på enkelte arealtypene kan oppstå f. eks. ved sterk utbygging av arbeidsplasser og for liten tilrettelegging av boligarealer og bygging av boliger.

Som pekt på foran, vil en kommune gjennom sin planleggings- og tilretteleggingsvirksomhet kunne frambringe knapphet på bestemte typer utbyggingsgrunn. Denne knapphet kan forsterkes gjennom statlige og fylkeskommunale vedtak om verving av områder f. eks. etter naturvernloven. Jordloven kan også i enkelte kommuner forsterke mangelen på utbyggingsgrunn.

I økonomisk sammenheng kan knapphet på arealer oppfattes som en begrensning av tilbudet. Kommunen kan således gjennom sin arbeidsplasspolitikk og tilrettelegging av arealer til ulike utbyggingsformål påvirke prisen på utbyggingsgrunn. Dette kan få betydning også for prisen på bebygd fast eiendom.

10.2.2 Konsentrering av utbyggingen.

Gjennom oversikts- og reguleringsplaner blir ofte utbygging med boliger, industri, forretning o. l. konsentrert til mindre områder. Dette gjøres bl. a. for å redusere anleggs- og driftskostnadene til veg, vann og kloakk, og for å få en bedre utnytting av servicetilbudene. Vern av landbruksarealer, friområder og naturområder kan også være begrunnelsen for å velge konsentrert utbygging.

Under forutsetning av at verdien av utbyggingsgrunnen er høyere enn f. eks. land-

bruksverdien, vil den konsentrerte utbyggingen føre til at utbyggingseiendommene får en høyere verdi enn de andre eiendommer. I strand- og fjellplanloven er det tatt hensyn til dette. De eiendommer som inngår i strandplanlaget, men som ikke får utlagt utbyggingsretter på sin eiendom, får rett til et bestemt antall utbyggingsretter på utbyggingseiendommen. Fordelingen av utbyggingsretter skjer ut fra utbyggingsverdien som eiendommen har uavhengig av den aktuelle strand- eller fjellplan.

10.3 OMSETNING OG KLAUSULERING AV AREALER SOM KOMMUNEN HAR OPPARBEIDET, ELLER HAR KONTROLL OVER GJENNOM UTBYGGINGSAVTALER

En betydelig del av boligbyggingen skjer på arealer som kommunene har kjøpt og opparbeidet med veg, vann og kloakk. Etter at arealene er opparbeidet, selger eller fester kommunen bort disse arealene til boligbyggere. Ved salget eller bortfestet har flere kommuner tatt inn i kontrakten at de har forkjøpsrett til tomt med hus ved framtidige salg. Forkjøpsretten er ofte knyttet sammen med bestemmelser om at prisen skal fastsettes ved skjønn eller på lignende måte.

Enkelte kommuner inngår utbyggingsavtaler med grunneiere og entreprenører. Grunneieren og entreprenøren står i disse tilfeller for selve utbyggingen innenfor de rammer som er trukket opp gjennom utbyggingsavtalen og reguleringsbestemmelsene. Kommunen kan gjennom utbyggingsavtalen sikre seg retten til å tildele tomtene/boligene, forkjøpsrett ved framtidige salg m. m.

Nedenfor skal det gis en kort omtale av noen muligheter kommunene har for å innføre kontroll med omsetning og omsetningsvilkår for boligeiendom.

10.3.1 Kommunenes valg av kjøper til opparbeidede arealer.

Når kommunen eier og har opparbeidet et areal, kan de i utgangspunktet selge til hvem de vil. De fleste kommuner har imidlertid på forhånd gjennom sin tomte- og boligpolitikk, gitt bestemmelser om hvordan tomtene skal fordeles. Tildelingsbestemmelsene kan kommunestyret utforme og endre slik de selv ønsker.

Tomtearealene som kommunen har opparbeidet, kan de selge eller feste bort til:

- a) boligbyggelag/borettslag
- b) entreprenører
- c) enkeltpersoner.

Kommunen kan også alene, eller sammen

med en entreprenør, stå som byggherre og oppføre boliger på tomtearealet og selge eller leie bort ferdige boliger.

Når kommunen selger eller fester bort tomteareal til boligbyggelag, vil framtidig omsetning av boligene i betydelig grad skje under kontroll av laget. Kontrollen retter seg dels mot hvem som får tildelt bolig i kommunen og dels mot overdragelsesvilkårene. Kommunen kan, gjennom avtaler med boligbyggelaget, få rett til å tildele et bestemt antall boliger til f. eks. sosialt vanskeligstilte i kommunen.

Omsetning av opparbeidede tomtearealer til boligbyggelag er vanlig i de større byene og tettstedene. Den prosentvise andelen av tomtearealer som tildeles boligbyggelag, er størst i de store byene (bolig- og folketellinga 1970), og avtar forholdsvis raskt etter hvert som størrelsen på byen eller tettstedet avtar. Jo mer tomteareal kommunene har hånd om og jo mer av dette som omsettes til boligbyggelag, desto større del av boligmassen i kommunen vil kunne bli underkastet omsetningskontroll i framtiden.

I stedet for å selge til boligbyggelag kan kommunen overdra tomtearealene til entreprenører eller enkeltpersoner som oppfører boliger. I utgangspunktet kan disse boligene omsettes fritt. Mange kommuner har imidlertid ønsket en kontroll med omsetningen også for disse eiendommene, og har kontraktfestet forkjøpsrett for kommunen ved salg. Dette er nærmere omtalt i avsn. 10.3.2.

Enkelte kommuner inngår utbyggingsavtaler med private grunneiere. Grunneieren har da som oftest ansvaret for å opparbeide arealet med veg, vann og kloakk og i mange tilfelle også for å oppføre boligene. Kommunen har imidlertid gjennom reguleringsplanen og utbyggingsavtalen med grunneieren, hånd om hvordan området skal utnyttes (eneboliger, rekkehus, blokker osv.). Gjennom utbyggingsavtalen kan kommunen videre sikre seg retten til å tildele de ferdige boligene, og sikre at grunneieren tar inn i kontraktene bestemmelser om kommunal forkjøpsrett og prisfastsetting.

10.3.2 Kommunal forkjøpsrett m. m. til boligeiendom.

En større eller mindre del av tomtene som en kommune opparbeider, selges eller festes bort til entreprenører eller enkeltpersoner. Ved salget eller bortfestet kan kommunen som nevnt i kjøpe- eller festekontrakten ta inn bestemmelser som gir kommunen gjenkjøps- eller forkjøpsrett til tomt, hus m. m. ved salg. I tab. 10.1 er det gitt en oversikt over noen kommuner i Oslo-distriktet som har innført slike bestemmelser.

Tab. 10.1 *Kommunal forkjøpsrett, gjenkjøpsrett m. m. til tomt og bolig på tomt som kommunen har opparbeidet selv, eller som kommunen har kontroll over gjennom utbyggingsavtale med grunneier.*

Kommune	Kommunen har gjenkjøpsrett til ubebygd tomt		Kommunen har forkjøpsrett til tomt og hus som er oppført på tomten		Antall år som forkjøpsretten gjelder	Har tomtekjøper plikt til å overlate leiligheten han bor i til kommunen?		Er det bestemmelser om prisfastsetting ved bruk av gjenkjøps-/forkjøpsretten?		Er det boplikt for den som kjøper tomten av kommunen?	
	Ja	Nei	Ja	Nei		Ja	Nei	Ja	Nei	Ja	Nei
Oslo	x		x		10		x	x			x
Oppegård	x		x		5	x		x		x	
Ski	x		x		20	x		x			x
Ås	x		x		Ikke tidsbegr.	x		x			x
Nesodden		x		x	—		x				x
Asker	x		x		20	x		x			x
Bærum	x		x		Ikke tidsbegr.	x		x		x	
Enebakk	x			x	—		x	x			x
Lørenskog		x		x	—		x				x
Rælingen	x		x		5	x		x		x	
Skedsmo	x		x		Ikke tidsbegr.	x		x			x
Nittedal	x		x		10		x	x			x
Sørum	x			x	—		x	x			x
Fet	x		x		10	x		x		x	
Gjerdrum	x		x		5		x	x			x
Nannestad	x		x		Ikke tidsbegr.		x	x			x
Ullensaker	x		x		5		x	x			x
Eidsvoll	x			x	—		x	x			x
Nes	x			x	—		x	x			x
Hurdal	x		x		Ikke tidsbegr.		x	x			x
Lunner	x			x	—		x	x			x

De fleste kommunene i Oslo-området har bestemmelser om gjenkjøpsrett for kommunen til tomter som de opparbeider og selger. Gjenkjøpsretten blir utløst dersom tomtekjøperen ikke har bebygd tomten innen en nærmere angitt frist (vanligvis 2—3 år), eller dersom han videreselger den i ubebygd stand. Gjenkjøpsretten gjelder som regel ikke ved salg til nære slektninger og familie.

Retten for kommunen til å kjøpe tilbake tomter er vanligvis knyttet sammen med bestemmelser om prisfastsetting. I de fleste kommuner som har gjenkjøpsrett, kan kommunen kreve tomten tilbake til den pris tomtekjøperen betalte. Noen kommuner gir i tillegg en rimelig rente på kjøpesummen, og en skjønnsmessig fastsatt pris for påkostninger på tomten.

Foruten gjenkjøpsrett til ubebygd tomt, har mange kommuner innført forkjøpsrett til bebygd boligeiendom hvor kommunen har opparbeidet og solgt eller festet bort tomten. Forkjøpsretten blir utløst når eieren selger eiendommen. Kommunen kan da innen en nærmere angitt frist enten selv kjøpe eiendommen, eller de bestemmer hvem som

skal få kjøpe den. Poenget er i begge tilfellene at eieren ikke får selge til hvem han vil.

Forkjøpsretten er i noen kommuner knyttet sammen med bestemmelser om prisfastsetting. Dette gjør at kommunen kan få fastsatt en annen pris enn den kjøper og selger har avtalt, og/eller som kan oppnås ved fritt salg. Enkelte kommuner har meget detaljerte regler for prisfastsettingen og hvem som skal fastsette prisen. I andre kommuner er reglene lite utfyllende, eller det er ikke gitt regler i det hele. I det sistnevnte tilfelle må kommunen godta den avtalte pris dersom de vil benytte forkjøpsretten.

Når kommunen benytter forkjøpsretten til bolig, melder spørsmålet seg om hvem kommunen skal tildele boligen. Enkelte kommuner bruker boligbyggelagenes kølister for å velge ut kjøper, andre velger ut kjøper etter botid i kommunen og den bolig-søkendes alder, eller kjøperen velges ut på grunnlag av sosiale forhold. Flere av kommunene som utvalget har vært i kontakt med, hadde ikke brukt forkjøpsretten foreløpig, og de hadde heller ikke lagt opp noe fast system for eventuell tildeling av boliger.

Kommunens forkjøpsrett er vanligvis tidsbegrenset. I kommunene som utvalget var i kontakt med i Oslo-distriktet, varierte tiden som forkjøpsretten gjelder for, fra 5 år og oppover. Noen kommuner hadde ingen tidsbegrensning. Når forkjøpsrettstiden er utløpt, faller klausulen om kommunal forkjøpsrett og eventuell taksering automatisk bort.

10.3.3 Noen andre bestemmelser.

Enkelte som får kjøpt tomt av kommunen, har leilighet eller annen bolig i kommunen fra før. Noen kommuner setter i slike tilfeller som betingelse for tildeling av tomt at tomtekjøperen — om mulig — stiller denne boligen til disposisjon for kommunen (se tab. 10.1). Ofte er det også gitt bestemmelser om prisfastsetting for den boligen kommunen overtar og videreformidler. Bestemmelser om overdragelsesplikt til kommunen og prisfastsetting er som regel tatt inn i kjøpekontrakten for tomten.

I noen kommuner er det — gjennom kjøpekontraktene mellom kommunen og tomtetekjøper — innført «boplikt» i huset som oppføres på tomta. Dette innebærer at tomtetekjøperen selv må bo i huset som oppføres, og han kan bare leie bort huset dersom kommunen har gitt samtykke. For husbankfinansierte hus vil han i tillegg måtte ha Husbankens samtykke dersom bortleietiden er over 2 år.

10.3.4 Noen sluttkommentarer.

For tomter som kommunen selger eller fester bort kan den ved:

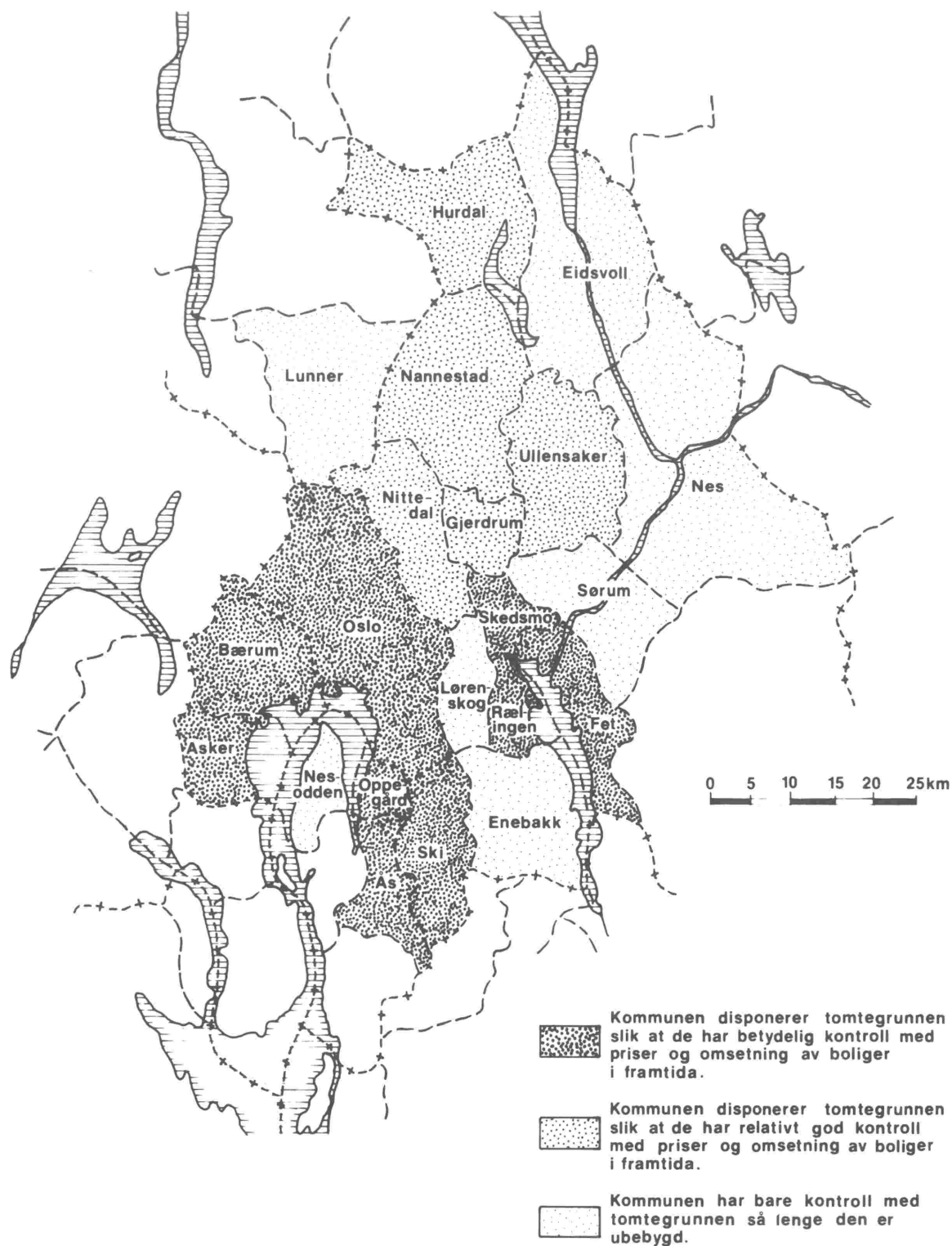
- valg av kjøper eller fester (boligbyggelag, entreprenører, enkeltpersoner) og
- klausuleringer i kontrakter med tomte- og boligkjøpere

i betydelig grad skaffe seg kontroll over omsetningen og prisfastsettingen på boliger. Mange kommuner har allerede tatt i bruk disse virkemidler og tilpasset dem ut fra den boligpolitikk kommunen ønsker å føre.

I Oslo-distriktet ser det ut til at kommuner med stor etterspørsel etter boliger i større grad selger tomtearealene sine til boligbyggelag, og benytter mer omfattende klausuler i kontraktene med tomte- og boligkjøpere, enn kommuner med mindre etterspørsel etter boliger. Et interessant trekk i så måte er at kommuner med gode veg- og/eller togforbindelser til Oslo ser ut til å benytte disse virkemidler mer aktivt enn kommuner med mindre gode veg- og/eller togforbindelser. Dette er forsøkt illustrert i fig. 10.1 hvor kommuner med aktiv utnytting av disse virkemidler har den tettteste skravering; de med den minst aktive utnytting, har en mer åpen skravering.

I flere kommuner må den som får tildelt tomt av kommunen — om mulig — stille den boligen han bor i på tildelingstiden til disposisjon for kommunen. På denne måten kan kommunen etterhvert få hånd om omsetningen og eventuelt prisfastsettingen også på eldre boliger.

Fig. 10.1 *Kommunens disponering av tomtegrunn for å skaffe seg kontroll med priser og omsetning av boligeiendom i framtiden.*



KAPITTEL 11

Beskatning av fast eiendom

11.1 INNLEDNING

Bestemmelsene om skatt på inntekt og formue vil kunne virke inn på prisen på fast eiendom. I dette kapitlet skal en se på reglene om inntekts- og formueskatt av fast eiendom slik disse er gitt i skatteloven av 18. august 1911. Videre vil det bli gjort rede for hovedprinsippene i lov om eiedomsskatt til kommunane av 6. juni 1975.

11.2 BESKATNING ETTER SKATTELOVEN AV 18. AUGUST 1911

11.2.1 Prinsipp for beskatningen.

Et grunnleggende prinsipp i norsk skatterett er at skatt skal utlignes i forhold til de skattepliktiges evne til å betale skatten. Dette prinsipp kommer til uttrykk både ved fastsettingen av skattesatsene, og ved at det er nettoformuen og nettoinntekten som legges til grunn ved ligningen.

11.2.2 Formuesbeskatningen.

Alt den skattepliktige eier 1. januar i det år ligningen foretas, inngår i formuen. Hvis formuen består av kontanter, bankinnskudd o.l., er det det pålydende beløp som regnes som formue. Andre formuesgjenstander må verdsettes. Hovedregelen for denne verdsetting er skattelovens § 36, hvorefter formuen ansettes til den virkelige verdi, det vil si salgsverdien på verdsettingstidspunktet, etter fradrag for påhvilende gjeld. Det er uten betydning om gjelden er rentebærende eller ikke. Videre er årsaken til at skatteyteren har pådratt seg gjelden uten betydning. Om gjelden er stiftet i næringsøyemed eller til privat forbruk er uten betydning for adgangen til å få den trukket fra i formuen.

Verdien av faste eiendommer skal etter skattelovens § 37 første ledd, bokstav a, også settes til den antatte salgsverdi. Etter samme bestemmelses annet ledd, kan imidlertid ligningsverdien av boligeiendommer — herunder fritidseiendommer — settes lavere enn omsetningsverdien. Til tross for at det bare er ligningsverdien av boligeiendommer som kan settes lavere enn omsetningsverdien, ligger ligningsverdiene på all fast eiendom stort sett under omsetningsver-

dien. Bebygget fast eiendom vil derfor formuesmessig være en rimelig pengeplassering i relasjon til andre investeringsobjekter i det man oppnår en lavere total formueskatt.

Ved formuesligning til kommunene har personlige skattepliktige krav på et skattefritt fradrag i nettoformuen med kr. 60 000. Ved formuesligningen til staten er det tilsvarende fradrag for inntektsåret 1978 kr. 75 000 i klasse 1 og kr. 100 000 i klasse 2.

Den skattepliktige formue framkommer ved å trekke gjeld og fradrag som nevnt, fra bruttoformuen. Formuesskatten regnes av den skattepliktige formue.

11.2.3 Inntektsbeskatningen.

Skatteloven bygger på et nettoprinsipp. Fra den skattepliktiges bruttoinntekter gjøres det fradrag for gjeldsrenter og utgifter pådratt til inntektens ervervelse.

Inntektene fra fast eiendom kan deles i to hovedgrupper:

- a) Løpende inntekter som f. eks. leieinntekter.
- b) Ekstra-ordinære inntekter som f. eks. salgsgevinster.

De løpende inntekter kan etter skatteloven fastsettes på to måter:

- Ved direkte ligning.
- Ved prosentligning.

a) Direkte ligning.

Ved direkte ligning blir eieren beskattet for inntektene som eiendommen gir, mens han på den annen side får fradrag for utgifter i forbindelse med ervervelsen av inntektene.

Hvis eiendommen leies ut, er det de faktiske leieinntekter som utgjør bruttoinntektene. Bebor eieren selv en del av en direkte lignet eiendom, er bruttoinntekten av denne del dens leieverdi. Eierens fordel ved bruk av egen bolig fastsettes til hva det antas å koste å leie en tilsvarende bolig.

Foruten gjeldsrenter gis det fradrag for alle faktiske utgifter. Således er vedlikeholdsutgifter og forsikringspremier fradragsberettiget. Videre kommer festeavgift, eiendomsskatt og kommunale avgifter til

fradrag. Utgiftene føres i sin helhet til fradrag selv om de derved vil overstige inntektene fra eiendommen.

Det gis ikke fradrag for avskrivninger på boligeiendommer.

Området for direkte ligning avgrenses negativt. Direkte ligning foretas i alle tilfeller hvor prosentligning ikke skal foretas. For bolighus som er fredet etter Lov om byggningsfredning av 3. desember 1920 gjelder at eieren kan kreve seg direkte lignet selv om lovens vilkår for prosentligning er til stede.

b) Prosentligning.

Fra og med 1976 prosentlignes eneboliger, tomannsboliger, fritidshus og selveierleiligheter. Våningshus på gårdsbruk skal derimot ikke prosentlignes.

Prosentligning innebærer at nettoinntekten settes til en bestemt prosent av eiendommens ligningsverdi.

Ved prosentligning innrømmes det ikke fradrag for ordinære vedlikeholdsutgifter og andre utgifter vedrørende eiendommen, med unntak av gjeldsrenter.

På den annen side tas leieinntekter vanligvis ikke til beskatning, idet disse forutsettes oppfanget av prosentinntekten. Etter utvalgets mening er denne intensjonen svært sjelden oppfylt, f. eks. ved utleie av leilighet i tomannsbolig.

Ved prosentligning av boligeiendommer settes nettoinntekten til 2,5 pst av boligens ligningsverdi etter fradrag av kr. 20 000. Slikt fradrag gis ikke ved beregning av nettoinntekten av fritidsbolig.

Når ligningsverdien settes lavere enn eiendommens omsetningsverdi vil man også rent inntektsmessig oppnå en skattefordel. Fordelen er at i den grad ligningsverdien har innflytelse på eiendommens skattbare inntekter, vil man ved prosentligning spare inntektsskatt.

I beregningsgrunnlaget for nettoinntekten skal foruten ligningsverdien av bolighuset, også medtas verdien av andre hus som benyttes i tilknytning til boligen, samt verdien av tomten dersom den ikke er festet. Festeavgift kommer ikke til fradrag ved prosentligning. Når grunnarealet er særlig stort, kan den del av arealet som åpenbart ikke har verdi i forbindelse med eierens utnytting av boligen, holdes utenom beregningsgrunnlaget.

c) Inntektsfradrag for gjeldsrenter.

Etter skattelovens § 44, første ledd, har man krav på fradrag i inntekten for gjeldsrenter. Formålet med gjeldsstiftelsen er uten betydning for fradragsretten. Det er heller

ingen størrelsesmessig begrensning i fradragsretten.

Foruten de rene renteytelser omfatter rentefradraget også provisjon til kreditor ved opptak, fornying eller konvertering av lån. Når et lån utbetales med et lavere beløp enn lånets pålydende, regnes differansen som en del av renteutgiftene.

Utgifter til andre enn kreditorer, så som takst- og tinglysingsomkostninger, inkassosalær o.l. er ikke fradragsberettiget som renter. Disse omkostninger regnes imidlertid som en del av kostprisen på eiendommen og reduserer således en eventuell gevinst ved et senere salg av eiendommen.

d) Gevinstbeskatning ved salg av fast eiendom utenom næring.

Foruten de årlige inntekter som den faste eiendommen måtte gi, kan det oppstå gevinster ved salg.

Når et salg utløser skatteplikt, er det bare den gevinst som oppnås ved salget som er skattepliktig. Gevinsten utgjør differansen mellom salgssummen og det som opprinnelig ble betalt for eiendommen med tillegg for senere påkostninger.

Hjemmelen for gevinstbeskatning er skattelovens § 43, annet ledd, hvor hovedregelen er at enhver avhendelse av formuesgjensstander utløser skatteplikt dersom det ved avhendelsen oppstår en gevinst.

Ved retts- og ligningspraksis må det anses fastslått at makeskifte, odelsløsning, ekspropriasjon og rekvisisjon i forbindelse med krig må likestilles med salg i forbindelse med gevinstbeskatning.

Når en tomt selges mot en stedsevarende årlig avgift, kan gevinstbeskatning først skje ved en eventuell innløsning av retten til avgiften. Det tas ikke hensyn til de avgifter som er skattlagt som inntekt på bortfesterens hånd. Disse representerer en avkastning (rente) av en kapital og kan ikke anses som avdrag på kjøpesum.

Følgende former for eiendomsoverføring anses ikke som salg i relasjon til skattelovens § 43, annet ledd: Gave, arv, deling av fellesbo i forbindelse med ekteskapsoppløsning og sammenslåing av selskaper (fusjon). Kjøp og salg mellom ektefeller som lignes felles vil heller ikke anses som «salg» — selv om ektefellene har fullstendig særeie.

Unntak fra gevinstbeskatning for alminnelig gårdsbruk og skogbruk, § 43, annet ledd, bokstav c.

Gevinst ved salg av alminnelig gårdsbruk eller skogbruk regnes ikke som inntekt når salget finner sted eller avtales mer enn 10 år

etter ervervelsen. Med «ervert» menes tidspunktet for eiendomsrettens overgang. En avtale kan være nok til at eiendomsretten anses overført.

Unntak fra gevinstbeskatning for boligeiendommer, § 43 annet ledd, bokstavene d, e og f.

(i) Hvilke boliger bestemmelsene gjelder for.

Under uttrykket «bolig» i § 43, annet ledd, bokstav d, faller eneboliger, selveierleiligheter, tomannsboliger hvor selgeren har brukt denne ene leiligheten som egen bolig, fritidsboliger og annen boligeiendom hvorav selgeren har brukt minst halvparten til egen bolig og det resterende har vært utleiet til boligformål. Har selgeren brukt en del til egen bolig og en del har vært brukt til nærings- eller forretningsforetak, vil det bare kunne oppnås skattefrihet for den forholdsmessige del av gevinsten som faller på selgerens boligenhet. Det er her en absolutt forutsetning at eiendommen ikke er avskrivbar. Det samme gjelder hvor selgeren har brukt mindre enn halvparten til egen bolig og det resterende har vært utleiet til boligformål.

Gevinst ved salg av andels-/aksjeleiligheter er skattefri forutsatt at vederlaget er fastsatt av prismyndighetene i medhold av prisforskrifter for innskottleiligheter. Det er videre et vilkår at andelen ikke er ervert ved midler som det har vært gitt betinget skattefritak for. Hvis ikke begge vilkårene er oppfylt, vil de samme regler som gjelder for andre boliger også gjelde for andels-/aksjeleiligheter.

(ii) Vilrårene for at hele gevinsten er skattefri.

- 1: Selgeren må ha eid eiendommen i minst 10 år.
- 2: Selgeren må ha brukt minst halvparten av eiendommen som bolig; for tomannsboliger én av dens to leiligheter, i minst 5 av de siste 10 år før salget.
- 3: I den utstrekning selgeren selv ikke har brukt hele eiendommen, må resten ha vært leiet ut til boligformål.

Ad. vilkår 2. Bruken må ha skjedd i løpet av de siste 10 år — ikke nødvendigvis i de siste 5 år før avhendelsen. Videre er det ikke nødvendig at bruken har skjedd sammenhengende. Sporadiske fravær vil ikke avbryte brukstiden så lenge fraværene ikke er av en slik art at man er pliktig å melde flytting til folkeregisteret.

Ad. vilkår 3. Ved avgjørelsen av hvor stor del av eiendommen som er brukt av selgeren som egen bolig, skal det også ses på leieverdien av selgerens leilighet sammenlignet

med eiendommens totale utleieverdi. For tomannsboliger er det nok at selgeren har brukt den ene av de to leilighetene, selv om denne så vel i areal som i utleieverdi er mindre enn den utleide.

(iii) Avtrappingsreglene.

Av skattelovens § 43, annet ledd, bokstav d og f framgår det at det blir full beskatning hvis eiertiden er under 6 år. Hvis eiertiden er fra 6 til 9 år, blir det også full beskatning hvis eieren ikke har bodd i boligen i minst 5 år. Har eieren bodd i leiligheten i 5 år, og eiertiden er 9 år, vil en femtedel av gevinsten beskattes. Eieren fritas for inntektsbeskatning i disse tilfeller med en femtedel av gevinsten for hvert år han har eid boligen utover 5 år. Er eiertiden 10 år — og brukstiden kortere enn 5 år — regnes en femtedel av gevinsten for hvert år brukstiden har vært kortere, som inntekt. Eiertid og brukstid avrundes nedover til nærmeste antall hele år.

For gårdsbruk og skogbruk gjelder bare krav om 10 års eiertid. For hvert eierår mindre enn 10, regnes en femtedel av gevinsten som skattepliktig inntekt.

(iv) Delvis skattefritakelse.

Eiendommer som delvis har vært brukt i næring eller forretningsforetak og dels har vært brukt som bolig for eieren, vil kunne selges med delvis skattefri gevinst dersom eiendommen ikke er avskrivbar. Det er her forholdet mellom utleieverdiene som vil være avgjørende for hvor stor del av gevinsten som vil være skattefri. Bare den del av gevinsten som refererer seg til selgerens bolig, vil kunne heves skattefritt. Det samme gjelder hvor selgeren har brukt mindre enn halve eiendommen som egen bolig, og resten har vært utleiet til boligformål, f. eks. en leiegård vesentlig bestemt til beboelse. Vilrårene om brukstid, eiertid samt avtrappingsreglene gjelder også for disse boliger.

(v) Arvede eiendommer.

Gevinst ved salg av eiendommer som faller inn under § 43, annet ledd, regnes ikke som skattepliktig inntekt når selgeren har arvet eiendommen. Det er en forutsetning at selgeren ikke har brukt eiendommen i næring eller forretningsforetak. Drift av alminnelig gårdsbruk, skogbruk eller av leiegårder vesentlig bestemt til beboelse, blir i denne forbindelse ikke regnet som næring eller forretningsforetak.

Regelen medfører at gevinst ved salg av alminnelig gårdsbruk og skogbruk og av boligeiendommer i sin helhet vil være skattefri, også ved salg innen 10-årsfristen. Tom-

ter og avskrivbare bygninger ervervet ved arv vil derimot alltid være gjenstand for gevinstbeskatning.

Utløsning av medarvinger regnes som kjøp og de utløsende arvinger vil bli gevinstbeskattet for de deler av gevinsten som faller på de utløste deler av eiendommen ved senere salg. Eiendom overtatt på skifte i henhold til testamente skal i sin helhet anses arvet, selv om arvingene må yte et visst vederlag, overta pantegjeld e.l.

Ved salg av eiendom ervervet ved arveforscott, er det avgjørende om arveforscottet kan sies å innebære en gavemessig eller utpreget arvemessig disposisjon. Gevinstbeskatning kan foretas i første tilfelle, men ikke i siste. Etter praksis er det avgjørende om det er blitt foretatt noe i likhet med et fullstendig skifte av arvelaterens midler. Hvis det er tilfelle, regnes arveforscottet som arv og eiendommen kan selges skattefritt.

Gevinstbeskatning ved salg av tomter.

Gevinst ved salg av tomter regnes alltid som skattepliktig inntekt for selgeren uansett eiertid og uansett ervervsmåte. Det sentrale spørsmål i forbindelse med bestemmelsen er hvordan tomtebegrepet nærmere skal bestemmes.

Etter skattelovens § 43, fjerde ledd, er det et vilkår at det er fast eiendom som selges og at eiendommen er skikket til å bli tatt i bruk til det som kalles tomteformål. Med tomteformål forstås «bygning — herunder fritidsboliger — eller utnyttelse i industrielt eller annet forretningsmessig øyemed eller lignende». Bruk til jord- eller skogbruk kan i relasjon til gevinster på grunneiendommer ikke anses som «forretningsmessig øyemed».

Det er intet absolutt krav at eiendommen må være rettslig skikket for utnyttning til tomteformål. Et privat byggeforbud vil ikke kunne tillegges vekt. Tilsvarende vil måtte gjelde for et midlertidig offentlig byggeforbud, eller når det kan dispenseres fra offentlig byggeforbud. Hvis forbudet derimot ikke er tidsbegrenset og heller ikke dispensabelt, vil eiendommen neppe kunne anses som tomt i relasjon til gevinstbeskatningsreglene.

Det er i tillegg et vilkår at salgssummen i vesentlig grad har vært bestemt ved grunns anvendelse til tomteformål.

Når bebygget eiendom selges, vil det som utgangspunkt ikke foreligge tomtsalg. Er bebyggelsen saneringsmoden, vil imidlertid dette stille seg annerledes. Likeledes vil det være tomtsalg om erververen til tross for bebyggelse har planer om å utnytte eiendommen til tomteformål, og bygningenes

avkastning må sies å være underordnet i forhold til tomteverdien og den aktuelle salgssum.

Salg av eiendom med ikke saneringsmodne bygninger hvor kjøperen ikke har konkrete planer om utnyttning av eiendommen for tomteformål, vil kunne gevinstbeskattes dersom muligheten for ytterligere bebyggelse på eiendommen i vesentlig grad har virket bestemmende på prisen.

Den del av salgsgevinsten som faller på bebyggelse med naturlig arrondert tomt, kan ikke gjøres til gjenstand for beskatning etter skattelovens § 43 fjerde ledd. Gevinst som faller på denne del, vil imidlertid kunne beskattes etter lovens øvrige gevinstbeskatningsregler.

Gevinst ved overføring av rettigheter.

Gevinst ved overføring av varig bruksrett til fast eiendom vil beskattes etter skattelovens § 43, fjerde ledd, dersom vederlaget er fastsatt på grunnlag av at eiendommen har tomteverdi. Vederlag for bruksrett som ikke er varig, blir beskattet med hjemmel i § 42, første ledd, som fordel vunnet ved eiendom.

Etter skattelovens § 43, fjerde ledd, gevinster beskattes også salg av vannfall og vannfallsrettigheter, strandrettigheter, torvtak, stenbrudd, skiferbrudd, mineralforekomster, grustak, sandtak eller lignende. Gevinst ved overføring av rett til å ta ut sand, grus, torv og lignende beskattes også etter denne bestemmelse under forutsetning av at vederlaget er påvirket av forekomsten.

Gevinstberegning.

Gevinsten framkommer ved at man fra salgssummen trekker eiendommens kostpris. Kostprisen er det kontantvederlag som i sin tid ble gitt for eiendommen med tillegg for overtatt pantegjeld. Videre vil en del utgifter i forbindelse med kjøpet inngå i kostprisen når disse ikke er fradragsberettiget ved inntektslikningen, f. eks. takst- og tinglysningsskatter.

Likeledes vil påkostninger på eiendommen som eieren har foretatt i sin eiertid, inngå i kostprisen.

Kostprisregulering ble innført ved tilleggslov av 17. desember 1971 som et nytt femte ledd til skattelovens § 43. Bestemmelsen om oppjustering av kostprisen tok blant annet sikte på å motvirke inntektsbeskatning av nominelle gevinster som motsvarer fallet i pengeverdien.

Ordningen med kostprisregulering omfattet opprinnelig bare salg av tomt utenom næring, herunder også salg av delvis bebygget fast eiendom. Etter lovendring av

14. juni 1974 ble ordningen utvidet til å omfatte alle salg utenom næring av faste eiendommer uten avskrivbare bygninger og anlegg og av rettigheter over fast eiendom.

Ved beregning av gevinst skal kostprisen de første 3 år ikke reguleres. Deretter økes kostprisen med:

- 5 pst. for hvert eierår mer enn 3, men ikke utover 20,
- 6 pst. for hvert eierår mer enn 20, men ikke over 30,
- 7 pst. for hvert eierår mer enn 30, men ikke til mer enn det tredobbelte av kjøpesummen. Overtakings- og salgsår regnes som hele år.

For andelsleiligheter utgjør kostprisen innskott og andel med omkostninger, betalt tilleggssinnskott, andel i selskapets gjeld og påkostninger på gården i leietiden finansiert gjennom husleien. Har boligselskapet andre aktiva enn de som inngår i beregningsgrunnlaget for prosentinntekten, må beregnet andel av disse trekkes fra.

Når en eiendom mottatt som gave selges før det er gått 10 år siden gaven ble mottatt, regnes verditilveksten siden gaveren ervervet den som inntekt for gavemottakeren. Om ervervelsen ligger lenger tilbake i tid, regnes verditilveksten de siste 10 år og inntil gavemottakeren selger, som inntekt. Bestemmelsen gjelder også ved salg av tomt ervervet ved gave.

Statsskattevedtaket § 5.

I den utstrekning gevinst ved salg av fast eiendom er skattepliktig, kommer den i utgangspunktet i tillegg til skatteyterens øvrige inntekter og beskattes under ett med disse.

Unntatt herfra er tomtsalgsgevinsten som undergis flat, eller proporsjonal beskatning etter statsskattevedtakets § 5. Skjer tomtesalget til stat, kommune, fylkeskommune, eller til kommunalt tomte- eller boligselskap, er satsen for statsskatt 10 pst. ved salg etter 1. januar 1972. Kommuneskatten skal dessuten reduseres med 5 pst. Den totale gevinstbeskatning ved slike salg utgjør således 32,4 pst, idet pensjonsavgift ikke skal svares av gevinsten. Ekspropriasjon er likestilt med salg.

Dersom tomt selges til andre, er statsskattesatsen 15 pst. Ved slike salg skal full kommuneskatt beregnes, slik at gevinstbeskatningen vil utgjøre 42,4 pst.

For annen fast eiendom gjelder 10 pst.-satsen når eiendommen eksproprieres, hvis vedtak om ekspropriasjon er fattet etter 1. januar 1972. I slike tilfeller vil beskatningen utgjøre 37,4 pst. Ved frivillig salg gjelder

10 pst.-satsen når erververen kunne ha krevet eiendommen avstått ved ekspropriasjon.

Den skattepliktige kan kreve at gevinsten blir å regne med i inntekten ved den ordinære ligning.

Betinget skattefritak.

Gevinst ved salg av boligeiendom kan kreves fritatt for inntektsbeskatning hvis den skattepliktige bruker hele vederlaget til å anskaffe seg ny fast bolig. Det er en forutsetning at selgeren har hatt sin faste bolig i den solgte eiendom. Det vil således ikke kunne kreves betinget skattefritak ved salg av fritidseiendom. Ved salg av eiendom med flere leiligheter vil betinget skattefritak begrenses til gevinst som knytter seg til den leilighet selgeren har bebodd. Gevinsten fordeles skjønnsmessig mellom selgerens leilighet og de øvrige. Forholdet mellom leieverdiene vil være fordelingsnorm. Det samme gjelder eiendommer som dels er brukt som bolig for eieren, og dels er brukt i næring, forutsatt at leieverdien av boligdelen er større enn leieverdien av næringsdelen slik at eiendommen ikke vil være avskrivbar. Reinvestering i fast bolig må skje innen 4 år etter utgangen av det inntektsåret gevinsten ble realisert.

Hvis ikke hele salgsvederlaget blir reinvestert, beskattes en forholdsmessig del av gevinsten.

Reglene om betinget skattefritak gjelder ikke når våningshus selges under ett med gårdsbruk eller skogbruk.

Det kan kreves betinget skattefritak for gevinst ved ekspropriasjon av alminnelig gårds- og skogbruk etter § 45, femtende ledd.

Vilkårene er at vederlaget brukes til anskaffelse av ny eiendom av nevnte art innen 8 år. Salg og makeskifte til erverver som kunne ha krevet eiendommen avstått ved ekspropriasjon, regnes i denne forbindelse som ekspropriasjon.

Inneholder ekspropriasjonserstatningen også vederlag for tomteverdi, gis det bare skattefritak for den del av gevinsten som tillagt kostprisen ikke overstiger eiendommens verdi når man ser bort fra tomteverdien.

Statens grunnkjøpsobligasjoner.

Hvis den skattepliktige har mottatt Statens grunnkjøpsobligasjoner som vederlag for salg av fast eiendom, blir han ikke gevinstbeskattet forutsatt at han sitter med obligasjonene til de forfaller etter avtalen. Hele salgssummen må avgjøres i grunnkjøpsobligasjoner for full skattefrihet for ge-

vinsten. Obligasjonene kan etter avdragsmåten inndeles i 3 typer:

- 1) Tilbakebetaling med like store halvårslige avdrag over 20 år.
- 2) Tilbakebetaling med halvårslige annuiter over 15 år.
- 3) Tilbakebetaling av hele beløpet etter 10 år.

Ved salg av bebygget grunn er det ikke adgang til å bruke grunnkjøpsobligasjoner for den del av salgssummen som refererer seg til bebyggelse, hvis ikke prisen i det alt vesentlige er bestemt av grunnverdien.

e) Utviklingen av gevinstbeskatningsreglene fra 1960 til 1978.

Før 1971 hadde reglene om gevinstbeskatning stort sett vært uforandret siden 1946. Lovens hovedregel var at gevinster utenfor virksomhet bare var skattepliktige dersom formuesgjensstanden ble ervervet med sikte på å realisere en gevinst ved salg. Loven rammet i utgangspunktet således bare spekulasjonsskjøp. Det var det subjektive moment — å realisere en gevinst — som var det avgjørende. I praksis var det imidlertid vanskelig å bevise dette subjektive moment. Spekulasjonsregelen fikk en retts teknisk overbygging, idet gevinsten var skattepliktig hvis gjenstanden ble solgt innen 10 år fra det tidspunkt den ble ervervet.

Ved lov av 18. juni 1971 ble skattelovens § 43, fjerde ledd, tredje, fjerde og femte punktum tilføyet. Derved ble gevinst ved salg av visse forekomster og avskrivbare forretnings eiendommer samt visse typer av bruksrettstiftelser gjort skattebare.

Ved lov av 14. juni 1974 ble det prinsipielle utgangspunkt for gevinstbeskatning snudd om. Inntil da hadde spekulasjonsregelen og 10-års regelen vært utgangspunktet. Nå er utgangspunktet en generell regel om skatteplikt for gevinster. 10-års regelen gjelder bare for selgers egen bolig og ikke for bolig som leies ut. Spekulasjonsregelen er falt bort. Unntaket for gevinst ved salg av arvede eiendommer ble opprettholdt.

Videre ble det innført bestemmelse om delvis fritak fra gevinstbeskatning når selgeren dels har brukt eiendommen som egen bolig, og dels har brukt eiendommen i næring.

Skattelovens § 43, annet ledd, bokstav d, om avtrapping av gevinst ved salg av egen bolig, gårdsbruk og skogbruk, ble også innført ved den nevnte lovendring.

Reglene om betinget skattefritak ved salg av egen bolig kom inn i loven i 1966. Fra 1971 fikk § 45, femte ledd, bestemmelser om be-

tinget skattefritak for ekspropriasjonsgevinster for gårds- og skogbruk.

Skattelovens § 43, femte ledd, om oppjustering av kostpris ved beregning av skattepliktig gevinst, ble vedtatt i 1971. Inntil 1974 gjaldt slik kostprisregulering bare tomter.

11.3 EIENDOMSSKATT

11.3.1 Innledning.

Skatteloven for landet og for byene av 18. august 1911 nr. 8 og nr. 9 inneholdt begge i første kapittel regler om utskrivning av eiendomsskatt. Eiendomsskatten var tvungen i byene, mens det ellers var opp til herredsstyret om det skulle skrives ut eiendomsskatt.

Grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatten var forskjellig etter de to lover. I byene ble eiendomsskatten utskrevet på grunnlag av eiendommens takstverdi, mens den i landdistriktene ble skrevet ut på grunnlag av de faste eiendommers matrikelskyld med et visst kronebeløp pr. skyldmark. I tillegg ble det i herredskommuner skrevet ut eiendomsskatt på verk og bruk. Disse eiendommer og anlegg ble taksert hvert femte år og deres skyldmark ble beregnet ved å dividere takstsummen med gjennomsnittsverdien av skyldmarken i fylket etter offisielle salgsoppgaver for de siste 5 år.

Ved lov av 4. mars 1960 ble det åpnet adgang for herredsstyret til å bestemme at eiendomsskatt skulle utskrives etter byskattelovens regler for klart avgrensede deler av herredet, eller hele herredet hvis forholdene tilsa dette. På samme måte åpnet loven adgang for kommunestyrene til å bestemme at det i byer kunne skrives ut eiendomsskatt etter landsskattelovens regler.

11.3.2 Lov om eieendomsskatt til kommunane av 6. juni 1975.

Lov om eieendomsskatt til kommunane gjelder både by- og landkommuner. Eiendomsskatten skal skrives ut på grunnlag av eiendommens formuesverdi slik denne er fastsatt ved ligningen året før skatteåret. Disse regler og andre bestemmelser om ligningsmyndighetenes medvirkning, trer først i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Inntil de nye regler trer i kraft, skal byskattelovens bestemmelser om fastsetting av grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt og klage over dette, gjelde både by- og landkommuner. Etter byskattelovens § 5 skal eiendommens takst settes til omsetningsverdien.

Etter den nye lov er det en frivillig sak for kommunene om det skal skrives ut eiendomsskatt eller ikke.