

Til: Skatteetaten

Skatteetatens referanse: 2024/1707

Oslo, den 28 mai 2024

### **ENDRING AV STORTINGETS DOKUMENTAVGIFTSVEDTAK § 3 – FØRSTEGANGSOVERFØRING AV ANLEGGSEIENDOM – HØRINGSUTTALELSE**

Brauten Eiendom AS viser til Skatteetatens høringsbrev 08.05.2024

Vi har over tid fulgt utviklingen av gjeldende forståelse av dokumentavgiftsvedtaket § 3, anvendt på anleggseiendom. Nyere rettspraksis og ny juridisk litteratur er her sentrale rettskildefaktorer. Vi har bl.a merket oss en flertallsuttalelse i kjennelse LB-2019-161791 om at «*det bør være en lovgiveroppgave og (sic) avklare den nærmere rekkevidden av Stortingets årlige vedtak om dokumentavgift § 3 og anvendelsen av unntaksbestemmelsen ved førstegangsoverføring av anleggseiendom.*» Vi leser det gjengitte som en referanse til legalitetsprinsippet. Sett i denne sammenheng er det nå at Skatteetaten forbereder en mulig endring av dokumentavgiftsvedtaket § 3.

Brauten Eiendom AS bistår i stor grad sine klienter med å etablere anleggseiendommer. Anleggseiendommene er beliggende både under og over bakkenivå. Vi har også erfaring med anleggseiendom i sjøen.

Ved organisering av fast eiendom, ikke minst i utbyggingstilfeller, blir det et sentralt tema hvilke matrikkelenhetstyper som skal etableres. Valgfriheten vil gjerne være begrenset, bl.a ut fra reguleringssituasjonen, rammetillatelse, utforming av bygningsmassen og andre rammebetingelser. Sentralt i det hele står spørsmålet om dokumentavgift, både underveis i byggeprosessen, og senere for dem som skal være innført i grunnboken som første eier eller fester («sluttbruker») av de bebygde eller ubebygde matrikkelenheter.

I de forskjellige faser av utbygging har vi for bebygd eiendom regelmessig benyttet skjøter som har referanse til dokumentavgiftsvedtaket § 3, både der teksten er knyttet til bygg under oppføring, og der teksten er knyttet til førstegangsoverføring av en i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Dette har også vært gjeldende for etablering og avhending av anleggseiendommer.

Vi ser det som en fordel at de aktuelle matrikkelenhetstyper i et byggeprosjekt er knyttet opp til det samme dokumentavgiftsregelverket. Det er behov for å stå fritt ved organisering av den faste eiendom som skal bygges ut, bl.a for å kunne ivareta forbrukeres behov for rettssikkerhet i kompliserte bygg som skal tjene formål til både næring og bolig. Man vil kunne oppnå bedre matrikulære løsninger for sluttbrukerne av utbyggingsområdet ved at man ikke må ta stilling til om det dokumentavgiftsmessig er mer gunstig å etablere én type matrikkelenhet fremfor en annen. Vi må nevne at det er et stort mangfold knyttet til hvilke bruksområder som velges å bli etablert som anleggseiendom. En anleggseiendom vil typisk ofte kunne være til beboelse, og anleggseiendommen vil da bli seksjonert. Anleggseiendommen

vil tilsvarende kunne være bebygd og innrettet til annet formål enn til beboelse, så som med formål næring, parkering og boder; også slike arealer vil ofte bli seksjonert.

Vi mener at det å ekskludere anleggseiendommer fra regelen som § 3 i det årlige dokumentavgiftsvedtaket gir uttrykk for, er en dårlig løsning. Vi mener det vil være en bedre løsning å la § 3 omfatte også anleggseiendommer, men at lovgiver/Stortinget da heller får gi en føring om hvorledes tomteverdien skal utregnes når man forholder seg til anleggseiendommer. Vi tenker altså at en ordning som omtalt i punkt 3.2.2 i høringsnotatet vil være en god løsning, gitt at lovgiver/Stortinget ønsker en annen formel for utregning av tomteverdien enn den nå langt på vei domstolskapt ordning.

#### Ordlyden i den foreslåtte regel

Subsidiært vil vi kort kommentere ordlyden til den foreslåtte regel: *Første ledd gjelder ikke ved overføring av hjemmel til anleggseiendom.*

Bestemmelsen bør forstås slik at første ledd ikke skal gjelde ved overføring av hjemmel til eiendomsrett til anleggseiendom, eller overføring av hjemmel til festerett knyttet til anleggseiendom, jf tinglysingslovens hjemmelsbegrep i § 14 tredje ledd, jf første og annet ledd.

#### Matrikkelenhetstype

Også nedenstående blir en subsidiær kommentar.

Den foreslåtte bestemmelse antar vi tar sikte på det å overføre grunnbokhjemmel som eier eller fester av en matrikkelenhetstype, nemlig anleggseiendom. Men hva med følgende typiske fremgangsmåte i et utbyggingsprosjekt:

Man forholder seg til en anleggseiendom som en opprinnelig eier eller en utbygger har grunnbokhjemmel som eier av. Anleggseiendommen er etablert i matrikkelen og i grunnboken basert på igangsettingstillatelse. Anleggseiendommen blir så seksjonert basert på rammetillatelse, og en rekke seksjoner oppstår. Den aktuelle hjemmelshaver blir derved hjemmelshaver til samtlige opprettede seksjoner, uten at det derved foreligger noen avhending. Den enkelte eierseksjon blir dernest overdratt og skjøte for hver seksjon søkes tinglyst. Det naturlige vil etter vår oppfatning være å betrakte dette som at det er en seksjon som ved tinglysing får endret hjemmelshaver, mer enn at det er en anleggseiendom som får ny hjemmelshaver. I så fall vil det være fritt frem for å la stortingsvedtaket § 3 gjelde også for tinglysing av skjøte for seksjon på anleggseiendom. Det bør derfor avklares/presiseres om tinglysing av skjøte for seksjon i anleggseiendom skal være regulert av § 3 i Stortingets dokumentavgiftsvedtak.

Med vennlig hilsen  
Brauten Eiendom AS



Hugo Torgersen  
E-post: hugo@brauteneiendom.no  
Mobil: 906 27 799