

DOKUMENT- AVGIFT

2019

Oslo 1. januar 2019

Skattedirektoratet

Juridisk avdeling
Fredrik Selmers vei 4, Helsefyr
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO
www.skatteetaten.no

Innhold:

Stortingets vedtak om dokumentavgift	3
Lov om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven)	3
Forskrift om dokumentavgift	3
Skattedirektoratets kommentarer	4

Endringer i forhold til Skattedirektoratets dokumentavgiftsrundskriv for 2018:

Skattedirektoratets kommentarer

- Pkt. 3.1 Oppdataert kommentar om gave til allmennyttige institusjoner, det offentlige mv.
- pkt. 3.9 Oppdatert kommentar om førstegangsoverføring/bygg under arbeid

Endringer i annet regelverk fremkommer av de enkelte bestemmelser.

Relevant regelverk sees ved å følge lenkene nedenfor.

Stortingets vedtak om dokumentavgift

Lov om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven).

Forskrift om dokumentavgift.

Skattedirektoratets kommentarer

1. Avgiftspliktens omfang

(jf. [Stortingets vedtak om dokumentavgift \(heretter "stortingsvedtaket"\) § 1](#))

1.1 Generelt

Avgiftsplikten oppstår ved tinglysning av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom, herunder bygninger og faste anlegg som det erverves eiendomsrett til i forbindelse med det avgiftspliktige dokument. Ved overdragelse av bygning på fremmed grunn med tilhørende festerett til tomten, beregnes avgift også for festeretten til tomten. Det gis ikke fritak for dokumentavgift med mindre det er direkte hjemmel i lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven, heretter "dal.") eller i stortingsvedtaket.

Kartverket er tinglysingsmyndighet. Avgiften forfaller til betaling etter 14 dager regnet fra utsendelse av kravet, jf. forskrift 16. desember 1975 nr. 1 om dokumentavgift (heretter "daf.") § 2-6 første ledd.

Erververen av grunnbokshjemmelen og meglerforetak som bistår med oppgaver som nevnt i lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) § 6-9 første ledd nr. 1, 2 eller 4, er ansvarlig overfor avgiftsmyndighetene for at riktig avgift, tilleggsavgift og renter blir betalt, jf. dal. § 6 annet ledd.

Registerføreren avgjør om det foreligger en overføring av grunnbokshjemmel som eier. Spørsmålet om hvilke anmerkninger som må foretas i grunnboken for at ønskede hjemmelsforhold skal bli etablert, er også et tinglysingsspørsmål som må løses av registerfører (jf. også punkt 4.3). Tinglysing av kjøpekontrakter som overfører alle beføyelser, anses også å kunne overføre hjemmelen og utløser således avgiftsplikt.

Fysiske og juridiske personers identitet er ikke definert i avgiftslovgivningen. Det er antatt at rene navneendringer vedrørende både fysiske og juridiske personer ikke medfører en forrykning av personens avgiftsmessige identitet. Hvorvidt ren navneendring foreligger, avgjøres i utgangspunktet av registerfører. Et eksempel på ren navneendring er anmerkning i grunnboken om at en fysisk person har endret sitt navn, jf. lov 7. juni 2002 nr. 19 om personnavn.

Et annet eksempel er et aksjeselskap med kommunens navn i sitt firma som endrer firmanavnet fordi kommunen endrer navn. En firmaattest er ikke nødvendigvis en attest om ren navneendring. Det kan ha skjedd endringer både vedrørende navn, formål, vedtekter, aksjer mv.

Med *fast eiendom* menes, i samsvar med rettspraksis og fast forvaltningspraksis, dokumentbeskrevet fast eiendom i Norge, enten det gjelder en dokumentbeskrevet hel eiendom eller bestanddeler eller deler av grunneiendom med påstående eller istående jordfaste, rotfaste, sementfaste, mur- og naglefaste o. l. anlegg over, på eller under jorden.

Likestilt med fast eiendom er tilbehør, avling og annen avkastning som etter dokumentets tekst ikke er høstet. Både rettigheter og ting kan komme i et så lite selvstendig forhold til fast eiendom at det vil være økonomisk uforvarlig å skille dem fra eiendommen. Dersom slike rettigheter og ting øker verdien av den faste eiendom, vil de også øke avgiftsgrunnlaget.

Etter gjeldende dokumentavgiftsrett er avgiftsplikten knyttet til den dokumentbeskrevne og tinglyste hjemmelsoverføring. Det skjelnes ikke mellom formelle og reelle overdragelser. Registerføreren plikter verken som tinglygingsmyndighet eller som avgiftsmyndighet å avgjøre om dokumentbeskrevet og tinglyst eier også er "virkelig" eier. Tinglyste hjemmelsoverføringer vedrørende eiendomsretten er avgiftspliktige uten fradrag eller fritak for den reelle, men ikke tinglyste, eiendomsrett skjøteadressaten måtte ha fra før. Det samme gjelder reell, men ikke tinglyst eiendomsrett andre enn skjøteadressaten måtte ha. Avgiften skal svares etter satsene som gjelder ved dagbokføringen, jf. stortingsvedtaket § 1.

Rettelse i medhold av lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglygingsloven, heretter "tingl") § 18 medfører ikke dokumentavgift, jf. daf. § 2-1 annet ledd.

1.2 Tinglysingsperrer

Registerføreren skal refundere avgift etter daf. § 2-5 dersom avgiften feilaktig er betalt ved tinglysingen, når tinglysingen er skjedd i strid med f eks:

- konsesjonsloven (lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom) § 15. Erverv som krever konsesjon etter denne loven, kan ikke tinglyses med mindre konsesjon er gitt.
- tingl. § 13 femte ledd. Dette gjelder når det ikke foreligger samtykke eller tillatelse fra den annen ektefelle etter reglene i lov 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap §§ 32 og 37.
- tingl. § 12 a annet ledd. Dette gjelder tinglysing foretatt uten at Landbruks- og matdepartementet har samtykket i deling etter lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) § 12.

Se også punkt 4.3.

Erververen av grunnbokshjemmelen har i forhold til avgiftsmyndighetene krav på eventuell avgiftsrefusjon, jf. dal. § 6 siste ledd.

1.3 Feste, begrensede rettigheter, bruksrett mm.

Tinglysing av dokument som kun gjelder stiftelse eller overføring av bruksrett (som leie-, feste- eller forpaktingsrett) til fast eiendom eller leierett til husrom, er ikke avgiftspliktig. Bygninger på fremmed grunn omfattes imidlertid av stortingsvedtaket § 1 første ledd. I tillegg omfattes festerett til tomten dersom denne overdras sammen med hjemmel til bygning på fremmed grunn.

Avgiftsplikten omfatter således ikke tomteverdien så lenge det kun overføres festerett til tomten. Den som har grunnbokshjemmel som leier (fester) av grunn som er gitt eget blad i grunnboken, har grunnbokshjemmel som eier av bygninger på den leide (festede) grunn, jf.

tingl. § 15 annet ledd. Uttrykket “bygninger” i tingl. § 15 annet ledd, må også gjelde andre anlegg som er av den art at de følger reglene for fast eiendom, f.eks. kullkran, se Justisdepartementets tinglygingsavgjørelser 1955, s. 126 nr 11 (TGLA-1936-34).

Ved overføring av leie-/ festerett til grunn med påstående bygninger, overføres bruksrett til grunnen, men hjemmel som eier til bygningene. Dokumentavgift skal svares av bygningenes salgsverdi samt verdien av festeretten til tomten.

Tinglysing av rett til å legge vei, vannledning, kloakkledning mv. over fremmed eiendom er ikke avgiftspliktig. Tilsvarende gjelder ved tinglysing av totale bruksretter til veigrunn, vannanlegg, kloakkanlegg mv., se likevel punkt 2.6.

Se punkt 2.8 for informasjon om fastsettelse av avgiftsgrunnlaget ved tinglysing i forbindelse med innløsning av festetomter.

2. Avgiftsgrunnlaget

2.1 Generelt

(jf. [dal. § 7](#))

Utgangspunktet for beregning av dokumentavgiften er *salgsverdien* av den faste eiendommen, herunder bygninger og faste anlegg som det erverves eiendomsrett til i forbindelse med det avgiftspliktige dokumentet, jf. dal. § 7 første ledd. “Erverves eiendomsrett til” i § 7 første ledd må forstås som erverv av formell hjemmel som eier. Det er uten betydning hvem som er reell eier, jf. punkt 1.1 niende avsnitt. Det er således overdragelse av den formelle eiendomsretten som utløser avgiftsplikt, jf. dal. § 6 første ledd. Eiendommens salgsverdi på tidspunktet for den formelle overdragelsen, altså tinglysingstidspunktet, skal dermed legges til grunn for avgiftsberegningen. Dette er også enstemmig lagt til grunn av Høyesterett i Rt. 2008 s. 1160.

Med *salgsverdien* menes det samlede vederlaget selger vil kunne få for eiendommen når partene ikke har felles interesser som kan påvirke prisfastsettingen. Ved beregningen må det tas hensyn til alminnelige ytre rammevilkår som følge av offentlig prisregulering og rådhetsinnskrenkninger som følger av eller er fastsatt med hjemmel i lov. Det skal ikke tas hensyn til privatrettslige heftelser, som f.eks. bo- og bruksretter, forkjøpsrett mv. Er prisen fastsatt med hjemmel i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker, i lov 11. juni 1993 nr. 66 om pristiltak eller i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste, legges denne til grunn selv om den er lavere enn salgsverdien, jf. dal. § 7 fjerde ledd og daf. § 2-2 annet ledd. Der åsetesrett blir gjort gjeldende fastsettes salgsverdien med utgangspunkt i åsetesprisen, jf. pkt. 2.5 nedenfor.

Den verdien som refererer seg til kjøpers overtakelse av påhvilende pengeheftelser, må sees som en del av det samlede vederlaget for eiendommen. Dette omfatter også andel av fellesgjeld. Det samme gjelder verdien av grunnbyrder, føderåd ol. som hefter på eiendommen og som kjøper overtar ved salget. Selgeren blir her fritatt for en ytelsesplikt.

Verdien av en eventuell fellesformue skal ikke trekkes fra i avgiftsgrunnlaget. Det er i forvaltningspraksis lagt til grunn at denne inngår i selve salgssummen på tinglysningstidspunktet, og således gir uttrykk for den fulle og ubeheftede eiendomsverdien.

Salgsverdien skal også legges til grunn ved overføring av eiendomsrett til bygninger på fremmed grunn (jf. punkt 1.3). I slike tilfeller utgjør avgiftsgrunnlaget salgsverdien av både bygningene og tomten. Det skal heller ikke gjøres fradrag i avgiftsgrunnlaget for de påkostningene som skjøteadressaten påstår han har hatt vedrørende eiendommen før tinglyst hjemmelsoverføring.

Ved gave- og gaveliknende transaksjoner, salg til nærstående, interessefellesskap ol. som påvirker prisen slik at registerføreren finner at avgiftsgrunnlaget blir åpenbart for lavt i forhold til eiendommens verdi på tinglysningstidspunktet, kan det bli tale om å konstruere en salgsverdi som avgiftsgrunnlag, jf. punktene 2.3 og 2.4.

Partene vil kunne bestemme salgsgjenstanden, vederlagsbestanddelene og vederlagsstørrelsen, og dermed avgiftsgrunnlaget, med mindre registerføreren finner at avgiftsgrunnlaget derved blir åpenbart for lavt i forhold til eiendommens verdi på tinglysningstidspunktet. Det er uten betydning om vederlagsbestanddelene er omtalt med ordene "vederlag" eller "kjøpesum" eller om det er brukt andre betegnelser som betyr det samme. Se for øvrig pkt. 2.3 om den avgiftspliktiges opplysningsplikt.

Verdien av løsøre skal ikke tas med i avgiftsgrunnlaget, jf. daf. § 2-2 første ledd.

Ved ekspropriasjon tas de lovbestemte tilleggene til erstatningssummen med i avgiftsgrunnlaget, jf. daf. § 2-2 tredje ledd. Lovbestemte tillegg kan fremgå både av den konkrete loven som erstatningssummen fastsettes etter, eller av spesiallovgivning.

2.2 Heftelser og partielle bruksretter

Oppsplitting av eiendomsretten i delrettigheter gir muligheter for en bedre utnyttelse av eiendommen og kan øke dens verdi og dermed også avgiftsgrunnlaget.

Det er lagt til grunn at ordet "salgsverdi" i dal. § 7 første ledd betyr den fulle og ubeheftede eiendomsverdi, jf. punkt 2.1 og dom fra Asker og Bærum tingrett 22. januar 2010 (TAHER-2009-101290) hvor det presiseres at det ikke skal tas hensyn til privatrettslige heftelser. Det gis ikke fradrag for partielle bruksretter som eieren hadde allerede før han ervervet den dokumentbeskrevne og tinglyste eiendomsretten.

En selgers forbehold om midlertidig beboelsesrett kan innebære en delvis utsettelse av overdragelsen/vederlaget. Dette begrenser ikke overdragelsen, og reduserer heller ikke avgiftsgrunnlaget.

2.3 Avgiftspliktiges opplysningsplikt

(jf. [dal. § 7 annet ledd](#) og [daf. § 2-2 fjerde ledd](#))

Avgiftspliktige eller den som handler på avgiftspliktiges vegne (tinglysingsrekvirenten) skal gi alle nødvendige opplysninger og angi avgiftsgrunnlaget etter beste skjønn, slik at det

svarer til eiendommens salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. dal. § 7 annet ledd, daf. § 2-2 fjerde ledd og Rt. 2008 s. 1160. Uriktige eller ufullstendige opplysninger kan utløse tilleggsavgift på de vilkårene som er angitt i dal. § 4.

En beskrivelse av avgiftsgrunnlaget relatert utelukkende til skattetakster, avtalte åsetesretter eller til bokførte verdier, vil vanligvis ikke angi korrekt salgsverdi.

Bestemmelsen av avgiftsgrunnlaget må først og fremst skje ut fra avtalt salgsvederlag. Dette plikter tinglysingsrekvirenten å opplyse om ved å påføre verdien/avgiftsgrunnlaget i skjøtet.

Tinglysingsrekvirenten plikter også å angi avgiftsgrunnlaget etter beste skjønn, samt gi opplysninger om eventuelle fellesskap eller avhengighetsforhold mellom overdragelsens parter, dersom slike forhold har redusert avgiftsgrunnlaget.

Har rekvirenten ved en feil oppgitt et for høyt avgiftsgrunnlag, følger det av fast praksis at dette ikke gir grunnlag for omgjøring av beregnet dokumentavgift.

2.4 Registerførerens fastsettelse av avgiftsgrunnlaget – “åpenbart for lavt”

(jf. [dal. § 7 tredje ledd](#) og [daf. § 2-2 fjerde ledd](#))

I tilfeller der registerføreren antar eller har kjennskap til at verdien av vedkommende eiendom (f.eks. på grunnlag av opplysninger som framgår av grunnboken) åpenbart er for lavt oppgitt, er det grunn til av eget tiltak å innhente andre opplysninger for å fastsette verdien.

Skal registerfører fastsette eiendomsverdien etter dal. § 7 tredje ledd, legges salgsverdien på tinglysingstidspunktet til grunn. Kan denne ikke fastsettes på tilfredsstillende måte, benyttes liknings- eller skattetakst med et tillegg som fastsettes i samråd med vedkommende skattekontor etter forholdene på tinglysingstidspunktet, jf. daf. § 2-2 fjerde ledd.

Når partene er enige om å redusere kjøpesummen, kan den reduserte kjøpesum bli lagt til grunn for avgiftsberegningen med mindre registerføreren finner at avgiftsgrunnlaget derved blir åpenbart for lavt.

2.5 Åsetespris

(jf. [dal. § 7 sjette ledd](#))

Åsetesretten er en kvalifisert arverett som tilkommer arvelaterens livsarvinger. Åsetesretten kan bare gjøres gjeldende på skifte, jf. lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten § 51, jf. § 56, det vil si når odelsjord eller odlingsjord ved eierens død går i arv til hans åsetesberettigete etterkommere. I slike tilfeller skal åsetespris utgjøre avgiftsgrunnlaget.

Lovens uttrykk “hjemmel i lov” tar sikte på å utelukke avgiftsprivilegiet når det er tale om avtalehjemlet åsetespris mens eieren er i live.

Åsetespris etter dal. § 7 sjette ledd fastsettes til skiftetakst, eventuelt til tre fjerdedeler av den antatte salgsverdi.

2.6 Tomteverdier

(jf. [stortingsvedtaket § 3](#))

Ordene "salgsverdi av tomta" i stortingsvedtaket § 3 omfatter både råtomtens verdi og utgiftene til vei, vann og kloakk mv., jf. NOU 1975:34 side 13. Når vederlaget er bestemt både av råtomtens verdi og av tomtens andel i utgiftene vedrørende vei, vann og kloakk, vil nevnte vederlagsbestanddeler også utgjøre bestanddeler av dokumentavgiftsgrunnlaget og skal således være med i grunnlaget.

Salgsverdien av tomta vil avhenge av hvordan tomta fremstår på tinglysningstidspunktet, se Rt-2008-1160. Det skal ikke tas hensyn til investeringer i tomta som direkte relaterer seg til bygningen. Investeringer som er gjort, men som relaterer seg til selve tomta, skal det tas hensyn til. Slike investeringer omfatter blant annet opparbeidelseskostnader som grunnarbeid, sprenging, gravearbeid og planering. Slike tiltak fører til en større tomteverdi, og inngår i avgiftsgrunnlaget. Tilsvarende vil riving av eksisterende bygg, men gjenbruk av grunnarbeidene ikke utelukke at det er tale om "i sin helhet nyoppført bygning". Grunnarbeidene vil ikke da anses som direkte relatert til bygningen. Dette medfører at en opparbeidet tomt som regel vil ha et høyere avgiftsgrunnlag enn en ubearbeidet råtomt. I Borgarting lagmannsrettsdom LB-2014-117834, som gjaldt verdsettelse av anleggseiendom under bakkenivå, var kostnader til opparbeidelse av tomt ikke tema i saken, og dommen kan derfor ikke ses å gi uttrykk for et syn som avviker fra den etablerte rettstilstanden.

Skattedirektoratet legger til grunn at differansemetoden kan benyttes for verdsettelse av anleggseiendommer jf. LB-2014-117834, under ovennevnte forutsetninger om at investeringer i tomta på tinglysningstidspunktet, inkludert bl.a. opparbeidelse og gravearbeider, tilordnes denne. Valget av verdsettelsesmetode for den enkelte eiendom må for øvrig bygge på hvilken metode som gir korrekt uttrykk for eiendommens salgsverdi.

Ved verdsettelsen av tomta skal det også tas hensyn til den reguleringsmessige situasjonen og utbyggingen i området på tidspunktet for tinglysingen, jf. LB-2014-117834.

Bruksrett til veigrunn, kloakkanlegg, vannledning og andre fellesanlegg kommer i et tilbehørsforhold og et uselvstendig forhold til de tomter som retten knyttes til. Den øker tomtenes verdi og dermed også avgiftsgrunnlaget for tinglyste hjemmelsoverføringer for så vidt angår eiendomsretten til tomtene.

Det skal ikke svares avgift av assurancesummer for nedbrente bygninger, anlegg mv. når det tinglyses hjemmelsoverføring til ny eier for så vidt angår branntomten. Selges tomt og assurancesum under ett for én kjøpesum, anses ikke assurancesummen som avgiftsrettslig tilbehør til tomten og skal dermed holdes utenfor avgiftsgrunnlaget.

2.7 Tvangsauksjonssalg

Dersom en tvangsauksjonskjøper videreselger eiendommen, vil tvangsauksjonsskjøtet kunne utstedes direkte på kjøperen, og dokumentavgift bare svares én gang. Under forutsetning av at videresalgverdien fremgår av auksjonsskjøtet, skal denne verdien legges til grunn ved avgiftsberegningen.

Finner registerføreren at denne verdien åpenbart er for lav, skal han fastsette verdien i henhold til dal. § 7 tredje ledd, jf. daf. § 2-2 fjerde ledd.

For tidligere eiers gjenkjøp og plikt til å betale dokumentavgift, og for ektefelles plikt til å betale dokumentavgift ved kjøp av den annen ektefelles eiendom på tvangsauksjon, se pkt. 3.7 nedenfor.

2.8 Tinglysing av innløste festetomter

(jf. dal. [§ 7 fjerde ledd](#))

Ved tinglysing i forbindelse med innløsning av festetomter skal som hovedregel tomtens salgsverdi benyttes som avgiftsgrunnlag, jf. dal. § 7 første ledd.

Dersom tomten er innløst i medhold av tomtefesteloven til den pris som følger av loven, kan innløsningsprisen benyttes som avgiftsgrunnlag. Dette følger av dal. § 7 fjerde ledd.

Festeretten må ha vært tinglyst for at kun tomtens salgsverdi/innløsningssummen skal kunne benyttes som avgiftsgrunnlag. Dersom festeretten ikke var tinglyst, skal også verdien av eventuelle bygninger på tomten inngå i avgiftsgrunnlaget. Bakgrunnen for dette er nærmere forklart under punkt 1.3.

3. Fritak og dispensasjon

3.1 Gave til allmennyttige institusjoner, det offentlige mv.

(jf. stortingsvedtaket [§ 2 bokstav a](#))

Både livs- og dødsdisposisjoner (testamentsarv) kan omfattes av denne fritaksbestemmelsen. Det kan bare gis fritak for den overføringen som følger direkte av giverens viljeserklæring.

De viktigste kjennetegnene vedrørende begrepene "gaveandel" og "gave" ol. er at disposisjonen skjer uten motytelse eller mot vederlag som klart ligger under salgsverdien. Det må altså skje en formuesforskyvning fra giver til gavemottaker. En har ikke lagt vekt på om det foreligger gavehensikt og om en slik hensikt har kommet til uttrykk ved partenes rettshandelsopptreden.

Når det gjelder vederlagskriteriet, omfatter dette ikke bare kontanter, men også pantegjeld og andre pengeheftelser som stiftes, overdras, ettergis eller innfris. Når tinglysing av hjemmelsoverføring etter gavesalgsdokumenter ol. skal skje til det offentlige eller til stiftelser, legater eller foreninger med allmennyttige formål og med styresete her i landet, skal avgiftsgrunnlaget være summen av vederlagene, som kontante penger, overtatt pantegjeld eller andre pengeheftelser som overtas, ettergis eller innfris.

Det skal ikke betales avgift av den delen av den faste eiendommens salgsverdi som ikke dekkes av ovennevnte vederlag, idet den overskytende verdien betraktes som gave.

Fritaket omfatter gave (eller gaveandel) til det offentlige eller til stiftelser og legater med allmennyttige formål. Med stiftelse forstås en formuesverdi som ved testament, gave eller

annen rettslig disposisjon selvstendig er stilt til rådighet for et bestemt formål av ideell, humanitær, kulturell, sosial, utdanningsmessig, økonomisk eller annen art, jf. lov 15. juni 2001 nr. 59 om stiftelser (stiftelsesloven) § 2. En rettsdannelse som oppfyller disse vilkårene, er en stiftelse etter stiftelsesloven, uavhengig av om den er betegnet som legat, institusjon, fond eller annet. I tillegg omfatter fritaket foreninger når disse har allmennyttige formål og styresete i Norge.

Uttrykket *allmennyttig formål* må vurderes i forhold til foreningens vedtekter og de konkrete disposisjonene som foretas. I sakens disfavør skal det legges vekt på om det foreligger bindinger til fordel for sekter, slekter eller yrker. For fast eiendom skal det bl.a. legges vekt på hvilke bestemmelser som foreligger om forretningsmessig drift, salg, utleie ol.

Gaver til idrettslag, religiøse foreninger, avholdslag, politiske organisasjoner og andre sammenslutninger med klart allmennyttige formål vil normalt komme under fritaket.

Vennestiftelser og nabostiftelser vil vanligvis ikke anses som allmennyttige. Det samme gjelder andre stiftelser orientert bare mot lokalsamfunnet, f.eks. velforeninger og hobbyforeninger.

3.2 Diplomater

(jf. stortingsvedtaket [§ 2 bokstav b](#))

Fritaket forutsetter at de diplomatiske og konsulære misjonene representerer land som har tiltrådt Wien-konvensjonen om diplomatisk samkvem av 18. april 1961 nr. 1, Wien-konvensjonen om konsulært samkvem av 24. april 1963 nr. 1 eller spesielle gjensidighetsavtaler som gir tilsvarende fritak for norske diplomater i utlandet. Fritaket gjelder ikke overdragelse av fast eiendom som er til privat eie.

3.3 Oppløsning av sameie

(jf. stortingsvedtaket [§ 2 bokstav d](#) og dal. [§ 7 femte ledd](#))

Ved oppløsning av et sameie, jf. lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameie § 15, beregnes avgiften av salgsværdien av fast eiendom som den enkelte erverver hjemmel til ut over verdien av den ideelle andelen han hadde i fast eiendom i sameiet.

Regelen gjelder også for et enkelt sameie med flere bruksnummer som fremstår fysisk som en eiendom, jf. HR-2016-606-A, eller et enkelt sameie med flere separate eiendommer, jf. Ot.prp. nr. 11 (1975-76) s. 21 og HR-2016-606-A premiss 23. Om det er tale om flere eiendommer i et sameie, eller flere separate sameier, vil avhenge av en konkret tingsrettslig vurdering, der en bl.a. må se hen til stiftelsesgrunnlaget.

Det er i forvaltningspraksis og rettspraksis lagt til grunn at "oppløsning av sameie" i dal. § 7 femte ledd omfatter både hel og delvis oppløsning av et sameie, jf. LB-2014-204702. Ved delvis oppløsning beregnes det avgift av verdiforskyvningen mellom sameierene ved de hjemmelsoverføringene som tinglyses.

I praksis er det lagt til grunn at hjemmelsoverføringene ved hel eller delvis oppløsning av sameie må skje samtidig. Enkeltstående hjemmelsoverføringer, over tid, er ansett som rene salg og ikke som oppløsning av sameie, og omfattes derfor ikke av fritaket.

3.4 Overføring av hjemmel mellom ektefeller og ved ektefelles død

(jf. stortingsvedtaket [§ 2 bokstav e](#) og dal. [§ 8 første ledd](#))

Dal. § 8 bokstav b og stortingsvedtaket § 2 bokstav e regulerer overføringer som finner sted mens ekteskapet består. Skifte i forbindelse med separasjon, skilsmisse eller den annen ektefelles død reguleres av dal. § 8 bokstav a.

Dersom hjemmelen til den faste eiendommen overføres til gjenlevende ektefelle ved skifte i direkte forbindelse med den annen ektefelles død, forutsettes fritaket etter dal. § 8 bokstav a å gjelde fullt ut selv om verdien av vedkommende eiendom overstiger ektefellens arveandel eller boslodd. Fritaket gjelder både ved privat og offentlig skifte. Dette innebærer at eventuell hjemmelsoverføring fra selvskiftende arvinger til gjenlevende ektefelle, ved privat skifte også er fritatt for avgift.

Ved privat skifte forutsetter fritaket at hjemmelen for de andeler som overføres til selvskiftende arvinger umiddelbart overføres videre til gjenlevende ektefelle. Med "umiddelbart" menes ikke nødvendigvis at begge overføringene må skje samme dag. Dersom det eksempelvis må foretas et økonomisk oppgjør mellom arvingene og gjenlevende ektefelle, godtas et visst tidsrom mellom overføringene. Dersom gjenlevende ektefelle på et senere tidspunkt overtar hjemmelen til hele eiendommen, og ikke i direkte forbindelse med nevnte skifteoppgjør, vil avgiftsplikt oppstå på vanlig måte. Tilsvarende gjelder for samboere.

Tilsvarende fritas det helt eller delvis også for avgift ved overføring av hjemmel mellom registrerte partnere, jf. lov 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap § 95.

Forlovede kommer ikke inn under gjeldende fritaksbestemmelser for ektefelle. For hjemmelsoverføringer mellom samboere etter samlivsbrudd, se punkt 3.5.

3.5 Overføring av hjemmel mellom samboere ved samlivsbrudd

(jf. dal. [§ 8 annet ledd](#))

Samboere gis fritak fra dokumentavgift ved hjemmelsoverføringer ved samlivsbrudd. Overføringer mellom samboere så lenge samboerskapet består, er ikke fritatt fra avgift.

Med "samlivsbrudd" menes endelig opphør av samboerskapet, herunder samlivsbrudd på grunn av dødsfall. Tid som partene tilbringer utenfor hjemmet grunnet utdanning, arbeid, sykdom, opphold i institusjon og lignende, regnes ikke som samlivsbrudd. Fritaket gjelder bare overføringer til tidligere felles bolig. Overføringer til andre eiendommer, f.eks. fritidsboliger, omfattes ikke.

Med "samboere" menes to personer som har levd sammen i et ekteskaplignende forhold. Andre typer samboerformer, f.eks. bokollektiv, faller utenfor fritaket.

I tillegg oppstiller loven to alternative vilkår: samboerne må enten ha hatt felles folkeregistrert adresse i minst to år forut for bruddet, eller vente, ha eller ha hatt felles barn. Både opplysningene om felles folkeregistrert adresse og felles barn antas å være tilgjengelige hos offentlig etat. Vilåret om felles folkeregistrert adresse skal ikke forstås slik at samboerne må ha hatt *samme* folkeregistrerte adresse i minst to år. Det avgjørende er at det kan dokumenteres at de har hatt felles folkeregistrert adresse i toårsperioden før bruddet, men ikke nødvendigvis knyttet til én og samme bolig, heller ikke den boligen de bor sammen i ved bruddet.

Der samboerskapet oppløses ved den enes død, er det tilstrekkelig at paret på tidspunktet for dødsfallet har felles folkeregistrert adresse i den felles bolig.

3.6 Arv

(jf. stortingsvedtaket [§ 2 bokstav f](#))

Med uttrykket "ideell arveandel etter loven" forstås arv som følger direkte av arvelovens alminnelige arvegangsregler, dvs. at det ikke tas hensyn til disposisjoner som forrykker arvens størrelse eller den opprinnelige arverekkefølgen. Således vil bl.a. arv som følge av arvefall etter lov 3. mars 1972 nr. 5 om arv m.m. (arveloven) § 45 (avkall på arv) og § 74 (avslag på arv) ikke regnes som "arveandel etter loven". Forskudd på arv regnes ikke som arv i forbindelse med beregning av dokumentavgift.

Testamentsarv er avgiftspliktig, se imidlertid punkt 3.1 foran og punkt 3.8. Er testamentarvingen også arving etter loven, er arveandelen etter loven fritatt.

Med uttrykket "ideell arveandel etter loven i den enkelte eiendom" menes ikke arvelodden i kroner og øre i boet som helhet, men den ideelle andel i vedkommende eiendom eller eiendommer som arvingen overtar. Med "den enkelte eiendom" forstås i denne sammenheng en matrikkelenhet, jf. forutsetningsvis Høyesterett i HR-2016-606-A premiss 28.

Er det flere arvinger etter avdøde, vil den del som er fritatt for dokumentavgift, være vedkommende arvinger ideelle arveandel i den eller de eiendommer han overtar. Det er f.eks. to eiendommer i et bo, verdt henholdsvis 150 000 og 300 000, og det er tre livsarvinger som deler boet med 1/3 hver. Den arving som får eiendommen verdt 300 000, skal ha fritak for 100 000, og den som får eiendommen verdt 150 000, skal ha fritak for 50 000. Er det den ene arvingen som overtar begge eiendommene, får han fritak for 150 000.

Med ordet "skifte" menes både privat og offentlig skifte. Når det gjelder ordene "på skifte" kan det tilføyes at overdragelser fra uskiftet bo til arvingene er likestilt med overdragelser "på skifte", for så vidt gjelder arveandel etter avdøde.

Ved offentlig skifte gis fritaket ved avgiftsberegningen når skifteskjøtet fra skifteretten tinglyses. Ved privat skifte gis fritaket når arvingene sender hjemmelsklæring, jf. tingl. § 14 første ledd, hvor de som er arvinger etter loven, ønsker hjemmelen overført til seg. I forbindelse med en videreoverføring til en enkelt arving eller til en utenforstående skal det betales dokumentavgift.

Når gjenlevende ektefelle har tatt ut halvdel av nettoboet i felleseiet som sin eventuelle felleseielodd, gir arveloven blant annet følgende regler for hvilken brøkdel av den annen halvpart av felleseiet samt arvelaterens mulige særeie, slektninger og gjenlevende ektefelle har rett til og som vil være fritatt for dokumentavgift:

1. Gjenlevende ektefelle er arving til en fjerdedel dersom det er barn, barnebarn eller oldebarn etter avdøde. Lever bare avdødes foreldre eller etterkommere etter dem, har gjenlevende krav på en halvpart. Dersom avdøde heller ikke etterlater seg så nære slektninger som foreldre eller deres etterkommere, arver gjenlevende alt. Overføringen til ektefellen vil være fritatt fullt ut selv om den overstiger arveandelen etter loven, jf. dal. § 8 bokstav a og punkt 3.4,
2. Arvinger er videre avdødes barn. Er ett eller flere av barna døde, trer deres etterkommere inn i sine foreldres arverett. Et barn og eventuelt dets etterkommere utgjør en gren. Arven deles likt mellom grenene,
3. Dersom avdøde ikke hadde nærmere slektninger enn foreldre eller deres etterkommere, er det denne gruppen som arver det som ikke går til en eventuell gjenlevende ektefelle. Arven deles også her likt på hver gren,
4. Dersom avdøde ikke hadde nærmere slektninger enn besteforeldre eller deres etterkommere, er det denne gruppen som arver alt (når avdøde ikke etterlater seg ektefelle). Også her deles arven likt mellom grenene. Men i denne gruppen går ikke arveretten lenger enn til besteforeldrenes barnebarn,
5. Dersom avdøde ikke har slekt eller ektefelle og ikke har skrevet testament, går arven til staten,
6. Dersom fast eiendom skal overføres fra uskiftet bo til arvinger etter arvelovens alminnelige arvegangsregler, skal det tas utgangspunkt i avdødes boslodd som, ved felleseie, utgjør halvparten. Ved tinglyste hjemmeloverføringer til avdødes barn, utgjør arveandelen i dokumentavgiftssammenheng $\frac{3}{4}$ av eiendommens halvpart, altså $\frac{3}{8}$ av hele. Skal eiendommen overføres til 1 av avdødes 2 barn, skal det gis fritak for $\frac{3}{16}$.

Uskifteboet kan også omfatte særeie dersom dette er avtalt i ektepakt eller arvingene har samtykket, jf. arveloven § 9 annet ledd. Dersom den faste eiendommen var avdødes særeie, vil hele eiendommen utgjøre avdødes boslodd. Ved tinglysning av hjemmeloverføringer av avdødes særeie til avdødes barn, vil arveandelen etter arvelovens alminnelige arvegangsregler utgjøre $\frac{3}{4}$ av hele eiendommen. Skal eiendommen overføres til 1 av avdødes 2 barn, skal det gis fritak for $\frac{3}{8}$.

Adoptivbarn (eller i dettes sted dets etterkommer) arver som om de hadde vært adoptantens eget barn. Derimot er det ikke arverett mellom adoptivbarn og deres virkelige foreldre, hvis ikke adoptanten var gift med en av barnets virkelige foreldre. I så fall beholder barnet arverett etter denne. For adopsjoner stiftet før 1. juli 1957 gjelder ikke dette ubetinget, jf. lov 28. februar 1986 nr. 8 om adopsjon § 25.

Den som var samboer med avdøde ved dødsfallet og har, har hatt eller venter barn med avdøde har etter arveloven § 28b rett til arv svarende til 4 ganger folketrygdens grunnbeløp (4G) ved dødsfallet. Samboere er ved denne bestemmelsen gitt arverett til et angitt kronebeløp, og ikke en angitt brøk slik tilfellet er for ektefelle, barn, barnebarn, oldebarn, foreldre og arvinger etter disse. Det er lagt til grunn at fritaket i bokstav f kun omfatter arverett hvor arveretten i loven er oppgitt som en ideell andel, dvs. er angitt i loven som brøkdeler. Overføring av fast eiendom til samboer vil som en konsekvens av dette ikke være fritatt for dokumentavgift, med mindre det er snakk om felles bolig som omfattes av fritaket i dokumentavgiftsloven § 8 annet ledd (se punkt 3.5).

3.7 Hjemmelsoverføring til forrige hjemmelshaver eller dennes ektefelle i forbindelse med salg etter reglene om tvangssalg

(jf. stortingsvedtaket [§ 2 bokstav g](#))

En gjenkjøper (den tidligere hjemmelshaver før tvangssalgets stadfestelse) av tvangssolgt fast eiendom eller dennes ektefelle får ikke hjemmel uten ny tinglysning av skjøte. Tinglysning av skjøte tilbake til forrige hjemmelshaver eller dennes ektefelle er fritatt for dokumentavgift. Det forutsettes at det ikke foreligger noen mellomliggende hjemmelsoverføring før eiendommen tilbakeskjøtes.

3.8 Hjemmelsoverføring til testamentsarving ved privat skifte

(jf. stortingsvedtaket [§ 2 bokstav j](#))

Ved offentlig skifte kan en eiendom, når den skal videreselges, overføres direkte fra boet til kjøper. I de tilfeller hvor det foretas privat skifte vil hjemmel til eiendommen måtte overføres til testamentsarving før hjemmel kan overføres til kjøper.

For at testamentsarvinger avgiftsmessig skal komme i tilnærmet samme stilling uavhengig av om det gjennomføres privat eller offentlig skifte, gis det fritak for dokumentavgift for hjemmelsoverføring til testamentsarving når hjemmel til ny erverver tinglyses samme dag. Kravet til tinglysning samme dag er absolutt.

3.9 Førstegangsoverføring/bygg under arbeid

(jf. [stortingsvedtaket § 3](#))

Fritaket gjelder kun bygning. For fastsettelse av salgsverdien av tomten vises til punkt 2.6. For i sin helhet nyoppført, ubrukt og innflyttingsferdig bygning gis fritak kun for førstegangsoverføringen. For bygg under arbeid gjelder ingen begrensninger for antall overføringer. Erklæring fra eiendommens eier om at bygningen ikke er tatt i bruk godtas når det ikke er grunn til å tvile på dens riktighet.

Ved anvendelsen av denne bestemmelsen er det ikke avgjørende hvorvidt en nyoppført bygning befinner seg på en tidligere bebygget tomt eller ikke. Det avgjørende er imidlertid om bygningen i sin helhet er nyoppført, dvs. at verken grunnmur, deler av denne eller andre deler fra den tidligere bygningen er benyttet i den nyoppførte bygningen. Bestemmelsen gjelder ikke ombygging/rehabilitering, tilbygg eller påbygg av eksisterende bygning.

Etter forvaltningspraksis kan bestemmelsen i stortingsvedtaket § 3 også benyttes i tilfeller der bygningen er tatt i bruk før den tinglyste førstegangsoverføring finner sted. Et absolutt vilkår for fritak er i så måte at det ikke foreligger noen mellomliggende transaksjoner, som for eksempel salg via tredjemann eller et leieforhold.

Vilkåret om at det ikke må foreligge et leieforhold, gjelder uavhengig av hvem som er leietaker. Utleie fra selger til for eksempel fremtidig kjøper vil således være en "mellomliggende transaksjon". Dette gjelder også i de tilfeller hvor selger bare har leid ut deler av bygningen. Med andre ord vil enhver bruk av bygningen fra selgers side før førstegangsoverføringen, være en "mellomliggende transaksjon" som medfører at § 3 ikke får anvendelse.

I forhold til ny eier skal vilkåret om at det ikke må foreligge et leieforhold forstås slik at bygningen i sin helhet ikke må ha vært utleid før tidspunktet for førstegangsoverføringen. Har ny eier tatt bygningen i bruk, og selv bor i bygningen, kan han samtidig leie ut en del av den (for eksempel sokkeletasjen) og fremdeles omfattes av fritaket. Det avgjørende er at ny eier har tatt bygningen i bruk etter intensjonen, og at denne kontinuiteten ikke brytes frem mot tidspunktet for førstegangsoverføringen.

Bygningen må heller ikke ha vært i bruk i mer enn maksimalt 3 år, med mindre det foreligger tungtveiende grunner til at tinglysing er utsatt. Bygningen anses for å ha blitt tatt i bruk på det tidspunktet eier får rettslig rådighet over den, og treårsfristen løper dermed fra dette tidspunktet. Eieren anses å ha fått rettslig rådighet bla. når det er gitt midlertidig brukstillatelse til bygningen. Tidspunktet for påbegynt faktisk bruk er med andre ord ikke avgjørende for fristens beregning. Denne utvidelsen av fritaket har til formål å dekke de mange tilfellene i praksis der bolignød, kommunale reguleringsbestemmelser, problemer vedrørende tomtedeling etc. fører til at bygninger blir tatt i bruk før alle papirer er i orden.

Ved førstegangsoverføring av seksjonsoppdelt og nyoppført bygning skal det ved tinglysing betales dokumentavgift av hver eierseksjons forholdsmessige andel av tomteverdien, dersom det blir tinglyst hjemmelsoverføring vedrørende eiendomsretten til tomten.

Ved førstegangsoverføring av nyoppført bygning på festet tomt, vil hele overføringen være fritatt for avgift dersom vilkårene i stortingsvedtaket § 3 er oppfylt. Se for øvrig punkt 1.3 om festerett til tomt mm.

3.10 Førstegangsoverføring av eierseksjoner i forbindelse med oppløsning av borettslag og boligaksjeselskap

(jf. stortingsvedtaket [§ 1 annet ledd](#))

Ved tinglysing av førstegangsoverføring av hjemmel til eierseksjoner eller til fysisk del av eiendom i forbindelse med oppløsning av borettslag og boligaksjeselskaper, betales avgift med kr 1 000 per hjemmelsoverføring. Dette unntaket gjelder uavhengig av boligens formål. Oppløsningen av borettslaget eller boligaksjeselskapet må være fullstendig for at regelen skal komme til anvendelse.

Ved tinglysing av hjemmelsoverføring fra første seksjonsserverver skal avgiftsgrunnlaget være salgsverdien.

Ved innveksling av tidligere tinglyste, ideelle sameieandeler med andeler i eierseksjons-sameie, jf. lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), viser en til det som gjelder for oppløsning av sameie, jf. punkt 3.3.

3.11 Fusjoner, fisjoner og omdanninger

(jf. stortingsvedtaket [§ 2 bokstav k](#))

Det er i stortingsvedtaket § 2 bokstav k gitt fritak for omorganiseringer som kan gjennomføres med *skattemessig kontinuitet* etter skatteloven §§ 11-2 til 11-5, § 11-11 og § 11-20 med tilhørende forskrifter. Bestemmelsen gjelder omorganiseringer og tinglysing av hjemmel som finner sted etter 1. januar 2016. Ved hjemmelsoverføringen betales det ordinært tinglysingsgebyr.

Justisdepartementet har i rundskriv G-6/2005 uttalt at fusjoner, fisjoner og omdanninger etter *lovregler som bygger på kontinuitetsbetraktninger*, kan innføres i grunnboken uten formell overskjøting etter tinglysingsregelverket. Det vil i så fall ikke beregnes dokumentavgift, da det ikke er tale om en overføring av hjemmel, jf. Stortingsvedtaket § 1 første ledd. Det vil heller ikke påløpe tinglysingsgebyr. Registerfører skal sørge for tilbakebetaling av avgift, dersom avgift er oppkrevet i slike tilfeller, jf. daf. § 2-5.

Enkeltmannsforetak er ikke et selvstendig rettssubjekt som kan stå som rettighetshaver i grunnboken, og er derfor i utgangspunktet ikke omfattet av ordlyden i Stortingsvedtaket § 2 bokstav k. Likevel er det i avgiftsvedtakets forarbeider lagt til grunn at tilsvarende må gjelde ved omdanning av enkeltmannsforetak til aksjeselskap eller allmennaksjeselskap. Av den grunn gis det fritak for dokumentavgift ved omdanning av enkeltpersonforetak der innehaver av foretaket er registrert i grunnboken som hjemmelshaver. Tilsvarende gjelder hvor privatpersonen som er registrert i grunnboken ikke har opprettet enkeltpersonforetak. I slike tilfeller oppstilles det krav om bla. vedlagt revisorbekreftelse eller uttalelse fra Skatteetaten om at virksomheten tilknyttet eiendommen skjer som næringsvirksomhet.

Om en konkret omdanning oppfylder vilkårene etter rundskrivet, er opp til Kartverket som tinglysingsmyndighet å avgjøre ved tinglysingen, og direktoratet viser for øvrig til Kartverket ved spørsmål knyttet til regelen om innføring av omdanninger i grunnboken uten overføring av hjemmel.

3.12 Dispensasjon fra avgiftsplikten

(jf. [dal. § 3](#))

Fritaksbestemmelsen i dal. § 3 er en skjønnspreget "kan-regel" som gir fullmakt til i enkelttilfeller å frita for eller sette ned avgift når særlige forhold taler for det. Fritaket skal være betinget av "særlige forhold". Siden dette kriterium er angitt i loven, må bl.a. lovens forarbeider tillegges vekt ved skjønnsutøvelsen.

Ved praktiseringen av skjønnet har bestemmelsen i samsvar med forarbeidene vært tolket meget restriktivt. Det er antatt at dal. § 3 bare kan benyttes når det i praksis oppstår enkelttilfeller eller situasjoner som ikke var overveid eller hvor annen utvikling var forutsatt da

loven ble vedtatt eller stortingsvedtaket ble truffet, slik at avgiften etter skattemyndighetenes mening får en utilsiktet og uakseptabel virkning. Dette fremkommer av St.prp. nr. 1 (1985-86), som gir en generell omtale av dispensasjonsadgangen på særavgiftsområdet.

Det legges også vekt på at unntak fra avgiftsplikten er egnet til å komplisere håndteringen av avgiften, og at hver særordning fører til avgrensings- og kontrollproblemer. Unntak skaper dessuten merarbeid og usikkerhet blant så vel avgiftspliktige som avgiftsmyndighetene og øker risikoen for feil praktisering og forskjellsbehandling.

I samsvar med dette har myndighetene avslått å refundere betalt dokumentavgift bl.a. når:

- dokumentbeskrevne og tinglyste hjemmelsoverføringer vedrørende fast eiendom omstøtes av hensyn til konkurskreditorene etter dekningslovens regler,
- dokumentbeskrevne og tinglyste hjemmelsoverføringer vedrørende fast eiendom omstøtes av hensyn til arvingene etter arveloven § 19,
- hjemmel til fast eiendom tilbakeføres til konkursbo med den begrunnelse at overføringen fra konkursdebitor før konkursåpning var pro forma,
- søknaden begrunnes med at hjemmelsoverføringen ikke har fått de ønskede skatterettslige virkningene,
- søknaden begrunnes med f.eks. sosiale, økonomiske, helsemessige, næringspolitiske eller sysselsettingsmessige forhold,
- personlig eiet bedrift omorganiseres til aksjeselskap, selv om interessentene i det personlig eide selskap blir aksjonærer i aksjeselskapet,
- overføringene skjer til det offentlige eller til offentlige eller halvoffentlige institusjoner, selv om institusjonene ikke utøver forretningsvirksomhet, jf. imidlertid stortingsvedtaket § 2 bokstav a og punkt 3.1.
- søknaden begrunnes med et etterfølgende forhold som f.eks. prisavslag.

I Ot. prp. nr. 11 (1975-76) om lov om dokumentavgift, side 19 - 20, heter det: "Det er departementets forutsetning at med den ordning som her er foreslått for avgiftspliktens inntreden, skal det ikke refunderes avgift ved annullasjoner, med mindre det på behørig måte blir fastslått at rettighetsstiftelsen eller -overføringen er ugyldig."

På denne bakgrunn refunderes betalt dokumentavgift når det foreligger rettskraftig dom eller rettsforlik som kjenner dokumentbeskrevet rettsstiftelse ugyldig fra først av. Ugyldigheten må være relatert til avtalen. Det er imidlertid ikke et absolutt vilkår at forliket er inngått for en domstol. Det avgjørende er om det kan dokumenteres på behørig måte at rettsstiftelsen var ugyldig fra først av. I saker med forlik må det derfor, uansett formulering i forliket vurderes om overdragelsen var ugyldig fra først av i henhold til avtalelovens regler (fortrinnsvis § 33).

Avgift har også blitt refundert der et eldre rettserverv går foran et yngre rettserverv etter tingl. § 21 jf. § 20. Det har vært lagt til grunn at det her er snakk om to gjensidig utelukkende transaksjoner som ikke samtidig kan opprettholdes i tinglysingsrettslig forstand, og at slike tilfeller har flere likhetstrekk med situasjoner der dispensasjon innvilges på grunn av avtalerettslig ugyldighet.

Tilsvarende er det gitt dispensasjon der et testamente er ugyldig som følge av brudd på pliktreglene, jf. arveloven § 35 og der det er tale om dødsdisposisjoner uten at de nødvendige kravene til testaments form er oppfylt, jf. arveloven § 53. Det er lagt til grunn at ugyldighet etter denne bestemmelsen har slike likhetstrekk med avtalerettslig ugyldighet at det gir rett til dispensasjon.

Det er antatt at konsesjon eller betingelser for konsesjonsfrihet ikke er vilkår for at overdragelser mellom parter skal være gyldig da de ble avtalt, jf. likevel punkt 1.2. Det skal ikke betales dokumentavgift i de tilfeller fast eiendom overdras fra kommunen til kirkelig fellesråd i medhold av lov 7. juni 1996 nr. 31 om Den norske kirke og lov 7. juni 1996 nr. 32 om kirkegårder, kremasjon og gravferd, jf. førstnevnte lov § 17 tredje ledd og sistnevnte lov § 1 fjerde ledd. Fritaket er gitt av Finansdepartementet i medhold av dal. § 3.

3.13 Annet

Ved offentlig jordskifte skal dokumentavgiften beregnes som ved oppløsning av sameie (se punkt 3.3), jf. dal. § 7 femte ledd siste punktum. Dette innebærer at avgiften beregnes av verdiforskyvningen innenfor jordskifteområdet, sett under ett.

Det skal ikke betales dokumentavgift for overføringer i grunnboken i forbindelse med omorganiseringer i medhold av lov 29. januar 1999 nr. 6 om interkommunale selskaper. Slik omorganisering skjer ved navneendring, jf. lovens §§ 40 tredje ledd og 41 sjette ledd.

Det skal ikke betales dokumentavgift for overføringer i grunnboken som foretas i medhold av lov 15. juni 2001 nr. 93 om helseforetak. Fritaket gis direkte i forbindelse med tinglysingen, jf. lovens § 50 tredje ledd.

Videre skal det ikke betales dokumentavgift for tinglysing av overføringer som er en direkte følge av grenseendringer etter lov 15. juni 2001 nr. 70 om fastsetjing og endring av kommune- og fylkesgrenser, jf. lovens § 14.

4. Saksgangen

4.1 Generelt

Da dokumentavgiftsplikten er knyttet til tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom, vil dokumentavgiftssaker ha både en tinglysingsrettslig og en dokumentavgiftsrettslig side.

Kompetansen til å treffe avgjørelser i tinglysingssaker og dokumentavgiftssaker er fordelt mellom registerfører (Kartverket), Skatteetaten og Finansdepartementet.

4.2 Tinglysingsaker

Blant vilkårene for avgiftsplikt etter stortingsvedtaket § 1, er kravet om at det skal foreligge en overføring av grunnbokshjemmel til fast eiendom. Å avgjøre om nevnte krav er oppfylt, hører under registerføreren i første instans, jf. punkt 1.1 fjerde avsnitt. Det samme gjelder spørsmålet om hvilke anmerkinger som må foretas i grunnboken for at ønskede hjemmelsforhold skal bli etablert.

Registerførers avgjørelse i tinglysingsaker kan ankes til lagmannsretten, jf. tingl. § 3.

4.3 Dokumentavgiftssaker

Registerfører er førsteinstans i spørsmål om avgiftsplikt og avgiftsgrunnlag etter dokumentavgiftsloven og stortingsvedtaket. Registerføreren skal således treffe vedtak i alle saker som angår enhver bestemmelse i dokumentavgiftsloven og i stortingsvedtaket, med unntak av dal. § 3.

Ved delegasjon av 23. desember 2015 er Finansdepartementets myndighet til å fatte vedtak om dispensasjon etter dal. § 3 (særlige forhold) delegert til Skattedirektoratet med virkning fra 1. januar 2016. Myndigheten delegeres videre til skattekontoret. Dette innebærer at Skattedirektoratet er klageinstans både for vedtak om dokumentavgift og vedtak i dispensasjonssaker. Klage på dispensasjonsvedtak sendes skattekontoret. Klage på vedtak om dokumentavgift sendes Kartverket.

Registerfører skal videre sørge for etter- og omberegning av avgift dersom nye opplysninger viser at avgiften er beregnet av feilaktig grunnlag eller med feil beløp, jf. daf. § 2-5. Dette gjelder eksempelvis dersom det i ettertid viser seg at forholdet, på tidspunktet for tinglysingen, skulle vært behandlet etter en konkret unntaksbestemmelse i stortingsvedtaket eller i dal. § 8, eller hvor det fra registerførers side er gjort feil i forbindelse med avgiftsberegningen.

Krav om etter- og omberegning av avgift etter daf. § 2-5, som følge av endringer etter tinglysingstidspunktet, vil være en ny sak i forhold til den opprinnelige avgiftssaken. Det følger av praksis at det ikke refunderes innbetalt avgift som følge av etterfølgende forhold som eksempelvis prisavslag på grunn av bl.a. mangler ved eiendommen. Dette anses som et privatrettslig anliggende mellom private parter, og må løses mellom disse. Det vises i denne sammenheng til Høyesteretts dom inntatt i Rt. 2010 s 1395, premiss 52, hvor det legges til grunn at dokumentavgift er en del av oppgjøret mellom partene.

Det følger av hovedregelen i daf. § 2-2 fjerde ledd at det er salgsverdien på tinglysingstidspunktet som skal legges til grunn for avgiftsberegningen. Den avgiftspliktige må selv bære risikoen for at eiendommens verdi er mest mulig korrekt fastsatt innen man velger å tinglyse overdragelsen. I disse tilfellene anses avgiften som korrekt beregnet ut i fra de opplysningene som forelå på tinglysingstidspunktet.

4.4 Muntlige og skriftlige forespørsler

Generelle forespørsler vedrørende dokumentavgiften og regelverket rettes til Kartverket. Tilsvarende gjelder spørsmål om tinglysing.

Kontaktinfo Kartverket:

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Telefon til kundesenter for tinglysing: 32 11 80 00

E-post: post@kartverket.no

www.kartverket.no