



NORGES HØYESTERETT

Den 18. september 2008 avsa Høyesterett kjennelse i

HR-2008-01588-A, (sak nr. 2008/747), sivil sak, anke over kjennelse,

Bjørghild Dahl

(advokat Henrik A. Jensen – til prøve)

mot

Statens Kartverk Eiendom

(regjeringsadvokat Sven Ole Fagernæs)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Bårdsen**: Saken gjelder tinglysningsnektelse på grunn av manglende opplysninger om eiendommens verdi. Spørsmålet for Høyesterett er om man ved beregningen av avgift etter dokumentavgiftsloven § 7 skal bygge på historisk verdi – typisk det avtalte vederlaget mellom partene – eller markedsverdien på tinglysningstidspunktet.
- (2) Sakens bakgrunn er i korte trekk som følger:
- (3) I forbindelse med skifteoppgjør mellom de tidligere ektefellene Svein Erik Olsson og Liv Wenche Olsson ble det i juni 1989 avtalt at en ideell halvpart av boligeiendommen gårdsnummer 101, bruksnummer 2, seksjonsnummer 43 i Rælingen kommune, skulle overføres til Bjørghild Dahl. Svein Erik Olsson eide den andre ideelle halvparten. Det avtalte vederlaget var 295 339 kroner. Det ble ikke utferdiget skjøte. Overdragelsen ble følgelig ikke tinglyst i forbindelse med salget.
- (4) Den 24. august 2007 ble det på vegne av Bjørghild Dahl begjært tinglysning av skjøte på hjemmelsovergangen. Skjøtet er datert 24. april samme år. Som verdigrunnlag for beregning av dokumentavgift til staten ble i skjøtet angitt 295 339 kroner – altså en verdi svarende til det vederlag for den ideelle halvparten av eiendommen som var avtalt i

tilknytning til skiftet i 1989. I begjæringen om tinglysning er det uttrykkelig anmodet om at avgiftsberegningen foretas i forhold til ”den faktiske gjennomføring av kjøpet”.

- (5) Ved brev 11. september 2007 ble skjøtet returnert fra Statens kartverk uten tinglysning. Det opplyses i brevet at dokumentet ikke kunne tinglyses blant annet fordi eiendommens ”nåverdi må oppgis på dokumentet av hensyn til beregning av dokumentavgiften”. Det sies videre at det er ”dagens verdi som skal legges til grunn”. Det er samtidig informert om at dersom kravet om tinglysning fastholdes uten at mangelen blir rettet, vil dokumentet kunne bli nektet tinglyst.
- (6) Ved brev 17. september 2007 ble skjøtet på nytt begjært tinglyst. Begjæringen er avgitt med det forbehold at grunnlaget for dokumentavgift settes lik kjøpesummen fra juli 1989.
- (7) Ved rekommandert brev 21. september 2007 meddelte Statens kartverk at skjøtet nektes tinglyst. Nektelsen er begrunnet i tinglysningsloven § 7 tredje ledd som bestemmer at dersom vilkårene for tinglysning ikke foreligger ”skal dokumentet nektes tinglyst”. Det er i brevet pekt på at hovedgrunnen til nektelsen er at det ikke er opplyst noe om ”dagens markedsverdi av eiendommen som grunnlaget for beregning av dokumentavgift”. Som videre begrunnelse for nektelsen heter det i brevet:

”I nærværende sak er kjøpesummen avtalt den 20. juli 1989 til NOK 295.339,-. Av en for tinglysingsmyndigheten ukjent grunn, har kjøper valgt ikke å tinglyse ervervelsen. Det har således gått mer enn 18 år mellom tidspunktet for avtaleinngåelsen og tinglysingen av skjøtet. I denne perioden har eiendomsverdiene klart utviklet seg i positiv retning. Registerføreren finner således at kjøpesummen avtalt i 1989 ikke reflekterer dagens markedsverdi for eiendommen. Da det er sistnevnte verdi som skal legges til grunn for beregning av dokumentavgift, er det angitte beløpet åpenbart for lavt.”

- (8) Ved kjæremål til Borgarting lagmannsrett etter reglene i tinglysningsloven § 10 – slik bestemmelsen lød før endringen 17. juni 2005, i kraft 1. januar 2008 – har Bjørghild Dahl brakt tinglysningsnektelsen inn for retten. Det er i kjæremålet gjort gjeldende at dokumentavgiften skal beregnes med grunnlag i kjøpesummen mellom partene i juli 1989, i tråd med det man gjorde gjeldende i forbindelse med den opprinnelige begjæringen om tinglysning i august 2007.
- (9) Det fremgår av brev fra Statens kartverk 21. desember 2007 til lagmannsretten i anledning kjæremålssaken, at man ikke fant grunn til å omgjøre vedtaket om å nekte tinglysning.
- (10) Borgarting lagmannsrett avsa 4. april 2008 kjennelse med slik slutning:

”Statens kartverks avgjørelse stadfestes.”

- (11) Bjørghild Dahl har 7. mai 2008 anket lagmannsrettens kjennelse til Høyesterett etter tvistelovens regler. Det gjøres gjeldende at lagmannsretten har tolket dokumentavgiftsloven § 7 feil. Ved Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 3. juni 2008 er bestemt at saken skal avgjøres etter muntlige forhandlinger av Høyesterett i avdeling med fem dommere, jf. domstolloven § 5 første ledd andre punktum. Statens kartverk som registerfører har opptrådt som motpart ved behandlingen i Høyesterett, jf. også tinglysningsloven § 10 tredje ledd om kartverkets rolle i forbindelse med anke.

- (12) Den ankende part, *Bjørghild Dahl*, har i korte trekk anført:
- (13) Ordlyden i dokumentavgiftsloven § 7 første ledd og forskrift om dokumentavgift § 2-2 fjerde ledd, er uklar og tvetydig. Sett i sammenheng gir tekstene likevel grunnlag for den slutning at kjøpesummen på det faktiske overdragelsestidspunktet er avgjørende for avgiftsberegningen. Unntakene i § 7 annet og tredje ledd tar sikte på andre situasjoner enn den foreliggende. Forarbeidene er uklare og bygger på enkelte misforståelser, herunder når det gjelder § 7 tredje ledd. Forarbeidene gir uansett ikke holdepunkter for en annen løsning enn den som har støtte i ordlyden.
- (14) Praksis i forbindelse med tinglysning har vært sprikende, og det har vært en alminnelig oppfatning at det er det avtalte vederlag som skal legges til grunn. Det vil ikke være riktig å tillegge praksis i annen retning avgjørende vekt, i strid med lovens ordning. Løsningen som er lagt til grunn i praksis av nyere dato, er i første rekke etablert med henblikk på hva som er hensiktsmessig for Statens kartverk. Den ivaretar ikke behovet for klarhet og forutberegnelighet, og den gir urimelige resultater i enkelttilfeller.
- (15) Myndighetene har en selvstendig interesse i at flest mulig eiendomsoverdragelser blir tinglyst, blant annet for å styrke grunnbokens positive troverdighet. Legges tinglysningstidspunktet til grunn, vil man for tilfeller som det foreliggende – altså hvor det går lengre tid mellom overdragelse og tinglysning, samtidig som eiendommen øker vesentlig i verdi – oppleve at tinglysning ikke foretas av hensyn til kostnadene. En gunstigere beregningsmåte vil derimot oppfordre til tinglysning, og vil samlet sett kunne bidra til økte avgiftsinntekter ved tinglysning av en betydelig del av de til nå ikke tinglyste erverv.
- (16) *Bjørghild Dahl* har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Lagmannsrettens kjennelse oppheves.**
2. **Staten ved Statens kartverk dømmes til å dekke sakens omkostninger med renter fra forfall.”**
- (17) Motparten, *Statens kartverk*, har i korte trekk anført:
- (18) Ordlyden i dokumentavgiftsloven § 7 er ikke klar. Heller ikke forskriftene til bestemmelsen gir et helt entydig svar. Men lovens system er at det er ervervet av den formelle eiendomsretten – altså tinglysning av hjemmelsoverdragelsen – som utløser avgiftsplikt. Da må også beregningen av avgiften naturlig knytte seg til dette. De ulike uttrykksmåtene i loven og forskriftene har denne forutsetningen.
- (19) Den løsningen som følger av ordlyden og av lovens system, har støtte i forarbeidene. Den er forutsatt i senere lovgivning. Den følger også av tunge reelle hensyn – i første rekke hensyn av kontrollmessig karakter og behovet for en enkel og sikker saksbehandling. Statens kartverk hadde i 2007 mer enn 180 000 eiendomsoverdragelser til tinglysning.
- (20) Praksis hos Toll- og avgiftsdirektoratet – som er klageinstans for saker om dokumentavgift – er i tråd med Statens kartsverks syn, og er kommet til uttrykk i samtlige årsrundskriv om dokumentavgift fra Toll- og avgiftsdirektoratet siden 1999. En omfattende myndighetspraksis i hvert fall fra slutten av 1990-tallet bygger på det syn som kommer til uttrykk i rundskrivene. Dette har også vært lagt til grunn av

Finansdepartementet. Praksis ved tingrettene har variert. Etter at Statens kartverk har overtatt hele ansvaret for registerføring og beregning av dokumentavgift, er praksis entydig.

- (21) Det er ikke lagt ned formell påstand fra Statens kartverks side.
- (22) *Jeg er kommet til at anken ikke fører frem.*
- (23) Innledningsvis peker jeg på at anken retter seg mot en kjennelse fra lagmannsretten, avsagt etter kjæremål med hjemmel i tinglysningsloven § 10 første ledd, slik denne lød før tvistelovens ikrafttredelse 1. januar 2008. Ved tvisteloven er rettsmiddelet etter tinglysningsloven § 10 anke, uten at dette endrer realiteten for så vidt gjelder adgangen til å angripe en tinglysningsnektelse ved rettsmidler.
- (24) De særlige begrensningene i retten til videre anke over lagmannsrettens kjennelser etter tvisteloven § 30-6 gjelder for Høyesteretts behandling også der saken er overført til behandling i avdeling. Anken gjelder lagmannsrettens tolkning av dokumentavgiftsloven § 7 med tilhørende forskrifter. Dette kan Høyesterett prøve, jf. tvisteloven § 30-6 bokstav c. Lagmannsrettens bevisbedømmelse og konkrete rettsanvendelse kan Høyesterett ikke prøve ved videre anke.
- (25) Jeg finner grunn til først å si noen ord om selve ordningen med dokumentavgift ved overføring av hjemmel til fast eiendom.
- (26) Dagens system ble etablert ved lov om dokumentavgift 12. desember 1975 nr. 59, jf. forskrift om dokumentavgift 16. desember 1975 nr. 1. Dokumentavgiftsloven erstattet de tidligere regler om stempelavgift for dokumenter. Stempelavgiften var av de eldste avgifter i Norge og basert på et komplisert og uoversiktlig regelverk. Loven avløste i alt 12 til dels meget gamle lover med tilleggslover. Den tok sikte på en betydelig forenkling, jf. Ot.prp. nr. 11 (1975–76) side 1. Dokumentavgiftslovens system og innretning skiller seg på grunnleggende punkter fra de tidligere regler om stempelavgift. Dette innebærer etter mitt syn at rettstilstanden før loven, eller enkeltstående rettskilder i tilknytning til denne, har helt begrenset interesse for løsningen av foreliggende sak.
- (27) Dokumentavgiften er en skattemessig begrunnet særavgift knyttet til omsetning av alle typer fast eiendom, herunder bolig-, fritids- og næringseiendommer. Avgiften oppkreves bare der en hjemmelsoverføring til eiendommen tinglyses – fra tid til annen omtalt som ”formell overdragelse”. Den er altså ikke direkte knyttet til den faktiske overdragelsen. Dersom for eksempel en kjøper av en fast eiendom unnlater å tinglyse hjemmelsoverdragelsen, utløses ingen dokumentavgift.
- (28) Dokumentavgiften omfattes av Stortingets årlige skatte- og avgiftsvedtak etter Grunnloven § 75 a. Det er opplyst at det for 2008 er budsjettert med et proveny på ca. 5,8 milliarder kroner. Før omleggingen av tinglysningsvesenet fra 2003 og fremover, lå hovedansvaret for beregningen av dokumentavgiften hos de lokale sorenskriverembetene, som en administrativ oppgave tilknyttet tinglysningen. Senere har Statens kartverk overtatt all registerføring og beregning av dokumentavgift. Toll- og avgiftsdirektoratet er klageinstans.

- (29) Dokumentavgiften beregnes som en prosentandel av verdien på den eiendommen hjemmelsovergangen knytter seg til – siden 1987 fastsatt til 2,5 %. Reglene om hvordan eiendommens verdi skal fastsettes fremgår av dokumentavgiftsloven § 7, sammenholdt med forskrift om dokumentavgift, i første rekke § 2-2 fjerde ledd.
- (30) Valg av verdsettelsestidspunkt har praktisk interesse der det skjer større endringer i den aktuelle eiendommens verdi over tid. Problemstillingen var mindre aktuell da dokumentavgiftsloven ble vedtatt i 1975 – en periode preget av små endringer i eiendomsverdien. I saken her er det gått tilnærmet 18 år siden vederlaget ble avtalt. Det er i denne perioden utvilsomt tale om en betydelig verdiøkning. Jeg skyter inn at man under andre forhold kan tenke seg den motsatte utviklingen, altså slik at verdien reduseres i perioden mellom avtalen om overdragelse og tinglysning. Da vil erververen se seg tjent med et senest mulig verdsettelsestidspunkt.
- (31) Lagmannsretten har lagt til grunn at det er tinglysningstidens markedsverdi som skal ligge til grunn ved beregningen av avgiften etter nevnte bestemmelse, ikke den historiske verdien. Det er denne lovtolkningen som skal prøves av Høyesterett.
- (32) De aktuelle deler av dokumentavgiftsloven § 7 er første og tredje ledd, som lyder:
- ”Avgift av dokument som gjelder overføring av hjemmel som eier til fast eiendom beregnes av salgsverdien av fast eiendom, herunder bygninger og faste anlegg, som det erverves eiendomsrett til i forbindelse med det avgiftspliktige dokument. Avgift av dokument som overfører hjemmel til bygning på fremmed grunn og tilhørende festerett til tomta, beregnes tilsvarende.**
- ...
- Det grunnlag som er oppgitt i dokumentet skal legges til grunn for avgiftsberegningen, med mindre registerføreren finner at det åpenbart er for lavt. I så fall skal han fastsette verdien. Fastsettelsen kan påklages til vedkommende departement.”**
- (33) Når det innledningsvis i første ledd tales om et ”dokument som gjelder overføring av hjemmel som eier til fast eiendom”, siktes det til det hjemmelsdokumentet, for eksempel skjøte, som begjæres tinglyst – i tråd med begrepsbruken ellers i loven, jf. også tinglysningsloven § 12. Som jeg også pekte på innledningsvis, er dokumentavgiften ikke generelt direkte knyttet til det materielle grunnlaget for hjemmelsovergangen. Skjøtet i foreliggende sak er undertegnet 24. april 2007.
- (34) Første ledd taler om ”salgsverdien”. Jeg er enig med partene i at dette isolert sett gir helt begrenset veiledning for valg av verdsettelsestidspunkt. Når det gjennom ordlyden i første ledd for øvrig foretas en kobling til ervervet ”i forbindelse med det avgiftspliktige dokument”, er det likevel ikke unaturlig å oppfatte dette slik at § 7 første ledd knytter verdsettelsen til den formelle eiendomsoverdragelsen – altså tinglysningstidspunktet. Jeg viser her til det jeg nevnte tidligere om at man med et ”dokument som gjelder overføring av hjemmel som eier til fast eiendom” sikter til skjøtet, ikke den eldre avtalen om overdragelse av eiendommen. Uttrykket ”ervertiden” i forskrift om dokumentavgift § 2-2 fjerde ledd første og tredje punktum må etter mitt syn forstås på samme måten – altså slik at dette referer til tinglysningstidspunktet.
- (35) Tredje ledd første punktum angir innledningsvis at grunnlaget ”som er oppgitt i dokumentet” som hovedregel skal legges til grunn ved avgiftsberegningen. Det siktes her

til verdiangivelsen i skjøtet. Ordlyden gir ikke direkte svar på om det er en forutsetning at avgiftsgrunnlaget som oppgis i skjøtet avspeiler aktuell markedsverdi på tinglysningstidspunktet.

- (36) Noe veiledning får man etter mitt syn derimot av tredje ledd annet punktum, som angir at når verdiangivelsen åpenbart er for lav, skal registerfører fastsette verdien. Ved en slik fastsettelse sikter loven – som jeg straks kommer tilbake til i min omtale av forarbeidene – utvilsomt til markedsverdien på tinglysningstidspunktet. I tråd med dette bestemmer dokumentavgiftsforordningen § 2-2 fjerde ledd at ved fastsettelse av avgiftsgrunnlaget etter § 7 tredje ledd ”legges salgsverdien på tinglysningstidspunktet til grunn”. Hensynet til sammenheng – språklig så vel som materielt – tilsier etter mitt syn at man opererer med det samme beregningsgrunnlaget etter første og tredje ledd.
- (37) Samlet må det konkluderes med at ordlyden i dokumentavgiftsloven § 7 med tilhørende forskrifter ikke er entydig eller klar. Tekstene er utformet med normaltillfellene for øyet – der det går kort tid fra avtale om overdragelse og utferdigelse av skjøte til tinglysning. Jeg ser det likevel altså slik at en naturlig, språklig forståelse av ordlyden i sin sammenheng, gir holdepunkter for å knytte avgiftsgrunnlaget til verdien på tinglysningstidspunktet. En slik forståelse av loven ligger i alle tilfeller klart innenfor det ordlyden dekker.
- (38) Ser man på forarbeidene til dokumentavgiftsloven, er det etter mitt syn nærliggende å trekke den slutning at man ikke så for seg at en eldre – og etter markedsverdien på tinglysningstidspunktet klart for lav – verdiangivelse, skulle danne grunnlag for avgiftsberegningen. Jeg viser spesielt til NOU 1975: 34 side 13 første spalte hvor det fremheves at det vil være ”verdien av eiendommen på det tidspunkt dokumentet ble opprettet, som vanligvis vil bli lagt til grunn for avgiftsberegningen”. Dokumentet betyr her hjemmelsdokumentet, jf. side 12 andre spalte og utvalgets utkast til lov § 5 første ledd på side 19 i innstillingen. Overført til vår sak innebærer nevnte uttalelse at det er markedsverdien i april 2007 som i tilfelle ville være avgjørende.
- (39) Samme sted i NOU-en pekes det på at der det går lang tid mellom opprettelsen av skjøtet og tinglysningen, vil det være aktuelt å fastsette verdien etter bestemmelsen i § 7 tredje ledd, og da altså basert på verdien på tinglysningstidspunktet. Synspunktene fikk etter det jeg kan se tilslutning i Ot.prp. nr. 11 (1975–1976) side 8 første spalte.
- (40) I den foreliggende sak gikk det tilnærmet 18 år fra avtalen om overdragelse til opprettelse av skjøte. Det er ikke den samme problemstillingen som omtales i NOU 1975: 34 side 13. Men i forhold til det jeg oppfatter som forarbeidenes overordnede syn på verdsettelsestidspunktet, må disse situasjonene klart komme i samme stilling. Når man i forarbeidene ikke har nevnt vårt typetilfelle spesielt i forhold til § 7 tredje ledd, oppfatter jeg dette nærmest som et uttrykk for at man så det som uaktuelt å knytte avgiftsgrunnlaget til historisk verdi, uavhengig av opprettelsen av skjøte.
- (41) Etter mitt syn passer det også best med lovens innretning og system om verdiberegningen knyttes til markedsverdien på tinglysningstidspunktet. Avgiftsplikten er direkte knyttet til rettsvernsakten. Den inntre i forbindelse med at dokumentet – skjøtet – tinglyses, jf. § 6. Til dette kommer at avgiften er fiskalt begrunnet. En kobling til verdien på tinglysningstidspunktet avspeiler best den aktuelle skatteevnen. Tinglysningstidspunktet gir et nøytralt beregningsgrunnlag ved langsiktige endringer i eiendomsverdiene, enten disse går opp eller ned, jf. det jeg sa innledningsvis om dette.

- (42) Jeg ser at man av praktiske grunner ofte vil være henvist til å bygge på den verdien som er oppgitt i skjøtet. Det er da også dette § 7 tredje ledd innledningsvis anviser som den praktiske hovedregelen. I normaltillfellene – med rask tinglysning etter opprettelse av et skjøte – vil dette for alle praktiske formål være tilfredsstillende i forhold til utgangspunktet om at det er verdien på tinglysningstidspunktet som skal legges til grunn. De mer kvalifiserte tilfellene av sprik mellom verdiene – hvor skjøtets verdiansettelse av en eller annen grunn er blitt ”åpenbart for lavt” – fanges opp av § 7 tredje ledd andre punktum.
- (43) Jeg legger til grunn at tinglysningspraksis frem til slutten av 1990-tallet har variert, dels på grunn av uklarheter i rettskildematerialet og dels på grunn av en desentralisert registerføring og avgiftsberegning. Dette ledet til at Toll- og avgiftsdirektoratet – etter anmodning fra Finans- og tolldepartementet – i sitt årlige rundskriv om dokumentavgiften fra og med 1999 har presisert at det er verdien på tidspunktet for den ”formelle eiendomsoverdragelsen” – altså tinglysningstidspunktet – som danner grunnlaget for dokumentavgiften, se for eksempel rundskriv 12/1999 S punkt 2.1 på side 10 første spalte og rundskriv 12/2007 S punkt 2.1 side 15.
- (44) Jeg legger til grunn at dette synet etter hvert stort sett er blitt retningsgivende for praksis de siste 7–8 år, ikke minst i Statens kartverk og i klagesaker til Toll- og avgiftsdirektoratet. Denne festnede praksis er også kommet til uttrykk i forbindelse med en senere lovrevisjon, jf. Ot.prp. nr. 77 (2005–2006) side 31 andre spalte og Innst. O. nr. 65 (2005–2006) side 17. Selv om etableringen av en ensartet praksis er av nyere dato, finner jeg det etter forholdene riktig å legge en viss vekt på denne i den samlede avveiningen.
- (45) Den løsningen som etter mitt syn harmonerer best med lovens ordlyd og innretning, dens forarbeider og gjeldende tinglysningspraksis, har etter mitt syn også de klart beste grunner for seg. Jeg legger i denne forbindelse vesentlig vekt på hensynet til at regler som gjelder et større antall vedtak, skal være enkle, legge til rette for en reell og gjennomførbar etterprøving av avgiftsgrunnlaget og gi lavest mulig administrasjonskostnader i forbindelse med avgiftsinnberegningen og innkrevningen, se også NOU 1975: 34 side 5 og Ot.prp. nr. 11 (1975–76) sidene 3 andre spalte og 17 første spalte.
- (46) Rekonstruksjon av historiske referanseverdier som grunnlag for beregning av dokumentavgiften i et større antall saker hvert år, ville bli svært ressurskrevende, eller måtte basere seg på utpreget sjablonmessige prinsipper. Forlater man tinglysningstidspunktet som basis for avgiftsgrunnlaget, åpnes det også i større grad for tilpasninger av ulike slag som kan bli vanskelige å avdekke.
- (47) Jeg peker til slutt på at å knytte verdifastsettelsen til tinglysningstidspunktet også er den løsningen som etter mitt syn er best egnet til å stimulere til at eiendomsoverføringer blir tinglyst i nær tidsmessig tilknytning til den reelle eiendomsovergangen mellom partene. Det har en selvstendig samfunnsmessig verdi at grunnboken gir riktig informasjon om eierforholdene.
- (48) Jeg er etter dette kommet til at lagmannsrettens lovtolkning er riktig, og at anken derfor må forkastes.

(49) Jeg stemmer for denne

K J E N N E L S E :

Anken forkastes

(50) Dommer **Tønder:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(51) Dommer **Flock:** Likeså.

(52) Dommer **Stabel:** Likeså.

(53) Dommer **Stang Lund:** Likeså.

(54) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

K J E N N E L S E :

Anken forkastes.

Riktig utskrift bekrefte: