



# NORGES HØYESTERETT

Den 24. januar 2011 avsa Høyesterett dom i

**HR-2011-00157-A, (sak nr. 2010/1051), sivil sak, anke over dom,**

Tschudi Kirkenes AS  
(tidligere Sydvaranger AS)  
Norsk Industri (partshjelper)

(advokat Ingvald Falch)

mot

Sør-Varanger kommune

(advokat Caroline Lund)

## STEMMEGIVNING :

- (1) Dommer **Matheson**: Saken gjelder hvorvidt eiendom og bygninger ved eiendomsskattetakst skal verdsettes etter substansverdi eller etter omsetningsverdi der konkret salgssum foreligger.
- (2) Sydvaranger AS (heretter Sydvaranger) ble stiftet i 1906 for utvinning av jernmalforekomstene i områdene ved Kirkenes og Bjørnevatn. De første utskipninger av malm fant sted i 1910. Staten ble etter hvert største eier i selskapet.
- (3) Virksomheten foregikk opp gjennom årene under skiftende omstendigheter og konjunkturer. Fra 1976 gikk selskapet vedvarende med underskudd. Stortinget besluttet i 1996 å avvikle driften og å selge statens aksjer. Varanger Kraft AS overtok etter hvert 63 prosent av aksjene, mens de resterende aksjer ble overtatt av Sør-Varanger kommune.
- (4) Det lyktes ikke de nye eierne å få til noen varig malmbasert virksomhet i selskapet. Det ble derfor startet en utredning av hvordan gruveområdet ved Bjørnevatn og

industriområdet i Kirkenes kunne klargjøres for annen bruk. I den forbindelse ble det i Sydvarangers regnskaper avsatt om lag 50 millioner kroner til opprydding og klargjøring til nye bruksformål.

- (5) Aksjene i selskapet ble senere lagt ut for salg på det internasjonale marked. Som kjøper ønsket man primært noen som ville gjenoppta gruvedriften. Tolv potensielle kjøpere meldte seg, men de fleste falt fra underveis. Til slutt stod man igjen med tre interessenter. Aksjene i Sydvaranger ble i februar 2006 solgt til Rådhusplassen 1 AS; et datterselskap av Nordberg Eiendom AS. I kommunestyrets vedtak 15. februar 2006 der aksjesalget ble godkjent, heter det blant annet:

**”Sør-Varanger kommunestyre konstaterer at ingen av budene på aksjene i Sydvaranger AS gir garanti for fremtidig malmbasert virksomhet i selskapet. Kommunestyret har derfor foretatt en samlet vurdering av tilbudt kontantpris og budgivernes disposisjoner for at mulighet til fremtidig gruvedrift ikke skal vanskeligjøres.**

**På denne bakgrunn vedtar Sør-Varanger kommune, i samarbeid med Varanger Kraft AS, å overdra selskapet Sydvaranger AS på de vilkår som fremkommer av avtale ... mellom selgerne og kjøper, Rådhusplassen 1 AS/Nordberg Eiendom AS, datert 10.02.06, for en samlet sum av NOK 102.000.000.”**

- (6) Av styrevedtaket hos den andre aksjonæren, Varanger Kraft AS, fremgår at man vektla at kjøperen ”vil legge til rette for fremtidig gruvedrift samt utvikling av Kirkenes som by og vertssted for fremtidig olje- og gassvirksomhet”.
- (7) Etter at kontrakt om salg av aksjene var inngått, ble det klart at kjøperen ikke maktet å finansiere kjøpet. Aksjene ble derfor fire måneder senere videresolgt til Tschudi Shipping Company AS for samme pris.
- (8) Utviklingen i malmprisene gav etter hvert utsikt til et økonomisk grunnlag for å gjenoppta malmproduksjonen i Sydvaranger. Den produksjonsrettede delen av virksomheten ble i 2007 skilt ut i et eget selskap, Sydvaranger Gruve AS. Det ble inngått avtale med en australsk gruveekspert om overtakelse av selskapet gjennom Northern Iron Limited som ble opprettet for formålet. Northern Iron Limited er notert på australsk børs. Sydvaranger Gruve AS gjenopptok i 2009 driften i dagbruddet.
- (9) Ved fisjonen ble diverse eiendommer og anlegg i og rundt Kirkenes og Bjørnevatn samt silo-, laste- og havneanleggene, beholdt i Sydvaranger. Selskapet har senere skiftet navn til Tschudi Kirkenes AS. Ettersom saken i sin helhet knytter seg til den tid Sydvaranger opererte under sitt tidligere navn, vil denne betegnelsen også bli benyttet i fortsettelsen, bortsett fra i domsslutningen.
- (10) Sør-Varanger kommune vedtok i 2003 å utvide grunnlaget for eiendomsskatt. Slik beskatning skulle ikke lenger bare gjelde ”verk og bruk”, men også fast eiendom tilhørende ”verk og bruk”, samt fast eiendom i bynære strøk, jf. eiedomsskatteloven § 3 bokstav e. Det utvidede skattegrunnlaget ble gjort gjeldende med virkning fra og med 2005.
- (11) Mens Sydvarangers eiendomsskattegrunnlag for 2003 og 2004 var blitt fastsatt til 41 734 000 kroner, ble verdien for 2005 i første omgang økt til 210 022 335 kroner. Selskapet påklaget vedtaket. Det ble anført at taksten omfattet eiendommer selskapet ikke

lenger eide, og at verdier som var uoppnåelige i markedet, feilaktig var lagt til grunn. Kommunens sakkyndige ankenemnd traff 10. mai 2006 vedtak der taksten ble redusert til 100 895 445 kroner.

- (12) Selskapet mente imidlertid at taksten også denne gang bygget på for høye verdiberegninger og ba ankenemnda omgjøre vedtaket. Nemnda traff 21. desember 2006 nytt vedtak der eiendomsskattegrunnlaget ble satt til 95 508 795 kroner.
- (13) Sydvaranger var fortsatt av den oppfatning at vedtaket var feil. Det ble blant annet gjort gjeldende at man av salgssummen på 102 millioner kroner som nylig var oppnådd for aksjene i selskapet, kunne utlede at omsetningsverdien på de takserte eiendommene bare var ca. 50 millioner kroner. Dette hadde sammenheng med at det på salgstidspunktet ikke var virksomhet i selskapet, og at de eneste aktiva var anlegg og eiendommer ved siden av en større beholdning likvide midler. Det var derfor feil av nemnda å taksere eiendommene til en langt høyere verdi enn hva som reelt sett var betalt for dem. Selskapet tok ut søksmål med påstand om at vedtaket måtte oppheves. Ved Øst-Finnmark tingretts dom 28. november 2007 fikk selskapet medhold i kravet. Dommen ble ikke anket.
- (14) Den sakkyndige ankenemnd traff 9. juni 2008 nytt vedtak der eiendomsskattegrunnlaget ble fastsatt til 118 959 000 kroner. Sydvaranger AS tok igjen ut søksmål med påstand om at vedtaket måtte oppheves, blant annet fordi nemnda heller ikke denne gang hadde tatt hensyn til den langt lavere omsetningsverdien som var blitt lagt til grunn ved salget av aksjene i 2006. Øst-Finnmark tingrett avsa 25. juni 2009 dom med slik domsslutning:

- ”1. **Sør-Varanger kommunes vedtak av 9. juni 2008 om eiendomsskatt for Sydvaranger AS oppheves.**
2. **Eiendomsskattegrunnlaget skal fastsettes ut i fra salgssummen for eiendommene.**
3. **Krav om dom for at eiendomsskattegrunnlaget for 2005 skal legges til grunn for utskrivningen av eiendomsskatt også for de etterfølgende år avvises.**
4. **Sydvaranger AS tilkjennes saksomkostninger med kr 334 380,-, – trehundreogtrettifiretusentrehundreogåtti –. Beløpet forfaller til betaling to uker fra forkynnelse av dommen.”**

- (15) Sør-Varanger kommune anket avgjørelsen til Hålogaland lagmannsrett, som 11. mars 2010 avsa dom med slik domsslutning:

- ”1. **Sakkyndig ankenemnds vedtak av 9. juni 2008 om eiendomsskatt for Sydvaranger AS for 2005 oppheves, og henvises til ny behandling i ankenemnda.**
2. **Ved den nye behandlingen skal ankenemnda**
  - **fastsette eiendomsskattetakst på grunnlag av substansverdien av eiendommen som verk og bruk,**
  - **ikke ta hensyn til salgssummen av selskapet i 2006,**
  - **ikke ta hensyn til selskapets avsatte midler til sanering m.v.,**
  - **ikke ta hensyn til kostnader knyttet til avvikling av gruvevirksomheten.**
3. **Saksomkostnader tilkjennes ikke for noen instans.”**

- (16) Lagmannsrettens dom er avsagt under dissens. Sydvaranger har anket domsslutningens punkt 2 første og annet kulepunkt samt domsslutningens punkt 3 til Høyesterett. Anken under punkt 2 gjelder rettsanvendelsen. Sør-Varanger kommune har for sin del inngitt avledet anke over domsslutningens punkt 1 og gjort gjeldende at avgjørelsen bygger på uriktig bevisbedømmelse ved prøvingen av nemndas rettsanvendelse og saksbehandling. Sydvaranger har fremmet enkelte nye anførsler for Høyesterett, mens noen tidligere anførsler er frafalt. For øvrig står saken for det vesentlige i samme stilling som for lagmannsretten.
- (17) Den ankende part – *Sydvaranger* – har i hovedanken i det vesentlige gjort gjeldende:
- (18) Byskatteloven § 5 gir anvisning på at eiendomsskattetakst skal fastsettes til det beløp eiendommen mest sannsynlig kan omsettes for. I situasjoner der det foreligger en konkret salgssum etter et salg i et åpent marked, utgjør salgssummen den objektiviserte verdi som rettspraksis stiller krav om. Lagmannsretten bygger på uriktig rettsanvendelse når den gir anvisning på at taksten i nærværende sak skal bygge på substansverdi uten hensyn til salgssummen på 50 millioner kroner som kan utledes av kjøpesummen for aksjene i 2006. Substansverdi er kun et hjelpemiddel for takseringen der man ikke har en konkret omsetningsverdi å gå ut fra.
- (19) Det gjøres subsidiært gjeldende at en forståelse av byskatteloven § 5 som utelukker fastsetting av en takstverdi svarende til konkret salgssum der slik foreligger, strider så sterkt mot ordlyden i bestemmelsen at det vil bryte med lovskravet i EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1 (heretter EMK P1-1).
- (20) I den avledede anken der Sør-Varanger kommune krever seg frifunnet, gjør Sydvaranger gjeldende at vedtaket må oppheves ettersom ankenemnda ved fastsettelsen av teknisk nyverdi har bygget på standard kvadratmeterpriser uten nærmere begrunnelse for de sjablongene som er benyttet. Taksten fremstår derfor som vilkårlig.
- (21) Avviklingen av malmproduksjonen og mislykkede forsøk på å få den i gang igjen, viser under enhver omstendighet at det på takseringstidspunktet i 2005 ikke var mulig å oppnå lønnsom drift i selskapet. Det er en saksbehandlingsfeil som kan ha hatt betydning for resultatet at nemnda ikke har vurdert om eiendommenes eventuelt lavere avkastningsverdi skulle vært lagt til grunn for takseringen fremfor substansverdien.
- (22) Vedtaket etterlater dessuten tvil om det på riktig måte er tatt hensyn til verdireducerende faktorer ved eiendommene, og må også av den grunn oppheves.
- (23) Sydvaranger har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Sakkyndig ankenemnds vedtak 9. juni 2008 om eiendomsskatt for Sydvaranger AS for 2005, oppheves.**
  2. **Ved ny behandling skal ankenemnda fastsette eiendomsskattegrunnlaget til samlet salgssum for aksjene i daværende Sydvaranger AS ved salget 15. februar 2006, fratrukket verdien den gang av de av selskapets aktiva som ikke er eiendomsskattepliktige, med tillegg av selskapets gjeld.**
  3. **Sør-Varanger kommune erstatter Tschudi Kirkenes AS’ saksomkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett.”**

- (24) Ankemotparten – *Sør-Varanger kommune* – har i hovedanken i det vesentlige gjort gjeldende:
- (25) Det følger av langvarig og sikker rettspraksis at det er den objektiverste salgsverdien som skal legges til grunn ved verdsettelsen av ”verk og bruk”. Det er fastslått at dette ikke er den pris som kan oppnås i markedet for eiendommen på det aktuelle tidspunkt, men – som hovedregel – eiendommens substansverdi. Helt unntaksvis kan en lavere avkastningsverdi legges til grunn, men bare der dette har vært krevd og dokumentert av selskapet ved takseringen. Det er ikke tilfellet her.
- (26) Vedtaket er etter dette i samsvar med gjeldende rett og følgelig ikke i strid med EMK P1-1.
- (27) I den avledede anken krever kommunen seg frifunnet ettersom eiendomsskattetaksten er utført og begrunnet i samsvar med lovens krav.
- (28) Sør-Varanger kommune har nedlagt slik påstand:
- ”1. Sør-Varanger kommune frifinnes.
  2. Sør-Varanger kommune tilkjennes saksomkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett.”
- (29) *Jeg er kommet til* at hovedanken ikke kan føre frem, mens den avledede anken må tas til følge.
- (30) Etter eiendomsskatteloven § 8 første ledd skal eiendomsskatt regnes ut etter den ligningsverdi som er fastsatt for eiendommen i året før skatteåret. Bestemmelsen er imidlertid ikke satt i kraft, og byskatteloven 18. august 1911 nr. 9 § 4 og § 5 skal fortsatt gjelde ved fastsettelse av skattegrunnlaget for eiendommen.
- (31) Byskatteloven § 5 første ledd lyder:
- ”Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg.”**
- (32) Alminnelig taksering finner sted hvert tiende år med mindre kommunestyret bestemmer noe annet, jf. § 4 første ledd.
- (33) Ordlyden i § 5 er tvetydig. Som førstvoterende uttaler i Rt. 1999 side 192 på side 200, kan fremhevelsen av eiendommens ”beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet” peke hen mot den betydning disse forholdene kan ha for eiendommens omsetningsverdi, men også ses som et uttrykk for en mer objektiverst verdi. Takstperioden etter § 4 på 10 år indikerer også at markedets prising av eiendommen til enhver tid ikke uten videre kan være avgjørende.
- (34) Prinsippene for hvordan bestemmelsen skal forstås og verdsettelsen skal foretas, er utviklet gjennom langvarig rettspraksis. I Rt. 1912 side 501 (LKAB 1-dommen) ble første gang uttalt at taksten skal gi uttrykk for eiendommens objektiverste omsetningsverdi. Prinsippet er gjentatt en rekke ganger senere, blant annet i Rt. 1987 side 129

(Tyssefalldommen) der det på side 132 heter at man ved takseringen skal søke å finne frem til den verdi eiendommen eller anlegget har i seg selv, objektivt bedømt. Videre uttales det at den aktuelle eiers interesse i eiendommen i prinsippet ikke er gjenstand for vurdering, se tilsvarende Rt.1999 side 192 (Statnettdommen) på side 201.

- (35) Hva som begrepsmessig er en objektivisert omsetningsverdi, er imidlertid ikke entydig. Men langvarig rettspraksis knytter dette til substansverdien som en hovedregel. Fra nyere praksis viser jeg her særlig til Rt. 1974 side 332, Rt. 1987 side 129, Rt. 1987 side 1290, Rt. 1991 side 98, Rt. 1999 side 192 og Rt. 2007 side 149. I Rt. 1991 side 98 (Siso/Elkemdommen) heter det eksempelvis på side 101:

**”Vanligvis vil det være riktig å fastsette en slik objektivisert salgsverdi ut fra en substansverdiberegning med utgangspunkt i kostnadene ved investeringene og med korreksjoner for slit og elde, generell verdiendring på investeringsobjektene m.v.”**

- (36) I Rt. 2007 side 149 (LKAB 2-dommen) avsnitt 43 er substansverdi angitt som ”den tekniske verdien, dvs. gjenanskaffelsesverdien med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet”.
- (37) Sydvaranger har gjort gjeldende at utviklingen av substansverdi som grunnlag for fastsettelsen av eiendommens takstverdi, må forstås på bakgrunn av at rettspraksis gjelder verdsettelse der det ikke har foreligget noen konkret og aktuell salgssum, slik som i nærværende sak. Selskapet hevder at substansverdi derfor bare er en hjelpeberegning i mangel av konkret salgssum, og at markedets betalingsvillighet gjennom høyeste bud ved fri omsetning er det beste mål på en objektivisert omsetningsverdi.
- (38) Jeg er ikke enig i at loven skal forstås slik. Jeg viser her til Rt. 1994 side 333 (Tydaldommen) der det på side 337 heter:

**”Det er en objektivisert verdivurdering som skal foretas etter byskatteloven § 5 første ledd. Den salgsverdi bestemmelsen viser til, er således ikke den pris en kan oppnå i markedet for eiendommen på det aktuelle tidspunkt, men en tenkt pris som fremkommer når en ser bort fra særlige forhold knyttet til den enkelte eiers utnyttning av eiendommen.”**

- (39) Synspunktet er gjentatt i Rt. 1999 side 192 på side 201. Det er med dette klarlagt at objektivisert omsetningsverdi ikke er eiendommens markedsverdi på takseringstidspunktet uttrykt gjennom en konkret salgssum. Jeg kan ikke se at det har vært omstendigheter ved de saker der dette er slått fast, som gjør at prinsippet må modifiseres for de tilfeller der en konkret salgssum faktisk foreligger. For det første vil en salgssum lett gjenspeile den nye eiers økonomiske interesse i salgsobjektet. Den enkelte eiers økonomiske interesse er en subjektiv omstendighet som det skal ses bort fra. For det annet innebærer takstintervallene på 10 år etter § 4 at verdifastsettelsen må være robust mot skiftende markedspriser. Behovet for robuste takster er blant annet trukket frem i Rt. 1999 side 192 i forbindelse med skiftende prisforskrifter. Førstvoterende uttaler der på side 202 at takseringen for eiendomsskatt forutsetningsvis skal gjelde for perioder på 10 år. Han fremholder at ”det derfor vil kunne være vanskelig å bygge på prisforskrifter som raskt kan endres”. Det vil på samme måte være vanskelig å legge de til enhver tid gjeldende markedspriser til grunn, ettersom også disse endrer seg gjennom takstperioden etter svingningene i markedet. Det vil være helt upraktisk – og heller ikke lovens ordning – om denne type verdiendringer skulle gi grunnlag for omtakseringer, se byskatteloven § 4 tredje ledd.

- (40) Den rettssetning som ble etablert i Tydaldommen, har god støtte i forarbeidene til byskatteloven § 5. I Ot.prp. nr. 5 for 1909 heter det på side 34:

**”Man bør efter amtsskattekommissionens mening ta i betragtning ikke alene bygningernes og de faste indretningers værdi, men ogsaa de forskjellige omstændigheder, der kan antages at ville ha en nogenlunde varig indflydelse paa, hvorledes driften i det hele vil stille sig, og hvor lønnende den kan antages at ville være. Det formenes ved matrikuleringen at kunne tages i betragtning, hvorvidt der er let eller vanskelig adgang til vedkommende raaprodukt, og hvor længe man vil kunne erholde dette, hvorvidt fabrikken ligger i nærheten av en by eller nær utskibningssted, hvorvidt der er adgang til at utvide anlægget o. l. Paa den anden side blir ikke at ta i betragtning omstændigheder, der maa ansees mere eller mindre tilfældige, t. eks. driftsherrens personlige dygtighet, at priserne paa de produkter, som bruket eller verket leverer, for tiden er mere end sedvanlig høie eller lave, eller at tilgangen paa arbeidskraft er større eller mindre, end som regel er tilfældet. Efter kommissionens mening skulde det saaledes være det rette, at man ved matrikelbeskatningen av verker og bruk i det væsentlige la til grund den salgsværdi, de under ordinære omstændigheter har.”**

- (41) Uttalelsen må forstås slik at det ved takseringer skal tas hensyn til forhold av betydning for eiendommens verdi som ligger mer eller mindre fast, mens forhold som er skiftende, slik som konjunkturer, arbeidskraftressurser eller eierens evne til å drive lønnsomt, ikke skal trekkes inn i vurderingen. Henvisningen til ”den salgsværdi, de under ordinære omstændigheter har”, sikter dermed ikke til den omsetningsverdi som er kommet til uttrykk gjennom en konkret salgssum for eiendommene.
- (42) Jeg er etter dette enig med lagmannsretten i at eiendomsskattetaksten skal fastsettes på grunnlag av substansverdi også i de situasjoner der det foreligger en konkret salgssum. På bakgrunn av Sydvarangers anførsler for ankenemnda ville det ikke vært unaturlig om nemnda hadde kommentert forholdet mellom substansverdien og den konkrete salgssummen. Men ut fra korrekt lovforståelse kan jeg ikke se at det er noen saksbehandlingsfeil at dette ikke er gjort.
- (43) Den forståelsen av byskatteloven § 5 som jeg her har redegjort for, ligger innenfor ordlyden, er forankret i forarbeidene og bygger på en festnet høyesterettspraksis. Vedtaket har da slik hjemmel i lov som EMK P1-1 krever.
- (44) Jeg går så over til å se på de øvrige anførsler Sydvaranger har gjort gjeldende som begrunnelse for at takstvedtaket må oppheves.
- (45) Sydvaranger har anført at ankenemndas vedtak må oppheves ettersom det ikke bygger på en substansverdiregning av den enkelte eiendom, men på standard kvadratmeterpriser som fremstår som vilkårlige da de ikke er nærmere begrunnet.
- (46) Denne anførselen kan ikke føre frem.
- (47) Vedtaket inneholder innledningsvis en oversikt over de forskjellige kvadratmeterprisene som er benyttet ved takseringen av de ulike typer grunnarealer. Dernest heter det:

**”Sakkyndig nemnd har vedtatt takseringsprinsipper, som sammen med befaringen gir grunnlaget for fastsettelsen av eiendomsskattetaksten. Befaring, takseringsprinsippene og GAB-opplysningene danner grunnlag for taksten.**

**Sakkyndig ankenemnd har ved sin verddiverdsettelse av skatteobjektet søkt å finne omsetningsverdien for Sydvaranger AS under sedvanlige omsetningsforhold. Eiendomsskattetaksten er herunder fastsatt ut fra en substansverdiberegning.”**

- (48) Jeg nevner for ordens skyld at det er på det rene at taksten faktisk gjelder selskapets eiendomsskatteobjekter, og ikke selskapet Sydvaranger AS slik det siterte kan gi inntrykk av.
- (49) For bygninger er det vist til at kvadratmeterprisene i henhold til takseringsprinsipper vedtatt av kommunestyret skal ”baseres på byggekostnader for 1999, med reduksjon på 40 %. Det beregnes dermed kr. 5100 pr. m<sup>2</sup> BRA”.
- (50) Nemnda må etter min mening ved substansverdiberegninger kunne fastsette teknisk verdi med utgangspunkt i sjablonger; det vil si enhetspriser som bygger på et relevant gjennomsnitt- eller erfaringsprisinivå. Det er fra kommunens side under prosedyren for Høyesterett opplyst at sjablongene har vært forankret i lokale pris- og omsetningsdata. Bruk av slike standard enhetspriser er antakelig – om ikke den eneste – så i hvert fall den mest praktiske fremgangsmåten.
- (51) Vedtaket inneholder – med noe varierende detaljgrad – opplysninger om hva sjablongene bygger på. Loven stiller imidlertid ikke særlig store krav til begrunnelsen for taksten, som også må omfatte kravet til begrunnelse for dens enkelte faktorer. Jeg viser her til Rt. 1987 side 1166 der det på side 1171 heter:

**”Den gjeldende lovordning stiller ikke noe bestemt krav med hensyn til karakteren og omfanget av en slik begrunnelse. Lov om eiendomsskatt inneholder – som nevnt under anførselene fra kommunen – i § 22 en regel om begrunnelse. Denne bestemmelse er imidlertid ennå ikke trådt i kraft. Jeg finner likevel at bestemmelsen, i sin knappe form, angir et krav som iallfall må gjelde: at det skal gis ’ei stutt grunngeving for avgjerda’.”**

- (52) Vedtaket tilfredstiller etter min oppfatning et slikt begrunnelseskrav.
- (53) Jeg ser deretter på spørsmålet om det er en saksbehandlingsfeil at ankenemnda ikke har vurdert å benytte eiendommenes avkastningsverdi fremfor hovedregelen om substansverdi. Etter mitt syn kan Sydvaranger heller ikke få medhold på dette punktet. Selskapet hadde for nemnda ikke anført, og følgelig heller ikke dokumentert, at avkastningsverdien var lavere enn substansverdien. Det var derfor ingen saksbehandlingsfeil at nemnda ikke tok opp dette, jf. Rt. 1991 side 98 på side 102 og Rt. 1987 side 1290 på side 1305 der et tilsvarende synspunkt er lagt til grunn. Jeg nevner for ordens skyld at adgangen til å bygge på avkastningsverdi uansett ser ut til å være forholdsvis begrenset, jf. Rt. 2007 side 149 avsnitt 47 og Rt. 1974 side 332 på side 336.
- (54) Sydvaranger har også anført at vedtaket etterlater tvil om den reduksjon som skal gjøres for slit og elde, er foretatt på riktig måte. Etter selskapets oppfatning må denne tvilen føre til at taksten oppheves ettersom det ikke kan utelukkes at det foreligger en feil som har hatt betydning for resultatet. I vedtaket heter det om prinsippene for takseringsmåten:

**”Det er i selskapet hvor eiendommene ligger avsatt midler som slik ovenfor beskrevet, ekvivalerer de negative, eventuelle prisdempende/prisreducerende faktorer ved den enkelte eiendom. Dette gir grunnlag for verdimeisig å vurdere den enkelte eiendom som fri for samme negative faktorer.**

...



**En vurdering av dagens verdi på skatteobjektene kan således skje løsrevet fra påhvilende forpliktelser.”**

- (55) Det er enighet mellom partene om at avsetninger som var gjort i Sydvarangers regnskaper, ikke var forpliktelser i regnskapslovens forstand, og at taksten her gir en uriktig redegjørelse for den rettslige situasjonen.
- (56) Lagmannsretten delte seg i et flertall og et mindretall i spørsmålet om hvilken betydning det har for gyldigheten at vedtaket etterlater usikkerhet om feiltakelsen har påvirket selve takseringen. Flertallet kunne ikke se bort fra at nemndas uriktige rettsoppfatning hadde påvirket takstresultatet og kom derfor til at vedtaket måtte oppheves.
- (57) Jeg er ikke enig i dette. Selv om nemnda i innledningen til taksten har uttalt at det var grunnlag for å vurdere den enkelte eiendom fri for negative faktorer, er det ikke holdepunkter for at dette er fulgt opp ved selve takseringen av det enkelte objekt; tvert imot. Av vedtaket fremgår at nemnda ved takseringen av industriområdet har redusert skattetaksten fra 110 til 50 kroner pr. kvadratmeter på grunn av områdets beskaffenhet etter mangeårig tung industriell virksomhet. For bygningers vedkommende fremgår at man ved takseringen av den enkelte eiendom har tatt slit, elde og utidsmessighet i betraktning.
- (58) Det er etter min oppfatning dessuten av betydning at nemnda i premissene for takseringen av bygningene – ved siden av å redegjøre for at det er tatt utgangspunkt i en kvadratmeterpris på 5 100 kroner – også uttaler:

**”Nemnda har i tillegg til matematiske utregninger, brukt skjønn ved taksering. Det er vurdert ulike forhold, som generell tilstand, alder, beliggenhet med mer, som har betydning for markedsverdien av den enkelte bygning. Bygningsmassen til Sydvaranger AS består i stor grad av bygg tilpasset gruvevirksomhet. Herunder hører bygg som har museal verdi, samt produksjonsbygg som på grunn av alder, forfall og påregnelig bruk er planlagt revet. Nemnda har ikke trukket fra saneringskostnader jmf. nemndas innledende begrunnelse.”**

- (59) Det sies her klart at bygningene er taksert med fradrag for generell tilstand, alder og forfall. Følgelig er de taksert som de er.
- (60) Jeg er etter dette kommet til at ankenemndas vedtak er gyldig, og at kommunen derfor må frifinnes.
- (61) Kommunen har fått fullt medhold. Jeg har ikke vært i tvil om resultatet. Kostnadsavgjørelsen skal bygge på resultatet i Høyesterett, og ankemotparten må da tilkjennes sakskostnader for alle retter. Kommunens sakskostnader for tingretten utgjør 177 306 kroner og for lagmannsretten 343 332 kroner. For Høyesterett har kommunen krevd 737 275 kroner i salær med tillegg av 8 315 kroner for utlegg. Det er ikke krevd dekning av merverdiavgift. Arbeidsomfanget for Høyesterett er oppgitt til 358 timer hvorav 290 timer har påløpt etter anketilsvaret. Sydvaranger har til sammenligning inngitt kostnadsoppgave der salærkravet for perioden etter anketilsvaret knytter seg til et arbeidsomfang som er oppgitt til 110 timer.
- (62) Jeg er kommet til at kostnadene for Høyesterett må settes ned. Sakens hovedproblemstillinger var rimelig godt avklart allerede i anketilsvaret og den avledede anken. Kommunens saksopplegg for Høyesterett har etter min oppfatning vært mer

omfattende enn nødvendig. Jeg finner etter dette at salæret for Høyesterett passende kan settes til 500 000 kroner. Etter dette tilkjennes sakskostnader med 1 028 953 kroner for alle instanser.

(63) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Sør-Varanger kommune frifinnes.
2. I sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett betaler Tschudi Kirkenes AS til Sør-Varanger kommune 1 028 953 – énmillionogtjueåttetusennihundreogfemtitre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

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

(65) Dommer **Møse:** Likeså.

(66) Dommer **Noer:** Likeså.

(67) Dommer **Skoghøy:** Likeså.

(68) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Sør-Varanger kommune frifinnes.
2. I sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett betaler Tschudi Kirkenes AS til Sør-Varanger kommune 1 028 953 – énmillionogtjueåttetusennihundreogfemtitre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: