



HAUGALAND TINGRETT

DOM

Avsagt: 04.10.2019 i Haugaland tingrett, Haugesund

Saksnr.: 19-028500TVI-HAUG/

Dommer: Tingrettsdommer Arne Vikse

MEDDOMMER : Statsautorisert revisor Jan Egil Haga
Statsautorisert revisor Runar Sørensen

Saken gjelder: Vedtak om eiendomsskatt for 2017

Hydro Aluminium AS

Advokat Morten Fjermeros

mot

Karmøy kommune

Advokat Silje Aga Rogan,
Advokat Caroline Lund

DOM

Saken gjelder spørsmålet om gyldigheten av vedtak av 20. august 2018 fra sakkyndig overtakstnemnd for eiendomsskatt i Karmøy for skatteåret 2017. Vedtaket knytter seg til et verdsettelsen av et pilotanlegg for produksjon av aluminium som dette året var under bygging på Hydros anlegg på Karmøy Metallverk.

Framstilling av saken:

Hydro Aluminium AS, heretter kalt Hydro, er saksøker i saken. Selskapet er en betydelig aktør i verdenssammenheng i tilknytning til produksjon av aluminium.

Aluminiumsproduksjon er en svært kraftkrevende industri, og Hydro har over tid forsket på mer effektive produksjonsmetoder for å minske kraftforbruket. Hydro har et eget forskningssenter i Årdal som i samarbeid med eksterne aktører/forskningsmiljøer i årene 2004-2006 satte i gang et arbeid med formål å utviklet en ny celleteknologi for produksjon av primæraluminium; kalt HAL4e. Målsettingen ble etter hvert kvantifisert til å senke energibehovet i prosessen med rundt 15 %. Det ble i denne forbindelse bygget 6 testceller på referansesenteret i Årdal.

Etter å ha kjørt testcellene i Årdal en stund, ønsket Hydro å bygge et pilotanlegg i større målestokk i tilknytning Karmøy Metallverk for å teste ut denne nye teknologien. Dette anlegget vil heretter bli benevnt Piloten. Det var planlagt å bygge i alt 60 celler i anlegget, med en produksjonskapasitet på 75.000,- tonn aluminium per år. På Karmøy Metallverk for øvrig blir det produsert 195.000,- tonn aluminium per år ved bruk av kjent teknologi. I tillegg til selve produksjonslinjene for råaluminium finnes det både et støperi og valseverk, samt kaianlegg for mottak og bearbeidelse av råstoff, utskipping av ferdige produkter m.v. på Karmøy Metallverk.

Ut fra Hydros egne beregninger ville ikke Piloten tilfredsstillende bedriftens krav til lønnsomhet. På denne bakgrunn ble det i 2012, før byggingen startet, søkt om støtte til investeringen fra Enova. Enova foretok ved sin behandling av saken en vurdering av hvilken støtte som måtte gis for at Piloten skulle bli realisert. I den forbindelse ble det utarbeidet en kontantstrømsanalyse over 50 år som ble neddiskontert med Hydros avkastningskrav. Nåverdien ble beregnet til et betydelig negativt beløp. Enova besluttet ved sin behandling å tildele Hydro støtte med kr. 1,555 milliarder kroner, en beslutningen som måtte forelegges for ESA, som er EFTAS overvåkningsorgan med formål å kontrollere at der ikke ytes statsstøtte i strid med EØS` s avtalens bestemmelser. ESA godkjent stønaden ved vedtak av 4. februar 2015.

* * *

Hydro ønsket før endelig investeringsbeslutning ble tatt, også å få avklart hvordan eiendomsskatten for Piloten skulle fastsettes. De henvendte seg derfor ved brev av 2. februar 2015 til Karmøy kommune, heretter kalt kommunen, om dette.

Et fabrikkianlegg er å regne som et «verk og bruk», jfr. eskl. § 4, 2.ledd, 2. punktum. Det er sikker rett at slike anlegg er gjenstand for beskatning også i byggeperioden. Det følger videre av eskl. § 8 A-2 at verdien av et slikt anlegg skal settes til det beløp en må gå ut fra at etter sin innretning, bruksegenskaper og lokalisering, kan bli avhendet for i forbindelse med et fritt salg. Det følger av eskl. § 8A-3 at alle eiendommer som skal ilegges eiendomsskatt skal takseres, og at alminnelig taksering skal skje hvert 10 år. Anlegg under bygging, blir imidlertid taksert hvert år. Selv om lovens utgangspunkt er avhendelsesverdi ved fritt salg, følger det av takst- og rettspraksis at utgangspunktet for taksten normalt vil være lik investert kapital fratrukket evt. slit, elde og utidsmessighet. I forbindelse med bygging av anlegg vil taksten i utgangspunktet da bli satt tilsvarende den samlede investering.

Ved henvendelsen til kommunen i februar 2015 ble det fra Hydros side argumentert for at eiendomsskatten i f.t. Piloten skulle fastsettes ut fra dennes avkastningsverdi. Det er i rettspraksis i særlige tilfeller åpnet opp for en slik alternativ taksering. Utgangspunktet da er imidlertid at avkastningsverdien klart må ligge under substansverdien. Det ble i så måte fra Hydros side vist til at Enova ved sin lønnsomhetsberegning i forbindelse med vedtaket om å støtte anlegget, hadde kommet til at det var mer enn 99% sikkerhet for at Piloten ville ha en negativ nåverdi.

Ved brev av 28. april 2015 fra Skattetakstnemnda i kommunen, ble det bekjentgjort at de ville legge til grunn avkastningsverdi i f.t. eiendomsskatten for Piloten. Dette standpunkt hadde skattetakstnemnda kommet til etter at kommuneadvokaten hadde avgitt en betenkning som gav uttrykk for at det var grunnlag for slik verdsettelse. Denne betenkningen var vedlagt brevet fra skattetakstnemnda.

* * *

Byggearbeidene på piloten startet opp i 2016. Det følger av eiendomsskatteloven (eskl.) at eiendomsskatten på et verk og bruk skal fastsettes på grunnlag av verdien per 1. januar i skatteåret, jfr. eskl. § 4, 1.ledd. Ved brev av 27. april 2017 fra eiendomsskattekontoret ble eiendomsskatteseddell, saksprotokoll og vedtak fra Sakkyndig takstnemnd av 28. mars 2017, oversendt Hydro. Piloten var derfor i skatteåret 2017 taksert til NOK 613 304 000 og en hadde anvendt en substansverdimetode ved verdsettelsen. Kommunen gikk m.a.o. bort i fra det som hadde blitt formidlet fra skattetakstnemnda i april 2015 om at den ville legge en avkastningsverdi til grunn. Bakgrunnen for det var at nemnda hadde kommet til at anleggets avkastningsverdi ikke var godt nok dokumentert.

Vedtaket fra skattetakstnemnda var også vedlagt et takstforslag fra sakkyndig taksator Thomas Bjønnes av 5. mars 2017, hvor det var lagt til grunn at taksten ble satt til «30 % av substansverdien i samsvar med avkastningsverdiens andel av substansverdien for ferdig pilotanlegg». Videre var der angitt «Sum takst av anlegg under utbygging settes til kr. 184.000.000». Kommunen hadde m.a.o. valgt ikke å følge Bjønnes takstforslag ved sin utskriving av eiendomsskatten, men dette må ses i lys av at Bjønnes i sitt takstforslag hadde tatt utgangspunkt i kommunens brev til Hydro fra april 2015, et utgangspunkt som ikke lenger kommunen opprettholdt.

Det ble utskrevet skatteseddel fra Kommunen den 26. april 2017, hvor Hydro ble pålagt å betale kr. 4.293.128,- i eiendomsskatt for Piloten.

Hydro påklagde eiendomsskattevedtaket og det ble satt i gang en omfattende prosess i forbindelse med klagebehandlingen. Bla. sendte Hydro over en detaljert beregning av avkastningsverdien av Piloten per 1. januar 2017. Beregningen viste en avkastningsverdi per 1. januar 2017 på NOK 151.000.000. Denne verdien fremkom ved nediskontering av forventede fremtidige kontantstrømmer, uten hensyn til allerede foretatte investeringer. Kommunen engasjerte på sin side en sakkyndig rådgiver, Hav Invest AS v/Håvard Nesheim, som bla. var i en direkte dialog med Hydro vedr. forutsetningene for avkastningsverdivurderingen. Nesheim avga en takst den 19. mars 2018, hvor han konkluderte med en avkastningsverdi for Piloten på 1,3 milliarder NOK.

Ved vedtak av 20. august 2018 opprettholdt sakkyndig overtaksnemnd skattetakstnemndas vedtak av 28. mars 2017.

* * *

Piloten ble ferdigstilt i 2018, med oppstart av de første cellen i januar og i juni måned var alle de 60 cellene i produksjon. Total kostnad for Piloten endte opp på rundt 4,3 milliarder NOK, inkl. de kr. 1,555 milliarder som var gitt i støtte fra Enova.

Det ligger inne i planene en mulig utvidelse av Piloten til et fullskala anlegg ved Karmøy Metallverk (Karmøy fase II) og mulig bruk av den nye teknologien i øvrige Hydro-anlegg. Dette om resultatene fra testperioden er tilfredsstillende. Dette er imidlertid en egen beslutning som tidligst blir tatt etter at den initielle 2 års testperioden er utløpt i 2020.

* * *

Hydro tok så ut stevning i saken den 19. februar 2019. Etter vanlig saksforberedelse ble hovedforhandling i saken avholdt 9. – 12. september 2019. Retten ble satt med fagkyndige meddommere etter begjæring fra Hydro. For Hydro møtte fabrikkssjef ved Karmøy Metallverk Ingrid Guddal som partsrepresentant og for kommunen møtte varaordfører Leif

Malvin Knutsen første dag av rettsforhandlingene. For de øvrige dager under forhandlingene var Terje Nordal til stede som kommunens partsrepresentant. Guddal avga partsforklaring, men ingen fra kommunen gav forklaring. Retten hørte i alt 7 vitner, hvorav to sakkyndige. 4 av vitnene avga forklaring ved videooverføring fra andre tingretter i Norge.

Saksøkerens påstandsgrunnlag:

Den rettslige problemstillingen i saken er om eiendomsskattevedtaket for Piloten er ugyldig fordi eiendomsskattegrunnlaget overstiger den objektiviserte omsetningsverdien etter eiendomsskatteoven § 8A-2. Dersom vedtaket er ugyldig, krever saksøker dom for tilbakebetaling av for mye innbetalt eiendomsskatt.

Et grunnleggende spørsmål i saken er om det følger av esktl. § 8A-2 at eiendomsskattegrunnlaget for Piloten kan verdsettes på grunnlag av Pilotens avkastningsverdi per 1. januar 2017 eller om verk og bruk under bygging uten hensyn til avkastningsverdi alltid skal verdsettes til investert kapital per 1. januar i eiendomsskatteåret, noe Hydro oppfatter kommunen anfører. Dersom retten skulle komme til at det ikke gjelder særlige verdsettelsesregler for verk og bruk under bygging, blir neste spørsmål om vilkårene for å verdsette Piloten etter en avkastningsverdivurdering er oppfylt.

I forhold til den sistnevnte vurdering må retten vurdere om det er bevist at avkastningsverdien for Piloten kan fastsettes med rimelig grad av sikkerhet, videre om avkastningsverdien er klart lavere enn substansverdien og at Piloten ikke blir lønnsom, jf vilkårene slik de fremgår Rt-2007-149 - LKAB II-dommen. Takseringsperioden er her 1 år, i.o.m. at anlegget er under bygging, men Hydro har i f.t. sin avkastningsvurdering regnet på hele anleggets levetid.

For det tilfelle at retten kommer til at eiendomsskattevedtaket er ugyldig må kommunen foreta ny verdsettelse av Piloten, men saksøker krever ikke da at Hydros verdivurdering av oktober 2017 direkte skal legges til grunn. Saksøker anmoder imidlertid om at retten i doms-premissene gir signaler om hvordan nytt verdsettelseskjønn bør utøves.

For det tilfelle at vedtaket finnes ugyldig krever Hydro at det gis dom for tilbakebetaling av differansen mellom innbetalt og ny utskrevet eiendomsskatt.

* * *

Når det gjelder anlegg under bygging, er det slått fast i rettspraksis at disse regnes som «verk og bruk» etter esktl. § 4. jfr. her Rt-1988-1123 «Bykledommen».

Det foreligger ingen særregel for verdsettelse for «verk og bruk» under bygging. Etter eskl §8A-2, og slik denne er utlagt gjennom rettspraksis, skal slike etter hovedregelen verdsettes etter en substansverdimetode. Dette innebærer at verdien settes til investert kapital med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet. Anvendes substansverdimetoden for «verk og bruk» under bygging, blir eiendomsskattegrunnlaget lik investert kapital og det skal i slike tilfeller ikke gjøres noen fradrag.

En investor vil i utgangspunktet ikke starte byggingen av et «verk og bruk» dersom investeringen ikke er lønnsom. Unntak gjelder i slikt tilfellet som dette, hvor det er gitt statsstøtte til Piloten på NOK 1,55 milliarder. Vilåårene for å bruke avkastningsverdi i dette tilfellet er derfor etter Hydros syn oppfylt.

Lovteksten i eskl. § 8A-2, gjør ikke forskjell på anlegg som er under bygging og ferdige anlegg. Lovens ordlyd gir således ikke anvisning på alternativ verdsettelse for «verk og bruk» under bygging og det er ikke angitt i lovforarbeider eller rettspraksis o.a. at det er andre verdsettelsesnormer for slike. Sammenhengen i reglene tilsier at samme verdsettelsesprinsipper må gjelde under bygging som for ferdige anlegg, ellers risikerer en å komme i en situasjon hvor en ende opp med et lavere eiendomsskattegrunnlag etter bygging enn under oppbyggingsfasen.

* * *

Saksøkte har fremholdt at det følger av takstpraksis at «verk og bruk» under bygging alltid skal verdsettes til investert kapital selv om avkastnings- og omsetningsverdien er lavere enn investert kapital. Hydro er enig i at forvaltningspraksis etter omstendighetene kan tillegges vekt som rettskilde, men dersom slik praksis skal tillegges avgjørende vekt som rettskilde forutsetter det at det foreligger en fast og entydig praksis. Det har også betydning om praksisen er til skattyters gunst eller ugunst. En praksis som innebærer en innskrenkende fortolkning til borgernes ugunst tillegges imidlertid ikke nevneverdig vekt, jfr. her Rt-2003-1821-avs 39 –«Hunsbedt Racing»-dommen.

Når det gjelder takstpraksis i eiendomsskattesaker er det generelt større grunn til å vise tilbakeholdenhet med å legge vekt på slik praksis ved fortolkningen av loven. Denne praksis er ikke publisert og gjenstand for kritikk, og er ofte påvirket av tette bånd mellom taksator og kommunen. Kravene til uavhengighet fremstår som svekket. Det er særlig når de øvrige rettskildefaktorene ikke trekker i retning av en bestemt løsning, at praksis vil kunne tillegges avgjørende betydning jfr. HR-2016-1801 avsnitt 49 - Norrøna Eiendom. For at praksis skal tillegges vekt er det videre et vilkår at praksisen må ha en kvalitet og være godt begrunnet. I eiendomsskattesaker vil praksis ofte ikke ha samme kvalitet som ligningspraksis og vil ha sitt utspring i ulike takseringsmiljøer og ikke sentrale skattemyndigheter. Domstolene har ikke tillagt takstpraksis særlig betydning ved fortolkning av eiendomsskatteoven, se f.eks. Rt 1999-192 -Statnett I og Rt-1987-129 Tyssefaldene.

Når det gjelder hvilken takstpraksis som foreligger er det fremlagt et takserings-reglement både for Karmøy og Oslo kommune, hvor det angis at takst skal finne sted på bakgrunn av substansverdi i form av innskutt kapital. Kommuneadvokaten i Karmøy har imidlertid i herværende sak på et tidspunkt gitt uttrykk for at kommunen ville akseptere en avkastningsverdi av Piloten. Dette er og bifalt av den sakkyndig takstnemnd for eiendomsskatt i kommunen og kommunens taksator (Bjønnnes) tok høyde for dette i sitt takstforslag. Senere kom den sakkyndige takstnemnden til at en skulle fastsette verdien på grunnlag av substansverdi, jfr. vedtaket av 28.3.2017. I en utvidet begrunnelse av 30.8.2017 er det vist til at det ikke var grunnlag for en avkastningsverdivurdering, dette under henvisning til at vilkårene for slik beregning slik de fremkommer av LKAB II dommen ikke var oppfylt. Av prosessdokumentene fremgår det og at kommunen har vist til at det ikke kunne beregnes en avkastningsverdi på bakgrunn av at det ikke var noe faktisk drift på eiendommen.

Hydro er av den oppfatning at dersom vilkårene i LKAB II dommen er oppfylt, så forhindrer ikke det forhold at anlegget er under bygging at avkastningsverdi kan benyttes. Dvs. at også «verk og bruk» under bygging kan verdsettes til den objektiviserte omsetningsverdi og det foreligger ingen særlige takseringsregler for slike.

* * *

Ved verdsettelse av «verk og bruk» er det den objektiviserte omsetningsverdi en skal legge til grunn. Dette følger av Rt-1974-332 -Statnett I. Det er eiendommen med den foretatte utbygging som er skatteobjekt, ikke den aktuelle eiers økonomiske interesse i denne. Det samme fremgår av Rt- 2011-51-Sydvaranger.

Når det gjelder metoden for å finne omsetningsverdien etter eskl. §8A-2, så er hovedregelen substansverdivurdering, jfr. Rt-2017-1258 Statnett II og Rt. 2007-149 LKAB II. Unntak er å anvende en avkastningsverdivurdering. Dette har vært prøvd i Rt-1974-332-Hydro, men saken ble da løst pga. at det var en for liten forskjell mellom de to metodene. I Rt-1991-98-Elkem ble også saken løst på at det ikke var klar nok forskjell på disse to metodene.

Hydro fremholder at rentabilitetsvurderinger skal velges når disse gir et riktigere uttrykk for objektivisert salgsverdi og at praksis fra kraftverksbeskatningen viser at det ikke er til hinder for bruk av avkastningsverdmodellen at enkelte av parametrene i kortere perioder kan variere.

* * *

Av Rt- 2007- 149-LKAB II fremgår det at en avkastningsverdi må baseres på fremtidige inntekter, noe Hydro gjort i saken her. Det fremgår av avs. 50 i dommen at det er tre vilkår som må være oppfylt for at avkastningsverdien skal legges til grunn. For det første må det være mulig å finne en verdi med rimelig grad av sikkerhet, noe Hydro hevder å ha gjort ved den brukte avkastningsverdimetoden. Videre må det foreligge en klar forskjell mellom avkastningsverdien og substansverdien. Hvis det er marginale forskjeller, som i 1974-dommen, så konsumerer bevis-usikkerheten forskjellen. Til sist må en heller ikke kunne regne med lønnsom drift i takseringsperioden, som normalt er 10 år. Her er perioden 1 år da det er et anlegg under bygging, men Hydro har her valgt å se på hele livsforløpet.

Rt- 2012-1359 (Flytebrygge-dommen) gir anvisning på metodikken som skal benyttes ved en avkastningsverdivurdering . Det fremgår bla. at det bare er de inntektstrømmer som referer seg til den faste eiendom skal medtas. Dommen viser at Høyesterett godtar en avkastningsmetode om den gjøre riktig.

Når det gjelder den konkrete rettsanvendeslen er det på det rene at domstolene har full prøvelsesrett. Dette følger av HR-2017-1258-A-Statnett II.

Det sentrale spørsmålet i saken er altså om vilkårene for å verdsette Piloten etter en avkastningsverdimetode er oppfylt i f.t. fastsetting av eiendomsskatten. Hydro har i verdivurderingen av oktober 2017 bygget på investeringer, inntekter og kostnader for Piloten basert på objektiviserte størrelser. Herunder har Hydro anvendt CRUs vurderinger av inntekter på primæraluminium og kostnader på anoder, alumina, samt deres prognoser på utviklingen av USD. CRU er et anerkjent internasjonalt analysefirma som foretar pris og valuta forutsetninger basert på fundamentale forhold og forventes å ha stor innflytelse på potensielle kjøpere. En har videre benyttet Markedskrafts vurdering av kraftpriser. Det er vider benyttet Hydros erfaringstall knyttet til drift m.v. De mest sentrale inntekter og kostnader er altså beregnet på tredjemanns vilkår og alle elementer i vurderingen er på plass. Retten skal ikke vurdere om vurderingen er rett eller gal, men om metodikken er god nok til å verdsette piloten, og eventuelt om den klart ligger under substansverdi.

Hydro er av den oppfatning at omsetningsverdien av Piloten kan beregnes med en rimelig grad av sikkerhet. Denne er av kommunen behandlet som et særskilt eiendomsskatteobjekt, og inntekter og kostnader for denne kan fastsettes særskilt. Avkastningsverdien er bergnet på basis av direkte henførbare inntekter og kostnader av Hydro, hvor en bla. ikke har tatt med «overhead»-kost.

Oppheves vedtaket og Piloten skal verdsettes etter en avkastningsverdimetode, kan netto kontantstrøm for Piloten fastsettes med rimelig grad av sikkerhet. Sentrale inntekter og kostnader kan innhentes fra åpne kilder og grunnlaget for et robust verdsettelseskjønn foreligger. Avkastningsverdimetoden er i seg selv en anerkjent verdsettelsesmetode som det må forventes at en evt. kjøper av Piloten vil benytte. Denne metoden er brukt både av

kommunens sakkyndig Nesheim og av professor Kvaal. Metoden ble også brukt i Rt 2012 s 1359 - Flytebryggedommen og metoden er egnet for å finne omsetningsverdien av Piloten.

Det bestrides at prisvariasjonen på primæraluminium skal tillegges betydning for verdsettelsen. Dette da prisutviklingen på primæraluminium over tid følger kostnadsnivået til smelteverkene i øvre del av kostnadskurven. Dette fører til at netto kontantstrøm i aluminiumsproduksjon har mindre variasjon enn det prissvingningene for primæraluminium isolert sett skulle tilsi. Alle elementer kan ikke være konstante i takseringsperioden, men parametrene er tilgjengelig og gir et robust bilde i et fremtidsperspektiv.

Fordi det er naturlig sammenheng mellom inntekter, kostnader og prisen på USD, må metodebruken være konsistent. Benyttes CRU priser på aluminium, anoder og alumina, må også CRUs priser på USD legges til grunn. En kan og benytte forwardpriser på dollar og kraft noe Hydro ved Fossan i en alternativ beregning har gjort, men en fikk da en enda lavere avkastningsverdi.

Avkastningsverdimetoden innebærer at nettoinntekter i flere ulike tidsperioder hensyntas ved beregningen av omsetningsverdien av Piloten. Prisen reflekterer en gjennomsnittlig pris i perioden, dette i samsvar med Statnett II- dommen. Effekten av dette er at eventuelle kortsiktige prissvingninger dempes.

Avkastningskravet Hydro har benyttet er en realavkastning på 11,3% før skatt. Dette er markedsmessig og lavere enn det ESA vurderte som «reasonable» i 2015. De sakkyndige som partene har engasjert er i f.t. realavkastningskravet uenig om det skal tas med et tillegg for «small-cap» og teknologiusikkerhet. Hydro mener at kommunens sakkyndige åpenbart har satt avkastningskravet for lavt og sett bort fra vanlig praksis.

Hydro mener etter dette at omsetningsverdien av Piloten på bakgrunn av avkastningsverdimetoden kan fastsettes med rimelig grad av sikkerhet.

Videre anfører Hydro at det foreligger et åpenbart avvik mellom substansverdi og avkastningsverdi. Hydro vurderer omsetningsverdien av Piloten til NOK 151 millioner per 1. januar 2017 mens kommunen anfører at verdien er NOK 613 340 000 og avviket er således åpenbart.

Hydros bruk av avkastningsverdimetoden viser at anlegget ikke vil være lønnsomt i takseringsperioden. Takseringsperioden er ett år, men likevel er lønnsomheten vurdert over 50 år av Hydro. ESA har ved sin vurdering av lønnsomheten en internrente på 6,2%, mens Hydro beregnet en internrente på 4,6%, dvs. betydelig under et rimelig avkastningskrav.

Professor Kvaal har vurdert sannsynlighet for lønnsom drift tilnærmet null. Konklusjon på dette punkt er således at Piloten ikke får lønnsom drift.

* * *

Det at det foreligger uenighet mellom de ulike verdsetterne av Piloten er i seg selv ikke et grunnlag for at avkastningsverdien ikke kan fastsettes med rimelig grad av sikkerhet. Hadde det vært slik, kunne kommunen ha «konstruert» en høy takst og brukt denne for så alltid å unngå en verdsettelse etter denne metoden. En må derfor gjøre en analyse av uenighetspunktene.

Det er slik at avkastningsverdimetoden ville ha blitt benyttet av en mulig kjøper av Piloten, og Hydros bruk av modellen svarer til en kjøpers. Konsistent metodebruk gir riktigst verdivurdering.

Kommunens sakkyndig har sett bort fra arbeidskapitalendringer, noe Hydro mener er feil. Oppbygging av arbeidskapital medfører forsinket netto kontantstrøm. Foretas ikke en slik korreksjon (reduksjon), blir netto neddiskontert kontantstrøm for høy. Eiendomsskattegrunnlaget omfatter fast eiendom og arbeidskapital og varelager inngår ikke i dette, jfr. eskl § 4. I realiteten vil det innebære at verdien av arbeidskapital og varelager inngår i eiendomsskattegrunnlaget i strid med eskl § 4 (2) om en ikke foretar slik justering.

Når det gjelder tillegg for skattefordel, så operer Nesheim med et tillegg i nåverdien med NOK 120 millioner pga. nåverdien av skattebesparelser knyttet til avskrivninger. En kjøper betaler imidlertid ikke et tillegg til neddiskontert verdi fordi kjøpsobjektet kan avskrives skattemessig. Det må således være faglig feil å operere med et tillegg for verdien av skattemessige avskrivninger.

M.h.t. avkastningskravet benytter Nesheim 8 % som er for lavt. Hydro har ingen forståelse for hvorfor han ikke har hensyntatt teknologirisikoen, noe Enova med sin store kompetanse har lagt til grunn for statsstøtten. Piloten må for eiendomsskatteformål vurderes isolert, og det må av den grunn også tillegges en premie (s.k. «Small-Cap»- Premium) og premie for teknologirisiko. Konklusjon er således at det må legges til grunn at Piloten har en verdi som er klart lavere enn substansverdien og at Piloten ikke blir lønnsom i sin levetid.

Kommunens har, som en tilleggs-begrunnelse for ikke å anvende avkastningsverdimetoden, anført at aluminiumsprisene svinger for mye. Erfaringen er imidlertid at mange bransjer har svingende priser uten at metoden forkastes pga. det. Kravet til robusthet i analysen er imidlertid da viktig. En må ha robuste parametre og ikke velge høyeste evt. laveste pris. CRUs-priser oppfyller dette best. Denne innvendingen er derfor ikke relevant når det vurderes om vilkårene for bruk av avkastningsverdimetoden er oppfylt. Ved en evt. ny taksering som skal skje etter avkastningsverdimetoden, skal kommunen utøve et

verdsettelsesskjønn som reflekterer Pilotens objektiviserte omsetnings-verdi på en robust måte.

Kommunen har anført at det er avvik mellom ulike verdsettelse og dette illustrerer at verdien av Piloten ikke kan fastsettes med rimelig grad av sikkerhet. Hydros verdsettelse fra 2017 til 2018 øker med NOK 1.248 millioner. Verdiøkning skyldes netto investeringskostnad på NOK 1.193 millioner og det forhold at en er ett år nærmere fremtidig inntektsstrøm. Enova beregnet nåverdien til NOK minus 839 millioner mens Hydros verdi-beregning er NOK 151 millioner per 1. januar 2017. Hydros beregning inkluderer imidlertid kun fremtidige kontantstrømmer og hensyntar ikke allerede foretatte investeringer. Hydros beregninger viser, i likhet med Enovas beregninger, en betydelig negativ nåverdi for prosjektet som en helhet, selv etter statsstøtten. Hydro anfører ikke at finansiering fra Enova begrunner avkastningsverdi-metoden i seg selv, men påpeker at en betingelse for lovlig statsstøtte var at Piloten ikke var lønnsom. Når kommunen så antyder at finansieringen ikke er relevant i f.t. vurderingen av om avkastningsverdi her kan/skal benyttes så fremstår det å være feilslått.

* * *

Hydro anfører således at alle vilkårene for å fastsette eiendomsskattegrunnlaget for Piloten etter avkastningsverdimetoden slik de er oppstilt i LKAB II-dommen er oppfylt, og at eiendomsskattevedtaket derfor er ugyldig. Kommunen må foreta et nytt verdsettelseskjønn basert på avkastningsverdi etter eskl § 8A-2, og slik at det velges verdier som gir en «robust» omsetningsverdi i takseringsperioden. Hydro anmoder i så måte at retten gir retningslinjer for hvordan Piloten skal verdsettes ved eiendoms-skattetakseringen basert på følgende; at netto kontantstrøm baseres på konsistente prinsipper og hvor varelageroppbygningen blir trukket fra. Neddiskonteringen må skje med en diskonteringsrente som reflekterer risikoen og det skal videre ikke gis et tillegg for nåverdi av fremtidige skattemessige avskrivninger.

* * *

Hydro oppfatter det slik at kommunen har fremsatt nye anførsler under hovedforhandlingen. Saksøker er av den oppfatning at de i medhold av tvistel. § 9-16 kunne krevd dette avskåret som nye rettsfakta, men har heller valgt å imøtegå disse.

Kommunen har i så måte anført at det ved eiendomsskattetakseringen skal tas hensyn til en fremtidig utbygningmulighet for Pilotanlegget. Eiendomsskatten skal imidlertid utskrives på grunnlag av eiendommen og «tilhøva» 1. januar i skatteåret, jfr. eskl §4 (1), m.a.o. er det Pilotens verdi per 1. januar 2017 som skal verdsettes. En utbyggingsrett er således ikke gjenstand for beskatning. Systemet er slik at nybygg i takseringsperioden leder til omtaksering, jfr. eskl § 8A-3 (5), men dette kan ikke skje før utbygning har funnet sted.

Utbygningspotensial gir derfor ikke grunnlag for høyere eiendomsskatt før utbygningen er foretatt. At en kjøper eventuelt er villig til å betale for et utbygningspotensial, er en subjektiv forutsetning som ikke kan tillegges vekt.

Når det gjelder verdien av teknologien som Piloten representerer, så skal eiendomsskatt skje på grunnlag av eiendommens verdi, eskl §8A-2. Etter lovens § 4 (1) er det selve eiendommen som skal beskattes. I eskl § 4 (2) utvides skattegrunnlaget til også å omfatte maskiner som er en del av selve foretaket. En kan således ikke beskatte verdier som ikke er en del av eiendommen, for eksempel tjenester, jfr. her Flytebryggesaken i Høyesterett. Omsetningsverdien av Piloten skal skje på et objektivisert grunnlag noe som gjelder både ved substans- og avkastningsverdivurdering. At Hydro har «knowhow» som er nødvendig for å drifte Piloten optimalt, er en egenskap knyttet til Hydro og ikke eiendommen og skal ikke hensyntas ved verdivurderingen, ref. her Sydvaranger-dommen.

Verdien av teknologien ved videresalg skal heller ikke inn i en nåverdiberegning fordi denne kontantstrømmen ikke er forårsaket av eiendommen, men teknologien. At Hydro kan selge teknologien skal ikke medtas i eiendomsskattegrunnlaget.

* * *

Piloten er et kommersielt drevet anlegg og generer kontantstrømmer. Denne omsetter for ca. NOK 1 milliard per år. Det produserer 75 000 tonn aluminium noe som utgjør ca. 8% av Hydros samlede aluminiumsproduksjon i Norge og større enn hele anlegget i Høyanger.

Det er ikke grunnlag for å hevde at omsetningsverdien av Piloten, når verdien av teknologien ikke skal hensyntas ved verdsettelsen, overstiger den avkastningen Piloten gir. Ordlyden i eskl §8A-2 angir en generell verdsettelsesnorm knyttet til antatt salgsverdi ved fritt salg. Hydro har, i tråd med vilkårene i LKAB II- dommen, foretatt en sammenligning mellom substansverdien og avkastningsverdi hvor det fremgår at sistnevnte viser en klart lavere verdi i hele takseringsperioden. Omsetningsverdien av Piloten kan med rimelig grad av sikkerhet fastsettes ved hjelp av en avkastningsverdimetode. I de tilfeller når substansverdimetoden benyttes på ikke kommersielle anlegg, skyldes dette at avkastningsverdien ikke kan beregnes når det ikke foreligger kontantstrøm.

* * *

For det tilfelle at Hydro vinner frem med sitt krav om ugyldighet av eiendomsskattevedtaket, kreves dom for tilbakebetaling av innbetalt eiendomsskatt med fradrag for fastsatt skatt etter nytt vedtak for skatteåret 2017. Hydro har her vist til HR-2019-1198 A og HR-2017-1258-A (Statnett II).

Saksøkerens påstand

1. Sakkyndig overtaksnemnd for eiendomsskatt i Karmøy kommune sitt vedtak av 20. august 2018 er ugyldig.
2. Karmøy kommune dømmes til å tilbakebetale til Hydro Aluminium AS innbetalt eiendomsskatt for skatteåret 2017 med fradrag for fastsatt eiendomsskatt etter nytt vedtak for skatteåret 2017. I tillegg kommer renter i henhold til eiendomsskatteloven § 26, jf. forskrift av 18. desember 1987 nr. 977 § 2.
3. Hydro Aluminium AS tilkjennes saksomkostninger med tillegg av lovens renter fra forfall til betaling skjer.

Saksøktes påstandsgrunnlag:

Denne saken gjelder ikke hvordan reglene for verdsettelse av «verk og bruk» burde ha vært ut fra en økonomifaglig vurdering, dvs. om den verdsettelsen som Hydro har gjort i søknaden om støtte fra Enova og som senere er oppdatert med tall per 1.1.2017 er forsvarlig ut fra en økonomisk faglig vurdering.

I saken reiser det seg spørsmål om rettsanvendelsen, dvs. hvordan reglene for verdsettelse av «verk og bruk» for eiendomsskatt skal forstås, herunder rekkevidden av unntaks-kriteriene som er oppstilt i Rt-2007-149 - LKAB II. Dette er et rettsspørsmål og ikke bevisspørsmål. Retten må finne frem til hva som er regelen for verdsettelse av «verk og bruk» under bygging, og fastsette hvilken periode som skal legges til grunn for verdsettelsen. Videre må retten vurdere om det forhold at eieren har mottatt statsstøtte har noen betydning for eiendomsskattetaksten. Det følger av Rt-1987-129 –Tyssefaldene, at valg av verdsettelses-prinsipp er rettsanvendelse og at det ikke er opp til rettens skjønn å velge metode.

* * *

Når det gjelder bevisvurderingen er det slik at det for sykliske virksomheter normalt knytter seg usikkerhet til verdiberegninger. Dette selv om metoden er faglig forsvarlig for andre formål. Det fremgår av Rt-2007-149 LKAB II dommen at kriteriene som er oppstilt for en alternativ verdiberegning utgjør både en bevis- og materiellrettslig regel. Kriteriene som oppstilles der gir grunnlag for følgende spørsmål; (1) Vil avkastningsverdien kunne beregnes med rimelig grad av sikkerhet? (2) Er det en klar forskjell mellom substansverdien og avkastningsverdien? og 3) er det temmelig åpenbart at det i takstperioden ikke kan regnes med lønnsom drift?

Kommunens syn er at substansverdi er rett verdsettelsesprinsipp i denne saken. Substansverdi er hovedregelen og vilkårene Høyesterett har oppstilt for bruk av avkastningsverdi er ikke oppfylt i dette tilfellet. Det følger av fast og langvarig praksis at en bruker substansverdi (basert på investert kapital) når anlegget er under bygging, jfr. bla Rt-1988-1123 – Bykle. For kraftverk er dette lovfestet i skatteloven § 18-5 (6).

Rt 1999-192 -Statnett I - uttaler Høyestrett at det er særlig stor usikkerhet om avkastningsverdi for anlegg under bygging. Kommunen anfører at det forhold at det foreligger større risikofaktorer i seg selv er en begrunnelse for substansverdi.

Kommunen anfører at det ikke er noen holdepunkter for at avkastningsverdien er mer treffende for Hydropilotens reelle markedsverdi enn substansverdien. Verdien av anlegget ligger ikke bare i produksjonsvolum, men også investeringene i teknologien. Det er cellene i anlegget som gjør dette unikt.

Retts- og takstpraksis taler mot at anlegg som har mottatt støtte skal verdsettes etter unntaksregelen om avkastningsverdi.

* * *

Kommunen er enig i at det ikke er noe skille i loven i f.t. anlegg under bygging og anlegg i driftsfase. Av eskl. § 8A-2 fremgår det at det er eiendommens objektiviserte verdi, dvs. eiendommen i seg selv som er skatteobjekt. Det følger av loven at eiendommens verdi skal fastsettes på bakgrunn av sin «*innretning, bruksegenskap og lokalisering*» og at verdsettelsen skal settes til det eiendommen «*kan bli avhenda for under vanlige salgstilhøve ved fritt sal*». Denne bestemmelsen hadde sin forgjenger i byskatteloven § 5 som brukte begrepene «*beskaffenhets, anvendelighet og beliggenhet*». Det fremgår av forarbeidene til eiendomsskatteloven at det materielle innhold i reglene er det samme, jfr. Prop. 112 L (2011-2012) punkt 3.7. Hvilket fører til at eldre rettspraksis fortsatt er relevant.

Når en anvender eskl. § 8A-2 begreper på Piloten må en kunne slå fast at innretningen («*bekaffenhets*») må anses som vært god, anlegget er av de mest moderne i verden. Teknologien gir Piloten en særlig «*brukeegenskap*» (sml. «*anvendelighet*») pga. lave utslipp og lavt kraftforbruk. Det er en unik teknologi som er tenkt anvendt bredt, noe som gir et stort konkurransefortrinn og en høy verdi som objekt. Lokalisering (beliggenhet) er videre slik at Piloten er en integrert del av Karmøy Metallverk, og den ligger på en tomt med mulighet for utbygging til et fullskalaanlegg.

Piloten er ikke et selvstendig «verk og bruk», selv om kommunen har verdsatt det særskilt. Kommunen har verdsatt dette i tillegg til de øvrige anlegg på Karmøy Metallverk, og dette er den vanlige måten å gjøre det på. Men skal ikke isolere Piloten for eiendomskatteformål

totalt sett. Det har for Hydro aldri vært meningen å bygge dette som «stand-alone»-anlegg. Anlegget må ha en tilknytning til Karmøy Metallverk. Kommunen bestrider ikke at det finnes egne tall for Piloten i Karmøy Metallverks regnskap, slik er det i de fleste anlegg. En har gjort en substansvurdering av Piloten av dette som et eget «verk og bruk», men det er lite tenkelig å selge dette alene i o.m. det er en integrert del i Karmøy Metallverk.

Hva er så Pilotens «objektiviserte» verdi? Avkastningsverdi basert på salg av aluminium reflekterer ikke Hydropilotens beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet. Den er ikke egnet å fange opp verdien av piloten som testanlegg. Avkastningen gir ikke uttrykk for anleggets reelle markedsverdi. Verdien av den energieffektiviserende teknologien må hensyntas, noe Hydro bestrider. Det bestrides at avkastningsverdi er bedre samsvar med lovens ordlyd enn substansverdien.

Kommunen anfører ikke at salg av lisenser og «knowhow» skal inngå i verdien av Piloten. Dette fordi slike ikke er en del av eiendommen. Substansverdi fanger ikke alle elementer ved piloten, men en må se på hva som er praktisk gjennomførbart.

Det følger av Skattelovkomiteens innstilling fra 1904 at komiteen gav anvisning på bruk av substansverdi. De avviste avkastningsverdi i merknadene til §16, som tilsvarende eskl. §8A-2. Som begrunnelse for ikke å legge avkastningsverdi til grunn, ble det vist til at en verdsettelse basert på utbytte fra bedriften passer dårlig for verdsettelse for eiendoms-skatteformål. Videre er det slik at nemndsystemet ikke er tilpasset en verdsettelse basert på eiendommens rentabilitet/avkastningsverdi. Nemndene har begrenset mulighet for å overprøve eierens beregninger eller de må gi seg ut på et rent vilkårlig skjønn. Det er og slik at avkastningsverdi ofte gir høyst avvikende resultater.

Avkastningsverdi er sensitivt for konjunktursvingninger som er et «*uberettiget moment ved denne takseringen*» og som gjør verdsettelsen «*ujevne og upaalidelige*». Som komiteen uttalte i 1904, dette er og treffende for vår sak, selv med mulighetene til å «hedge» er aluminiumsvirksomhet konjunkturutsatt.

Allerede i 1904 fremholdt skattelovkomiteen at det måtte fastsettes takseringsperioder av en viss varighet, dette for å sikre forutsigbarhet. Den gang mente en 5 år var tilstrekkelig, nå er takseringsperiodene 10 år. Dette taler for en varsomhet i f.t. å godta avkastningsverdi i det korte bildet. Det er viktig å fastsette en ordning som er arbeidsbesparende og tillater større forutsigbarhet for kommunene.

En konjunkturstyrt beskatning med hyppige omtakseringer, slik Hydro har anført er veien å gå, vil være i strid med lovforarbeidene. Dette ville ha medført liten grad av forutberegnelighet både for Hydro og kommunen, og vil kunne gi en stor risiko for stadige konflikter om verdsettelsen. Kommunen mener i så måte at Hydros sakkyndig Kvaal

misforstår hva som menes med «rimelig grad av sikkerhet» i Høyesteretts praksis. Han mener at overtakstnemndas merknad om at avkastningsverdien ikke kan fastsettes med slik sikkerhet er feil, Kvaal legger imidlertid noe annet i begrepet enn en kan utlede av forarbeider og rettspraksis. Kvaal mener at skattegrunnlaget skal reflektere prisvariasjonene fra et år til et annet og har angitt at prisforventninger vil få betydning for avkastningsverdien. Han ser bort fra at taksten skal gjelde i 10 år og mener at prisvariasjonene er et argument for bruk av avkastningsverdi. I rettspraksis er dette et argument for substansverdi og Kvaal er på kollisjonskurs med hovedregelen i loven. Av Ot. prp. nr. 5 (1909) som gjelder forslaget til byskattel. § 5 (som tilsvarende eskl. § 8A-2) er det angitt at takstene skal være mest mulig uavhengige av konjunkturer.

* * *

Når det gjelder rettspraksis om valg av verdsettelsesprinsipp i eiendomsskattesaker, så foreligger det Høyesterettspraksis tilbake til 1912. Dommene om byskatteloven § 5 /eskl. § 8A-2 viser at objektivitetsprinsippet er grunnleggende i eiendomsskatten. Videre fremgår det at valg av verdsettelsesprinsipp er rettsanvendelse og ikke et spørsmål om verdsettelsesskjønn eller økonomifaglig skjønn. Det fremgår og at substansverdi er den klare hovedregelen i f.t. slik verdsettelse. For å kunne anvende avkastningsverdi må nærmere bestemte vilkår være oppfylt og unntaket for bruk av avkastningsverdi er snever. Høyesterett begrunner valg av substansverdiprinsippet med at hensynet til forenkling og forutberegnelighet, og at taksten skal være robust for markedssvingninger grunnet tiårsintervallene. Kommunen har herunder gjennomgått Rt-1912- 501 LKAB I, Rt- 1974-332 Hydro, Rt- 1987- 129 Tyssefaldene, Rt-1987-1290 Norzink, Rt- 1991- 98 Siso/Elkem, Rt-1994-333 Tydal, Rt- 1999-192 Statnett I, Rt- 2011-51 Sydvaranger, HR-2017-1258A-Statnett II og Rt- 2007-149 LKAB II.

Som vist til fremgår vilkårene for å anvende avkastningsverdien i f.t. fastsetting av eiendomsskatt av Rt- 2007-149 LKAB II. Som påpekt er det første vilkåret at verdien må kunne beregnes med rimelig grad av sikkerhet. Dette må sees i sammenheng med uttalelsene om at takstene skal være uavhengig av konjunkturer og som hovedregel skal stå i ti år. Kommunen er av den oppfatning at en fremtidig avkastning for Piloten ikke kan fastslås med rimelig grad av sikkerhet.

Det andre vilkåret er at en avkastningsverdi klart må være lavere enn substansverdien. Substansverdi til Piloten er på 613 millioner kroner og det er ingen uenighet om dette tallet. Hydros avkastningsverdi er på 151 millioner, mens Nesheim operer med en avkastningsverdi på 1300 millioner. Det kan på bakgrunn av disse tallene heller ikke anses bevist at dette vilkåret er oppfylt.

Til sist må det være temmelig åpenbart at det i takst-perioden ikke kan regnes med lønnsom drift. I Karmøy er det vanlig med 10 års perioder og inneværende periode løper i

2015-2024. I syklisk marked er det varierende avkastning, jfr. Nesheims rapport og Karmøy fase II kan bidra til økt lønnsomhet. Om den utbyggingen blir aktuelt eller ei vet en ikke, men Piloten vil inngå i Karmøy Metallverk. Lønnsom drift innen 2024 kan ikke utelukkes. Vilklårene i LKAB II -dommen avs. (50) for bruk av avkastningsverdi er således ikke oppfylt.

Hydro har på sin side vist til Rt- 2012- 1359 –Flytebryggedommen. Denne er imidlertid ikke relevant da den gjelder verdsettelse av næringseiendom (småbåthavn), hvor det følger av fast praksis at eiendom skal verdsettes til avkastningsverdi.

* * *

Kommunen er videre av den oppfatning at det forhold at Hydro har mottatt statsstøtte for Piloten ikke er relevant i f.t. spørsmålet om eiendomsskatt. Hvordan en eiendommen er finansiert er et subjektivt forhold uten betydning for eiendommens verdi objektivt bedømt.

Statsstøtte er videre ikke et bevis på at vilklårene for bruk av avkastningsverdi i LKAB II er oppfylt. Slik støtte er svært vanlig, men det er ingen praksis for at støtte medfører skatt basert på avkastningsverdi. Vilklårene for å gi slik støtte er at det må være nødvendig for investering dvs. at den ellers ikke er lønnsom og i tillegg må det ligge innenfor et formål i tråd med EØS-avtalen. Typiske gis dette til anlegg i forbindelse med vindkraft, fjernvarme osv. Også anlegg uten inntjening og kommersielt formål verdsettes i praksis basert på substansverdi. Kommunen har her vist til Rt-1987-1166 Kongsberg våpenfabrikk, Rt-2014- 257 TCM og Rt- 1999-192 Statnett I. Sistnevnte anføres å være et prejudikat for at statsstøtte ikke er relevant i f.t. eiendomskattetakst.

TCM- dommen omhandlet et anlegg som ikke hadde til formål å genere inntekter, men å teste ut teknologi. Dette er også hovedformål med piloten. Det grunnleggende spørsmål i den saken var imidlertid spørsmålet om anlegget kunne skattlegges som «verk og bruk», jf. eskl. §§ 3 og 4, noe kommunen fikk medhold i. Dette anlegget var under bygging og eierne hadde mottatt betydelig statsstøtte og anlegget hadde ingen «avkastningsevne» ifølge eier. Karakteren av at dette var et forskningsanlegg var ikke til hinder for å bedømme anlegget som et «verk og bruk».

* * *

Kommunens syn er at «verk og bruk» under bygging skal verdsettes basert på investert kapital 1. januar i takseringsåret. Dette er et utslag av substansverdiprinsippet slik dette er beskrevet i rettspraksis og kommunale retningslinjer. Denne metoden er kodifisert for kraftanlegg i skatteloven. Det foreligger ingen eksempler på taksering basert på avkastningsverdi for et «verk og bruk» under bygging. I praksis er det vanskelig å se for seg avkastningsverdi fordi anlegg under bygging enda ikke har noen avkastning.

Kommunen er av den oppfatning at retts- og forvaltningspraksis er en viktig rettskilde i skattesaker, men den er ikke en rettslig bindende norm. Praksisen må være langvarig og entydig for å tillegges vekt. Kommunen har her vist til Rt-1992-1263 Nea og Rt- 1974-332-Hydro. Det skal adskillig til for å fravike praksis, jfr. Rt-1991-192 Statnett I.

De taksatorene som har forklart seg for retten har gitt entydig beskrivelse av praksis i f.t. at takst for anlegg under bygging baseres på investert kapital/substansverdi. Kommunen bestrider at kommunal praksis holder lavere kvalitet enn øvrig forvaltningspraksis. Det er en tett dialog mellom taksatorene og den juridiske kompetanse, og kommunene bruker profesjonelle taksatorer. Det er de samme som også skatteyttere bruker. Det er en høy profesjonalitet hos disse og det er i rettspraksis ikke mange opphevelser pga. uforsvarlig skjønn. Nesten alle saker som kommer opp for retten går i kommunens favør. Vedtakene kan ikke publiseres pga. taushetsplikten, men er gjenstand for kontroll og kan påklages til sivilombudsmannen.

De kommunale retningslinjene for taksering gir anvisning på takst i f.t. investert kapital, jfr. bla. Karmøy kommune fra 2015. I f.t. verdsettelse av kraftanlegg under bygging er det lovfestet at disse skal verdsettes etter investert kapital, mens de etter bygging skal verdsettes ut fra avkastning.

* * *

Avkastningsverdiene treffer ikke reell markedsverdi i nærværende sak og representerer ikke reelle markedsverdier for Piloten. Dette er noe kommunen har tatt opp i sluttinnlegget, og er således ikke nye anførsler etter avsluttet saksforberedelse. Pilotens formål er ikke først og fremst å produsere aluminium, men å teste ut en potensielt svært lønnsom teknologi. Dette kan sammenlignes med TCM-anlegget. Dette er ikke et alminnelig industrianlegg. Dette formålet fremgår av Hydros brev til Karmøy kommune av 2. februar 2015 og Hydros nyhetsartikkel 24. august 2017. Det samme fremgår videre av ESAs beslutning 4. februar 2015. Hydro har kommunisert anleggets status som et teknologisk pilotprosjekt til allmenheten. Spørsmålet kommunen her stiller seg er hvorfor en skal bruke avkastningsverdi når formålet er noe annet?

Teknologiutviklingen anlegget representerer er ikke en subjektiv interesse for Hydro, men vil være relevant for alle aluminiumsprodusenter. Dette er det mest interessante her. Dette sammenfaller med Høytesetrets vurderinger i Rt- 2014- 257 TCM hvor det heter «*For deltakerne skal anlegget altså bidra til å løse et påtrengende kommersielt problem og må i så måte sies å være etablert for å skape økonomiske verdier.*» Det nye designet er således en del av anleggets «*innretning*» og «*bruksegenskap*», jf. eskl. § 8A-2 og en del av eiendommen i seg selv, jf. f.eks. Rt- 2011- 51. Hydro har praktisert fotoforbud på Piloten, har oppgitt at de ikke tør å patentere designet av frykt for å bli kopiert. Dette bekrefter at

selve designet av cellene er viktige og ikke bare Hydros «knowhow». Rent subjektiv nytte og forhold skal en se bort fra, jfr. objektivitetsprinsippet i den foreliggende Høyesterettspraksis. Det er på det rene at hjemfall, konsesjonsvilkår, ugunstige avtaler, prisregulering etc. ikke er en del av anlegget i seg selv.

Kommunens oppfatning er at en ved taksering skal finne den den riktige verdien og her er avkastningsverdi en sikkerhetsventil for bedrifter som går veldig dårlig, men en må oppfylle vilkårene i LKAB II- dommen for at avkastningsverdi skal legges til grunn.

* * *

Kommunen mener for øvrig at det er en uriktig forutsetning å se Piloten isolert fra den øvrige driften på Karmøy Metallverk. Dette gir en uriktig avkastningsverdi. Hydro v/Fossan har sett på dette som et eget prosjekt, noe det er faktisk ikke er grunnlag for i f.t. eiendomsskattegrunnlaget. Piloten er en integrert del av Karmøy Metallverk. Piloten produserer flytende aluminium som ikke er salgbart og som ikke kan transporteres uten støpning. Piloten er også avhengig av havnen, felles strømforsyning og annen felles infrastruktur for å kunne produsere og selge produktet sitt.

I f.t. avkastningskravet til Hydro så fremgår det av Fossans notat at dette betraktes ut fra et salg av Piloten alene. Det legges bla. inn en «Small-cap» premium basert på en urealistisk og rettslig sett uriktig forutsetning. En verkseier kunne da delt opp anlegget sitt i mindre enheter slik at de hver og en ikke representerte en regningssvarende drift. Dette kan åpenbart ikke være riktig. Det er således ikke grunnlag for å vurdere Piloten isolert som et tenkt lite og ikke-børsnotert selskap. «Verk og bruk» i eskl. § 4 (2) er objektet og dermed den relevante enheten. Her fremgår det at *«Bygninger og anlegg skal reknas saman med verket eller bruket når det høyrer til eller trengst til verksdrifta»*. Alle deler av et verk og bruk som ligger samme sted er ett skatteobjekt. Det er kun løsøre som skal ut. Piloten er avhengig av støperi og havn, og når en vurderer piloten separat blir det feil i f.t. eiendomskattespørsmålet. Dette er greit i f.t. en søknad om statsstøtte der den relevant enheten er investeringen, ikke «verket» eller «bruket». Metoden har imidlertid ingen overføringsverdi i f.t. eiendomsskattevedtaket.

* * *

Kommunens sakkyndig Nesheim har holdt oppbygning av varelager utenfor taksten. Dette er en forståelse som også Hydro har gitt uttrykk for overfor kommunen. Jfr. brev av 5. desember 2017. Dette er basert på eskl. § 4 andre ledd hvor det fremgår at *«Arbeidsmaskiner og tilhøyrslø og ting som kan setjast i klasse med slikt, skal derimot ikkje reknast med utan at tingen er ein part av sjølve føretaket.»* Partene har hatt samme rettsforståelse her.

* * *

Utskriving av eiendomsskatt er masseforvaltning og er lagt opp til å skje innenfor en rimelig ressursbruk. Slik taksering innebærer bruk av modeller, som er forenklinger. En må da anvende modeller som er praktisk gjennomførbare og et grunnleggende trekk ved eiendomsskatten er at denne baserer seg på masseforvaltning. I Karmøy kommune er det taksert 17 000 boliger og 2 000 næringseiendommer/verk og bruk. Det treffes 19 000 enkeltvedtak hvert år og 21 000 enkeltvedtak ved alminnelige takseringer. Eiendomsskatten stiller særlige krav til enkle og praktikable metoder. Det er herunder fritak fra alminnelige regler i forvaltningsloven, bla. gjelder det fritak fra regelen om samtidig begrunnelse i forbindelse med utskrivning det skal kun gis en «*stutt grunningjeving*».

Begrunnelseskravet er omhandlet også i rettspraksis, herunder i Rt-1987-166 Kongsberg Våpenfabrikk, i Norzink-dommen Rt-1987-1229, i Rt-2011- Sydvaranger og Rt-2015-1054 SKS-dommen. Av sistnevnte dom fremgår det at «Takstsystemet er bygget på sjablonger, og ikke eksakte verdier.». Det er også vist til LA-2014-203444 Brotorvet kjøpesenter og Rt-1974-332 Hydro, hvor det heter «krav til verdsettelsesmetode må tilpasses organiseringen av takseringssystemet». I Rt-2007-148 LKAB II-dommen vises det til dette. I HR-2017-1258 Statnett II, uttaler Høyesterett«[...] *lineære avskrivinger over objektets levetid er et «forenklende kompromiss*». Det er på det rene at eiendomsskattevedtak er masseforvaltning hvor det foreligger effektivitetshensyn noe som påvirker utforming.

* * *

Hydro har angrepet rettsanvendelsen, men det fremgår av Overtakstnemndas protokoll at kommunen har lagt vedtaket opp i tråd med Høyesteretts praksis. Nemndas vurdering er slående lik vilkårene i LKAB II-dommen. Også begrunnelsen i eiendomsskattekontorets innstilling i klagesaken er i tråd med disse. Vedtaket lider hverken av rettsanvendelsesfeil eller andre feil, og vedtaket må derfor anses for å være gyldig.

* * *

Dersom saksøker skulle vinne frem med sitt krav om ugyldighet, så bestrider ikke kommunen kravet om tilbakebetaling slik det er nedlagt påstand om.

Kommunen er imidlertid skeptisk til at retten i premissene eventuelt gir veiledning i f.t. en ny takst. Dette gir en høy risiko for nye tvister. Det er egen hjemmel for å gi retningslinjer i slutningen, jfr. eskl. § 23, jfr. sktfvl. § 15-6. Begrunnelse for regelen er at det kun er slutningen som får rettskraftvirkninger og dermed binder partene. Veiledning i premissene fører dermed lett til flere rettsrunder i tingretten. Eksempler her er Sydvarangerdommen og Statnett II.

Saksøktes påstand:

1. Karmøy kommune frifinnes for saksøkernes påstand i punkt 1 og 2.
2. Karmøy kommune tilkjennes saksomkostninger.

Rettsens vurdering

Etter eiendomsskatteloven § 3 kan et kommunestyre skrive ut skatt på alle faste eiendommer i kommunen, noe Karmøy kommune har gjort. Skattesatsen er satt til lovens maksimum på 70/00. Av eskl. § 4, 1.ledd er det verdien per 1. januar i skatteåret som utgjør skattegrunnlaget. Som påpekt foran er det eskl § 8A-2 som angir hvordan skattetaksten skal fastsettes, hvor utgangspunktet for denne er at en skal komme frem til eiendommens salgsverdi.

I Norge har der vært adgang for kommunene til å skrive ut eiendomsskatt i mer enn 100 år og selv om adgangen for dette har vært forankret i ulike lovbestemmelser opp gjennom årene, har innholdet og forståelsen av reglene vært relativt lik. Det foreligger derfor en langvarig og omfattende rettspraksis på hvordan begrepet salgsverdi skal være å forstå.

Eiendomsskatt er en objektskatt noe som medfører at det ikke tas hensyn til gjeld mv. når skatten utlignes. Fordi eiendomsskatten er en objektskatt, får begrepet omsetningsverdi et noe annet innhold enn ved formuesbeskatningen (som er en subjektskatt). Ved verdsettelse av «verk og bruk» er det den objektiviserte omsetningsverdi en skal finne frem til. Det skal m.a.o. ses bort fra særlige omstendigheter som kun har betydning for verdien av eiendommen for den aktuelle eieren. At det er denne objektiviserte verdien en skal frem til følger bla. av Rt- 2011-51 (Sydvaranger) avs. 33 hvor det heter:

«Ordlyden i § 5 er tvetydig. Som førstvoterende uttaler i Rt-1999-192 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 objektivisert verdi. Takstperioden etter § 4 på 10 år indikerer også at markedets prising av eiendommen til enhver tid ikke uten videre kan være avgjørende.»

Det samme følger og av Rt- 2007- 149 LKAB II –dommen, avs. 42, hvor det heter:

«Taksten skal gi uttrykk for eiendommens objektiviserte omsetningsverdi. Dette ble første gang uttalt av Høyesterett i Rt-1912-501 – som også gjaldt LKABs anlegg i Narvik – og er gjentatt en rekke ganger senere, blant annet i Statnett-dommen i Rt-1999-192. Eiendomsskatten skal følgelig knytte seg til verdien av eiendommen objektivt sett og ikke til den verdi eiendommen har for den aktuelle eier.»

Det følger av eskl. § 8 A -3 at verdsettelse av eiendom skal skje ved takst, og at taksten i utgangspunktet skal stå i en takstperiode på 10 år, jfr. bestemmelsens 2.ledd. For anlegg under bygging blir imidlertid eiendommene taksert hvert år.

Når det gjelder prinsippene for den nærmere verdsettelsen fremgår det av Rt- 2007- 149 LKAB II –dommen, avs. 43:

«Som hovedregel skal verdsettelsen skje på grunnlag av substansverdien. Dette har kommet til uttrykk i en rekke avgjørelser av Høyesterett, jf. særlig Rt-1912-501, Rt-1919-73, Rt-1974-332, Rt-1987-1290, Rt-1991-98 og Rt-1999-192. Ved verdsettelse etter substansverdien tas det utgangspunkt i den tekniske verdien, dvs. gjenanskaffelsesverdien med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet.»

Høyesteretts gjennomgår så i de etterfølgende avsnitt i denne dommen den foreliggende rettspraksis knyttet til en mulig alternativ verdsettelse basert på en avkastningsverdi som uttrykk for omsetningsverdi ved fastsettelsen av eiendomsskatten. Bla. vises der til Rt-1974-332 – kalt Hydro-dommen, hvor det på side 336 heter:

«....Kan det ikke ventes at anlegget i skattetakstperioden kan drives med normale økonomiske resultater, kan man ikke anta at det har en salgsverdi som er på høyde med substansverdien. De to dommer i Rt-1912-501 flg. og Rt-1919-73 flg. dreier seg om spørsmålet om eiendomstakstene kan settes høyere enn substansverdien fordi eieren har særlig stor nytte av anleggene i sin samlede økonomiske virksomhet. At avkastningsverdien ikke ble godtatt i slike tilfelle, sier ikke noe om hvorvidt den må tillegges betydning dersom den ligger langt under substansverdien

En beregning av salgsverdien av et industrianlegg ved hjelp av prognoser over driftsresultatene i en 10-års periode framover er meget vanskelig. Takserings-systemet er ikke organisert med sikte på en slik oppgave. Selv om det blir engasjert sakkyndig hjelp, vil det vanligvis knytte seg en høy grad av usikkerhet til beregningen av en slik avkastningsverdi. Jeg antar derfor at det bare er i de spesielle tilfelle da det er temmelig åpenbart at man ikke kan regne med lønnsom drift at avkastningsverdien må slå igjennom overfor substansverdien når det gjelder taksering etter byskattelovens første kapittel».

Høyesterett åpnet m.a.o. allerede i 1974 opp for en alternativ beregning av salgsverdien i spesielle tilfeller, men da måtte det være temmelig åpenbart at man ikke kunne regne med lønnsom drift.

I tiden etter Hydro- dommen har spørsmålet om avkastningsverdi vært berørt av Høyesterett i flere saker, bla. i den s.k. Norzink – dommen (Rt 1987-1290) og Statnett I–

dommen (Rt-1999-192). Spørsmålet var på nytt oppe i LKAB II-dommen (Rt 2007-149) hvor Høyesterett i avsnitt 50 i dommen oppsummerer den gjeldende rettsstilstanden slik:

«Samlet sett oppfatter jeg høyesterettspraksis slik at unntaksregelen som åpner for å bygge på avkastningsverdien, både inneholder en bevisregel og en materiell regel: For at avkastningsverdien skal kunne komme i betraktning, må verdien kunne beregnes med en rimelig grad av sikkerhet. Dessuten må det være en klar forskjell mellom substansverdien og avkastningsverdien før avkastningsverdien skal legges til grunn. Hvor mye lavere avkastningsverdien må være, er imidlertid vanskelig å angi mer eksakt utover det som følger av Hydro-dommen, nemlig at det må være temmelig åpenbart at det i takstperioden ikke kan regnes med lønnsom drift. Det er etter mitt syn ikke grunnlag for LKABs anførsel om at lagmannretten har anvendt en for streng unntaksregel».

Forståelsen av LKAB II dommen er at der stilles tre kumulative vilkår for at et industri-anlegg alternativt skal verdsettes ut fra avkastningsverdi i eiendomsskattesammenheng. Dette er således bare aktuelt når 1) avkastningsverdien kan beregnes med en rimelig grad av sikkerhet og det 2) denne verdien er klart lavere enn substansverdien og 3) det er ikke påregnelig med lønnsom drift i takstperioden.

* * *

Det er på det rene at Piloten er blitt bygget med et betydelig tilskudd fra Staten; kr. 1,555 milliarder. Det forhold at anlegget har fått slik støtte, har imidlertid ingen betydning i. f.t spørsmålet om valg av verdsettelsesmetode for anlegget. Støtten handler om hvordan anlegget er finansiert, noe som ikke har direkte betydning for den objektiviserte verdien av eiendelene isolert sett. Retten er heller ikke kjent med noen rettspraksis som har tatt hensyn til slik støtte ved verdsettelsen.

* * *

I Rt-1988-1123 den s.k. Bykledommen, slo Høyesterett fast at også et anlegg under bygging var å regne som et «verk og bruk» i eskl. § 4 forstand. Også anlegg som ikke har et økonomisk formål er å regne som et (industri-) verk, jfr. bla. Rt 2014-769 – TCM-dommen. Sistnevnte dom understreker også eiendomsskatten som en objektskatt, løsrevet fra eier subjektive forhold og forventninger. Det er ikke omtvistet at Piloten var gjenstand for utskrivning av eiendomsskatt i 2017.

Det er videre slik at det i forhold til alminnelig industrianlegg ikke er fastsatt egne regler for anlegg under bygging, noe som er i motsetning til hva som gjelder for kraftanlegg. Kraftanlegg er imidlertid ikke underlagt kommunal taksering og verdsettelsen av disse foretas av skattemyndighetene. Det er slik at eiendomsskatten i byggeperioden er fastsatt

til å skje ut fra substansverdi, mens skatten i driftsfasen fastsettes ut fra avkastningsverdi. Bruken av avkastningsverdien i driftsperioden henger sammen med verdien av fallrettighetene, noe det ikke er naturlig blir tatt hensyn til i byggeperioden. Det gjør seg således særlige forhold gjeldende ved kraftanlegg, og reglene har således ikke direkte overføringsverdi til herværende sak.

For anlegg under bygging er takserings-praksis at det foretas en substansverdibetraktning hvor en verdsetter anlegget til gjenanskaffelsesverdien. Dette vil i praksis si brutto investeringer som er installert og inkorporert i anlegget i byggefasen. I o.m. at det gjelder et «nytt» anlegg blir det altså ikke foretatt noen reduksjon knyttet til «*slit, elde og utidssmessighet*», slik LKAB II- dommen omtaler det.

Det foreligger så langt retten er kjent med, ingen rettspraksis hvor spørsmålet om bruk av avkastningsverdi for et «verk og bruk» under bygging har vært oppe til prøving for retten. Nevnte dom i Rt-2014-769 – TCM, gjaldt et industrianlegg som var under bygging, men anlegget var blitt taksert ut fra substansverdi. Dette var et forskningsanlegg som ikke hadde noe direkte økonomisk formål. Spørsmålet i saken gjaldt imidlertid om anlegget i det hele tatt var gjenstand for utskrivning av eiendomsskatt, noe Høyesterett slo fast at det var. Det at anlegget ikke skapte økonomiske verdier på taksttidspunktet hadde igjen betydning. Spørsmål om hvilken verdsettelsesmetode som skulle benyttes var imidlertid ikke reist i den saken.

* * *

I herværende sak har Hydro i tilknytning til anførsel om at Piloten skal verdsettes etter en avkastningsverdi, utarbeidet en kontantstrømsanalyse over 50 år. Basert på denne har Hydro konkludert med at anlegget ikke vil være lønnsomt for dem i hele dets levetid. Det har vært brukt mye tid på denne analysen, både i forbindelse med klagesaken knyttet til eiendomsskattesaken og i den senere rettslige prøvingen av denne. Både Hydro og kommunen har engasjert sakkyndige til å gjennomgå robustheten av analysen.

Denne kontantstrømsanalysen ble grundig gjennomgått av begge parter og deres vitner under hovedforhandlingen. Retten som er satt med fagkyndige meddommere, som begge er statsautoriserte revisorer, er av den oppfatning at Hydros analyse ut fra en økonomifaglig vurdering isolert sett «holder vann». Retten finner herunder at et realavkastningskrav på 11,3 %, som Hydro har lagt inn ved sin vurdering, er markedsmessig og i rimelig samsvar med hva en ekstern investor ville ha lagt til grunn ved et evt. kjøp av Piloten vurdert som et selvstendig verdsettelsesobjekt. Analysen fremstår som veloverveid og basert på objektiviserte verdier ved å bruke informasjon fra et anerkjent analysebyrå innenfor aluminiumsektoren (CRU) knyttet til prisestimater for sluttprodukt, råstoff og innsatsvarer. Dette samme gjelder i f.t. kraftpriser (Markedskraft). Det er også benyttet valutakurser ved vurderingen basert på informasjon fra samme analysebyrå, noe som ut fra de forklarte markedsmekanismer fremstår som fornuftig.

Retten er av den oppfatning at en eventuell ekstern kjøper ville ha tatt utgangspunkt i den samme metodikk i f.t. sin verdsettelse av forventet direkteavkastning for Piloten, dvs. en anvendt en metode som ville vært nokså lik den Hydro har brukt i forbindelse med sin verdsetting, herunder prissatt teknologirisikoen og lagt inn et tillegg knyttet til at anlegget vurderes å være «small-cap». Dette forutsatt en «stand alone»- vurdering. En ekstern kjøper ville også ha lagt inn et kontantstrømkomponent knyttet til oppbygging av varelager og kapitalbinding for øvrig.

Retten vil imidlertid bemerke at det er en rekke forhold som tilsier at en avkastningsverdi vanskelig kan legges til grunn for fastsetting av eiendomsskatt for 2017 og at risikoen knyttet til kontantstrømmen vil være vesentlig høyere for et anlegg under bygging enn for et anlegg i en driftsfase. På denne bakgrunn er retten av den oppfatning at kontantstrømsanalysen i dette tilfellet ikke er egnet til å fremskaffe et relevant sammenligningsgrunnlag for Piloten verdsatt etter substansverdi, ut fra det formål å fastsette en riktig eiendomsskatt for denne. I h.h.t. generell verdsettelsespraksis, er det heller ikke uvanlig å legge til grunn historisk kost eller gjenanskaffelseskost for prosjekter som befinner seg i en tidlig fase.

Retten vil her for det første vise til at det for sykliske virksomheter alltid vil knytte seg en usikkerhet til de verdiberegninger som gjøres. Det kan oppstå forhold som i løpet av en kort tidsperiode kan få store utslag i f.t den avkastningsberegning som foretas, men som så raskt kan jevne seg ut igjen. Selv om Hydro har lagt til grunn langsiktige prognoser basert på informasjon fra tredjepart, er en avkastningsverdi i sin natur sensitiv for konjunktursvingninger og for subjektive forhold ved eierens drift, hvor flere verdidrivere sammen genererer en kontantstrøm, uten at alle disse kan henføres til det aktuelle «verk og bruk». Dette gjør seg særlig gjeldende i forbindelse med en beregning som foretas før anlegget i det hele tatt er i operativ drift.

Videre er det slik at utgangspunktet for eiendomsskatten er at dette er en objektskatt hvor Høyesterett har angitt at en avkastningsverdi utgjør et snevert unntak fra hovedregelen fremfor en verdsettelse etter substansverdi. Allerede ved innføringen av eiendomsskatten (byskatteloven) ble det fremholdt av lovkomiteen at verdsettelse ut fra en avkastningsverdi fremsto som upålitelig.

Verdien av Piloten ligger ikke bare i anleggets produksjonsvolum, men er også objektivt sett knyttet til investeringen i en unik teknologi. Selv om selve teknologiutviklingen har skjedd andre steder enn på piloten, er uansett designet av cellene inkorporert i anlegget. Hydro har også hatt teknologitestning i større skala som en sentral del av sitt beslutningsgrunnlag. Piloten fremstår etter rettens oppfatning som en kombinasjon av et produksjonsanlegg og et FOU-anlegg. Retten er enig med kommunen i at det derigjennom ligger en merverdi for Hydro (og for andre potensielle kjøpere av anlegget) i tilknytning til anlegget,

da det er cellene som gjør dette unikt. Ut fra dette fremstår avkastningsverdien basert på en kontantstrømsanalyse som lite treffende for Pilotens reelle samlede markedsverdi og dette selv om denne ut fra et økonomifaglig syn er fullt ut forsvarlig for andre formål.

Det følger av eskl. § 8A-2 at Piloten skal verdsettes på bakgrunn av «innretningen» «brukeeigenskap» og «lokalisering» og med dette som utgangspunkt må det legges til grunn at Piloten er et pioneranlegg med formål å teste ut og forestå en energieffektiv aluminiumsproduksjon. Anlegget må anses som et av de mest moderne verk i sitt slag. Det består av en unik teknologi som er tenkt anvendt bredt, noe som vil kunne gi Hydro et stort konkurransefortrinn, noe som tilfører anlegget en høy verdi som objekt. Lokaliseringen er videre slik at Piloten er en integrert del av Karmøy Metallverk, hvor den har nærhet til all nødvendig infrastruktur i f.t. et aluminiumsanlegg, og det ligger på en tomt med mulighet for utbygging til fullskalaanlegg.

Slik retten ser det så kan en, når en skal finne frem til Pilotens «objektiviserte» verdi, ikke basere seg kun på avkastningsverdien. Denne verdien tar som utgangspunkt salget av det aluminium som anlegget produserer og ved å bruke en slik verdsettelsesmetode får en ikke fanget opp verdien av Piloten som testanlegg. En verdiberegning basert på en kontantstrømsanalyse alene vil m.a.o. ikke gi uttrykk for anleggets reelle markedsverdi knyttet til egenverdien av den energieffektiviserende teknologien.

Retten stiller seg her også spørsmålet om det å verdsette et anlegg som Piloten ut fra en avkastningsverdimodell, før anlegget i det hele tatt er satt i drift, ligger innenfor den rettslige ramme som Høyesterett har trukket opp for anvendelse av unntaksregelen om taksering etter avkastningsverdi. Dette særlig sett hen til at anlegget har som formål å teste ut banebrytende teknologi. Avkastningsmodellen er som nevnt ikke egnet til å fange opp alle elementer og aspekter ved et slikt testanlegg, og det er rettens oppfatning at en må gjøre seg noen erfaringer i f.t. å drifte anlegget før en slik metode kan vurderes anvendt. Dette vil være best i samsvar med lovens utgangspunkt knyttet til at eiendomsskatten er en objektskatt. Det siste vilkåret som Høyesterett har stillet i LKAB II dommen er som kjent at en ikke må kunne regne med lønnsom drift i takstperioden, og en slik periode i en driftsfase er 10 år. Her gjøres fremtidsvurderingen før en har startet opp driften, altså helt uten at en har reelle erfaringstall fra driften, hvilket ikke passer så godt med premisene lagt av Høyesterett i LKAB II-dommen.

* * *

Retten viser for øvrig her til Rt-2014-257 TCM-dommen, hvor førstevoterende i Høyesterett, med tilslutning av de øvrige dommere i avs. 66 flg. uttalte:

«Jeg finner med dette utgangspunktet for hva som skal til for at vi har med «verk og bruk» å gjøre i lovens forstand, likevel grunn til å peke på at TCM-anlegget ikke

bare har en miljøpolitisk, men også en kommersiell begrunnelse. De betydelige investeringsbeslutninger som er truffet, medfører at verket må vurderes ut fra en målsetting om å skape økonomiske verdier. Dette gjelder selv om selskapet ikke har inntekter av den produksjonen som foregår i dag og heller ikke vil få det på lang tid. Anlegget må her ses i lys av de erklæringer partene har gitt i fortalet til

Deltakeravtalen og som forklarer dets karakter. Der heter det blant annet at

«the Participants recognise that CO₂ capture technologies will be of significant importance for the use of fossil fuels in the future, i.e. offshore production of oil and gas, power production based on coal and/or oil and gas in the future»

(67) og videre at

«the Participants are potential customers for, and users of, CO₂ -capture technologies, and have mutual interest in the development for technologies for CO₂ -capture.»

(68) For deltakerne skal anlegget altså bidra til å løse et påtrengende kommersielt problem og må i så måte sies å være etablert for å skape økonomiske verdier.

(69) TCMs anførsel om at anleggets karakter av forskningsanlegg er til hinder for å bedømme det som et industrielt verk i eiendomsskattelovens forstand, kan etter dette ikke føre frem».

Slik retten ser det har disse uttalelsen en viss verdi også i herværende sak. Høyesterett uttaler seg her om betydningen av det å skape økonomiske verdier i en større sammenheng, og ikke nødvendigvis bare verdien i tilknytning til det aktuelle anlegget i seg selv. Dette da i relasjon til spørsmålet om eksistensen av skatteplikten. Det var åpenbart at eierne i det aktuelle anlegget ikke ville oppnå noe økonomisk utbytte av selve anlegget isolert sett, men det ble allikevel ikke anført i saken at anlegget skulle vært verdsatt ut fra en avkastningsverdi. Dette finner retten har en viss overføringsverdi til herværende sak, ved at det bygger oppunder relevansen av å se hen til den verdien som ligger i teknologien ved fastsettelse av eiendomsskatten. Det overordnede målet for Hydro i f.t. Piloten er og at de skal tjene penger på teknologien, og en verdsettelse etter substansverdi fremstår som den mest hensiktsmessige måten å få fanget opp verdien av denne i f.t. eiendomsskatten.

* * *

Retten har ovenfor påpekt at en avkastningsverdiberegning er lite egnet som verdsettelsesmetode for et anlegg av denne karakter som er under bygging og ikke satt i operativ drift. Sett hen til hvordan eiendomsskatten håndteres i kommunene er nemndsystemet ikke tilpasset en verdsettelse basert på eiendommens rentabilitet- og avkastningsverdi. Dette underbygger behovet for at en slik verdsettelse skal være en snever unntaksregel. Nemndene har begrenset mulighet for å overprøve eierens beregninger og det vil kunne

lede til vilkårlighet og skjønn. Avkastningsverdi kan gi høyst avvikende resultater alt etter sensitivitet og hvilke forutsetninger og eierkrav som legges inn og i f.t. en byggefase knyttet til helt ny teknologi blir dette enda mer usikkert. Slik retten ser det er det derfor gode grunner i denne saken til å være tilbakeholden med å begi seg inn på en avkastningsverdiregning for 2017 for Piloten med de usikkerhetsmomenter som per dette tidspunkt da forelå.

* * *

Det har under saken fra kommunens side vært lagt opp til bevisføring fra fire taksatorer som hadde bred erfaring i å forstå taksering av «verk og bruk» på vegne av kommuner rundt om i landet. Ingen av disse hadde konkret kunnskap eller erfaring i f.t. at et «verk og bruk» under bygging, var blitt taksert ut fra avkastningsverdi. Takseringsmetodene var å fastsette verdien ut fra investert kapital. Denne takseringspraksis utgjør ingen rettslig norm i seg selv, men støtter opp under en rettsforståelse av at anlegg under bygging i utgangspunktet faller utenfor den snevre unntaksregelen om verdsettelse ut fra avkastningsverdi.

* * *

Hydro har anført at en evt. takst basert på avkastningsverdi for 2017 ikke vil være førende for senere år, i o.m. at anlegget er under bygging. Det anføres m.a.o. at en må foreta omtaksering i påfølgende år. Beskatning etter avkastningsverdi under slike forutsetninger vil dels innebære en konjunkturstyrt beskatning, noe som vil være i strid med lovforarbeidene og hvordan hovedregelen for slik beskatning er fastslått i rettspraksis. En ordning med stadige omtakseringer vil medføre liten grad av forutberegnelighet både for Hydro og kommunen, og det vil og gi en stor risiko for stadige konflikter om verdsettelsen.

Utskriving av eiendomsskatten er masseforvaltning med begrenset krav til begrunnelse av vedtak m.m. Allerede i 1904 fremholdt skattelovkomiteen at det måtte fastsettes takseringsperioder av en viss varighet for å sikre forutsigbarhet. Den gang mente en 5 år var tilstrekkelig, nå er takseringsperiodene 10 år. Dette knytter seg til anlegg i drift, men taler også for en varsomhet i f.t. å godta avkastningsverdi i et noe kortere bilde forbundet med en byggeperiode. Det er viktig slik retten ser det å fastsette en retts teknisk effektiv takstordning som er arbeidsbesparende og som heller ikke er konflikt drivende i det korte bildet.

* * *

Vilkårene i LKAB II er å betrakte både som materiellrettslig og bevismessig regler. Det første vilkåret er at avkastningsverdien må kunne beregnes med rimelig grad av sikkerhet. Retten er av den oppfatning at denne verdien for Piloten for 2017 ikke kan fastsettes med

særlig grad av sikkerhet, jfr. de påpekte svakheter kontantstrømsanalysen har i f.t. verdsettelsen av teknologien og verdien som ligger i mulighet for utvidelse m.m. Det hersker i så måte både et spørsmål om Hydro har sannsynliggjort at den anvendte kontantstrømsanalysen er anvendelig for formålet her, og videre er det en bevisusikkerhet i tilknytning til elementene i denne. Anlegget var per 1.1.2017 ikke startet opp og en hadde derfor ikke gjort seg noen erfaringer knyttet til driften av dette.

* * *

Retten har altså her kommet til at avkastningsverdimetoden ikke er egnet som grunnlag for fastsettelse av eiendomsskatten for Piloten for 2017. Retten har i den forbindelse ikke funnet noen grunn til å gå inn å foreta en egen drøftelse omkring spørsmålet om Piloten utgjør et eget selvstendig «verk og bruk» eller ikke, dette fordi avkastningsverdimetoden her uansett ikke gir et forsvarlig og tilstrekkelig grunnlag for å foreta en riktig verdsettelse av anlegget i relasjon til eskl. § 8A-2.

* * *

Retten er etter dette kommet til at vilkårene for å fastsette verdien på Piloten etter avkastningsverdi, ikke er oppfylt. Sakkyndig overtakstnemnds vedtak av 20. august 2018 vedrørende eiendomsskatt for skatteåret 2017 er således gyldig og kommunen blir således å frifinne både i f.t. Hydros påstand 1 og 2 (tilbakebetalingskravet).

Vedr. sakskostnader:

Karmøy kommune har vunnet saken og skal etter lovens hovedregel ha dekket sine sakskostnader fullt ut, jfr. tvistel. § 20-2, 1.ledd.

Det er på det rene at Karmøy kommune i 2015, etter henvendelse fra Hydro, gav uttrykk for det syn at eiendomsskatten for Piloten skulle fastsettes ut fra avkastningsverdi. Dette gikk en så tilbake på ved utskrivning av eiendomsskatten for 2017.

Det er på det rene at kommunen ikke kan avgi bindende forhåndstilsagn i eiendomsskattesaker, noe som heller ikke har blitt anført av den annen part. Det har vært en omfattende prosess frem mot saksanlegget hvor begge parter har engasjert sine sakkyndige. Saken har for retten ikke fremstått som særlig tvilsom og retten finner derfor at det ikke er grunnlag for å fritta Hydro for sakskostnader etter tvistel. § 20-2, 3. ledd.

Karmøy kommunes prosessfullmektig har fremlagt en omkostningsoppgave på kr. 1.016.741,89. Av dette utgjør kr. 798.950,- salær, og kr. 25.185,- reiseutgifter for

prosessfullmektigene. Kr. 192.606,89 er utgifter til vitner og sakkyndige. Beløpt ligger marginalt høyere (ca. kr. 23.000,-) enn Hydros.

Ingen av partene har hatt merknader til motpartens omkostningskrav. Saken har vært bredt anlagt fra Hydros side, og det har vært nødvendig å gå inn og etterprøve kontantstrømsanalysen som er fremlagt.

Retten tar etter dette salærkrav fra kommunens prosessfullmektig til følge.

Utgifter til meddommere,

Saken ble satt med fagkyndige meddommere etter krav fra Hydro. Kostnadene forbundet med disse avgjøres etter reglene for sakskostnader for øvrig, dvs. at Hydro også skal dekke disse.

Meddommer Sørensen har krevd salær og utgiftsgodtgjørelse med kr. 113 044,- og meddommer Haga med kr. 92. 318,-. Retten har godkjent salærkravene som fremstår som rimelige ut fra sakens kompleksitet, omfang og meddommernes kompetanse.

Totalt utgjør utgiftene til meddommerne kr. 205.363,-, som da Hydro pålegges å betale.

* * *

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Karmøy kommune frifinnes for saksøkernes påstand i punkt 1 og 2.
2. Karmøy kommune tilkjennes saksomkostninger med kr 1.016.741,89, som forfaller til betaling senest 14 dager etter dommens forkynnelse.
3. Hydro Aluminium AS pålegges dekke utgiftene til meddommerne med kr. 205.362,- som forfaller til betaling senes 14 dager etter dommens forkynnelse.

Retten hevet

Arne Vikse

Jan Egil Haga

Runar Sørensen

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klart at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 125 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 125 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling.

Hvis de blir tatt til behandling, er det som regel hvis spørsmålet har betydning utover den aktuelle saken, hvis andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller hvis saken reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klart at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 125 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 125 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling.

Hvis de blir tatt til behandling, er det som regel hvis spørsmålet har betydning utover den aktuelle saken, hvis andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller hvis saken reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.