

DEN NORSKE REVISORFORENING
POSTBOKS 2914 SOLLI
0230 OSLO



Deres ref.:

Vår ref.:
Sak/dok.: 5587093/

Dato:
09.05.2012

Spørsmål om dokumentavgift

Vi viser til deres brev av 15. februar 2012.

Hjemmel for å beregne og innkreve dokumentavgift er § 1 i Stortingets årlige dokumentavgiftsvedtak:

"Fra 1. januar 2012 skal det i henhold til lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift betales avgift til statskassen ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom."

Det er tinglysingsloven § 14 og en tolking av denne bestemmelse som er avgjørende for om et dokument som tinglyses anses for å overføre grunnbokshjemmel til en eiendom.

Det klare utgangspunkt er at tinglysing av et dokument som overfører hjemmel til fast eiendom utløser avgift.

Fra dette utgangspunkt er det gjort visse unntak.

For det første inneholder dokumentavgiftsvedtaket selv enkelte unntak i § 2. I disse tilfellene anses det å foreligge en hjemmelsovergang, men tinglysing av dokumentet er fritatt for dokumentavgift.

For det andre er det praksis for å registrere såkalte ID-endringer uten dokumentavgift. Dette er kun aktuelt hvor en person eller forening/sammenslutning er registrert i grunnboken med løpenummer. Hvis endring til personnummer eller organisasjonsnummer kreves av en person eller forening som dokumenterer at det dreier seg om samme rettssubjekt vil endring til fødselsnummer/org.nr registreres uten at det oppstår plikt til å betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

For det tredje har Justisdepartementet i rundskriv G 06/2005 gitt retningslinjer for enkelte fusjoner, fisjoner og omdanninger hvor det er tilstrekkelig å "registrere" endringen i grunnboken uten at det skjer en hjemmelsoverføring i tinglysingslovens forstand. Det avgjørende kriteriet er at det skjer i forbindelse med en lovregulert fusjon, fisjon eller omdanning. Rent føringsteknisk blir dette tinglyst (registrert) som en hjemmelsovergang, men det er ikke nødvendig med en "formell overskjøting". Siden det ikke skjer en hjemmelsoverføring etter tinglysingsloven § 14 skal det heller ikke betales dokumentavgift eller tinglysingsgebyr.

I deres brev av 15. februar 2012 ber dere om en avklaring av vår praksis med hensyn til dokumentavgift og rettsgebyr i følgende tilfelle:

Et selskap med begrenset ansvar (BA) har grunnbokshjemmel til en eiendom. Dette selskapet er i henhold til selskapsrettslige regler å betrakte som et uregistrert aksjeselskap (AS). BA selskapet registrerer seg i Brønnøysund som aksjeselskap, noe det etter gjeldende regler plikter å gjøre, og får nytt organisasjonsnummer. Grunnbokshjemmel overføres fra BA selskapet til aksjeselskapet.

Det skjer i dette tilfellet ikke noen fusjon eller fisjon og et dokumentavgiftsfritak må i såfall være hjemlet i rundskriv G06/2005 og rundskrivets uttalelser angående omdanninger og selskapsrettslige omorganiseringer. Om dette sies følgende i pkt 3 fjerde avsnitt:

”tilsvarende skal det ikke betales tinglysningsgebyr og dokumentavgift når fast eiendom overføres som ledd i - - - - og omdanninger i henhold til andre lovregler som bygger på kontinuitetsbetraktninger---”

og i femte avsnitt:

”overdragelse av fast eiendom i forbindelse med selskapsrettslige omorganiseringer som ikke gjennomføres etter et regelsett som bygger på kontinuitetsbetraktninger (for eksempel sammenslåing av ansvarlige selskaper), skal fortsatt anses som hjemmelsovergang”.

Det er ingen lovregler eller regelsett som særskilt regulerer en omdanning fra BA til AS. En omdanning må således skje ved vanlig selskapsrettslige regler om oppløsning og stiftelse av nytt selskap.

Når det gjelder de vanskeligheter og tvilsspørsmål som kan oppstå ved en slik omdanning viser vi til uttalelse fra Lovavdelingen av 27.5.1996 (JDLOV-1996-13750) og dom fra Eidsivating lagmannsrett av 22.12.2008 (LE-2008-57314).

Vi viser særlig til avsnitt seks i pkt. 2 i uttalelsen fra Lovavdelingen:

”vi legger til grunn at regelen om at endring av foretaksform må skje ved oppløsning og nystiftelse, også gjelder i de tilfeller hvor man har å gjøre med en sammenslutning som er organisert som et samvirkelag, men som må omdanne seg til et aksjeselskap fordi det ikke fyller vilkårene for å være unntatt fra aksjeloven”.

Videre er det i pkt. 5 avsnitt 3 uttalt:

”Siden samvirkelaget og aksjeselskapet er to forskjellige rettssubjekter, må det skje en formell hjemmelsoverføring av alle eiendeler som skal overtas av aksjeselskapet. Samvirkelagets kreditorer og medkontrahenter vil som utgangspunkt ikke være forpliktet til å godta aksjeselskapet som debitor eller avtalepart, med mindre de samtykker til dette”.

Etter vår oppfatning gjelder tilsvarende regler ved omdanning av et selskap med begrenset ansvar til et aksjeselskap.

Det må på denne bakgrunn etter vår oppfatning legges til grunn at en overgang fra BA til et AS ikke skjer med selskapsrettslig kontinuitet.

Det må også bemerkes at det ikke er forutsatt at vi som tinglysningsmyndighet skal ta stilling til omfattende og kompliserte rettsforhold. Så lenge det ikke er lovregler som regulerer en

selskapsrettslig omdanning og klart gir uttrykk for at det foreligger selskapsrettelig kontinuitet må vi forholde oss til hovedregelen og beregne dokumentavgift og tinglygingsgebyr på vanlig måte ved endring av organisasjonsnummer.

I deres brev av 15. februar 2012 stilles det også spørsmål om dokumentavgift ved skifte av ansvarsform fra et selskap med fullt solidarisk ansvar (ANS) til et selskap med delt ansvar (DA). Det opplyses at organisasjonsnummeret beholdes.

Som det fremkommer ovenfor er det tinglysning av et dokument som overfører grunnbokshjemmel til en eiendom som utløser dokumentavgift. Organisasjoner som er hjemmelshavere identifiseres med organisasjonsnummer. Dersom organisasjonsnummeret beholdes ved en endring fra ANS til DA vil selskapet bli identifisert som rettighetshaver også etter overføringen. Rent registreringsmessig er det da ikke nødvendig med tinglysning for å overføre grunnbokshjemmelen. Det vil da heller ikke påløpe dokumentavgift. Dersom en i et slikt tilfelle likevel ønsker å få tinglyst et dokument som overfører hjemmel vil det være problematisk ettersom både overdrager og mottager identifiseres ved samme organisasjonsnummer. Indirekte er det altså vurderingen av hvorvidt organisasjonsnummeret kan videreføres som blir bestemmende for om en kan få dette tinglyst. Vi tar i slike tilfeller ikke stilling til om "DA selskapet" er et annet rettssubjekt enn det tidligere "ANS selskapet", og heller ikke til hvilke konsekvenser det eventuelt vil ha at en ikke foretar/får forett en formell registrering av overføringen fra ANS til DA..

For ordens skyld presiserer vi at vi ikke gir bindende forhåndsuttalelser og at vi i utgangspunktet kun behandler enkeltsaker. Vi er også på vanlig måte bundet av instruksjer og føringer fra overordnet forvaltningsmyndighet, men ovenstående gir etter vår oppfatning uttrykk for gjeldende praksis på området.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Jens Christian Leonthin
registerfører


Einar Nordengen
seniorrådgiver