



**Verdal kommune**  
**Møteprotokoll**

**Utvalg:** Overskattetaksnemnda i Verdal kommune  
**Møtested:** Kommunestyresalen, Verdal rådhus  
**Dato:** 17.01.2013  
**Tid:** 08:00-15:30

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Inga Astrid Hildrum	Leder	AP-KRF
Ann-Maj Hovdahl Holmli	Medlem	H/V/SV/FRP/SP
Joar Harry Aksnes	Medlem	H/V/SV/FRP/SP
Jonny Myhre	Medlem	AP-KRF

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Linda Olsen	MEDL	AP-KRF
Arne Falkfjell	MEDL	H/V/SV/FRP/SP

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
Trine Reitan	Linda Olsen	AP-KRF
Johannes Overmo	Arne Falkfjell	H/V/SV/FRP/SP
Thor Granum		AP/KRF
Andor Jermstad		H/V/SV/FRP/SP
Lise Rosvoll		H/V/SV/FRP/SP

De tre sistnevnte vara ble innkalt som et ledd i opplæringen. De deltok ikke i behandlingen av sakene.

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Per Erik Garli	Prosjektleder
Arnulf Løken	Saksbehandler
Jens Ludvik Jenssen	Saksbehandler
Lena Kirknes	Utvalgssekretær

Saksnr	Innhold
PS 1/13	1721/0019/0839/000/00 - Klage på eiendomsskatt - andre gangs behandling i skattetakstnemnd.
PS 2/13	1721/0020/0016/000/00 - Klage på eiendomsskatt - andre gangs behandling i skattetakstnemnd.
PS 3/13	1721/0020/0154/000/00 - Klage eiendomsskatt - andregangs behandling i skattetakstnemnd
PS 4/13	1721/0020/0163/000/00 - Klage på eiendomsskatt - andre gangs behandling i skattetakstnemnd.
PS 5/13	1721/0020/0173/000/00 - Klage eiendomsskatt - andregangs behandling i skattetakstnemnd
PS 6/13	1721/0020/0175/000/00 - Klage eiendomsskatt - andregangs behandling i skattetakstnemnd
PS 7/13	1721/0021/0003/000/00 - Klage på eiendomsskatt - andregangs behandling i skattetakstnemnd
PS 8/13	Møteplan overskattetakstnemnd 2013 Verdal kommune

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 17.01.2013**

**BEHANDLING:**

**1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/19/839.

**2. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av på ovennevnte eiendommen i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 457 000,- jf. byskatteloven § 5.

Amfi Bygg Verdal AS v/ Olav Smevoll i Amfi Drift AS har i brev, datert 22.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Selskapet har sendt en fellesklage for fire av sine eiendommer, som har blitt behandlet separat for hvert gårds- og bruksnummer. Denne klagen omhandler derfor kun eiendommen 1721/19/839.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge, og skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av anlegget ble foretatt den 17.1.2013.

**3. Klagepunkt:**

- 1: Klager mener taksten er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 150,- pr. kvadratmeter næringstomt.
- 2: Det vises til vedlagt årsregnskap i klagen.

**4. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

**4.1: Beskrivelse av eiendommen:**

Tomt med parkeringsareal i sentrum.

**Henvisning til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:**

Klagen.

Besiktigelsesskjema.

**4.2: Lovgrunnlaget:**

Eiendomsskatteloven § 8 første ledd bestemmer at ”*eigedomsskatten skal reknast ut etter verdi (taksten) som eigdommen vart sett i ved likninga året før skatteåret.*”

Bestemmelsen er bare trådt i kraft for kraftanlegg. For alle andre eiendommer og anlegg gjelder inntil videre takseringsreglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33.

Etter byskatteloven § 4 første ledd skal eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering, og slik at overtakst kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter.

Etter byskatteloven § 5, første ledd, skal man finne frem til den takstverdi som eiendommen ”*etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg.*”

Takstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen. Om denne takseringsmetodikken har Finansdepartementet uttalt følgende:

*«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eieendomsskatte-lova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **4.3: Vurdering av klagepunktene:**

1: Klager mener taksten er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 150,- pr. kvadratmeter næringstomt.

2: Det vises til vedlagt årsregnskap i klagen.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder tomtepriser, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnd at bruken av en kvadratmeterpris for tomt næring på kr. 150,- ikke er urimelig. Overskattetakstnemnd er ikke enig med skattyterne i at denne er for høy.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møtet:

AP/KRF v/Inga A. Hildrum fremmet følgende forslag til vedtak:

«Takst på kr 457.000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble forslaget fra AP/KRF enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr 457.000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder tomtepriser, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnd at bruken av en kvadratmeterpris for tomt næring på kr. 150,- ikke er urimelig. Overskattetakstnemnd er ikke enig med skattyterne i at denne er for høy.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 2/13 1721/0020/0016/000/00 - Klage på eiendomsskatt - andre gangs behandling i skattetakstnemnd.**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 17.01.2013**

**BEHANDLING:**

**5. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/20/16.

**6. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av på ovennevnte eiendommen i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 56 000,- jf. byskatteloven § 5.

Amfi Bygg Verdal AS v/ Olav Smevoll i Amfi Drift AS har i brev, datert 22.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Selskapet har sendt en fellesklage for fire av sine eiendommer, som har blitt behandlet separat for hvert gårds- og bruksnummer. Denne klagen omhandler derfor kun eiendommen 1721/20/16.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge, og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av anlegget ble foretatt den 17.1.2013.

**7. Klagepunkt:**

- 1: Klager mener taksten er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 150,- pr. kvadratmeter næringstomt.
- 2: Det vises til vedlagt årsregnskap i klagen.

**8. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

**4.1: Beskrivelse av eiendommen:**

Tomt med parkeringsareal i sentrum.

**Henvisning til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:**

Klagen.

Besiktigelsesskjema.

#### **4.2: Lovgrunnlaget:**

Eiendomsskatteloven § 8 første ledd bestemmer at ”*eigedomsskatten skal reknast ut etter verdi (taksten) som eigedommen vart sett i ved likninga året før skatteåret.*”

Bestemmelsen er bare trådt i kraft for kraftanlegg. For alle andre eiendommer og anlegg gjelder inntil videre takseringsreglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33.

Etter byskatteloven § 4 første ledd skal eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering, og slik at overtakst kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter.

Etter byskatteloven § 5, første ledd, skal man finne frem til den takstverdi som eiendommen ”*etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg.*”

Takstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen. Om denne takseringsmetodikken har Finansdepartementet uttalt følgende:

*«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eigedomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **4.3: Vurdering av klagepunktene:**

- 1: Klager mener taksten er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 150,- pr. kvadratmeter næringstomt.
- 2: Det vises til vedlagt årsregnskap i klagen.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder tomtepriser, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at bruken av en kvadratmeterpris for tomt næring på kr. 150,- ikke er urimelig. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skattyterne i at denne er for høy.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møte:

AP/KRF v/Inga A. Hildrum fremmet følgende forslag til vedtak:

«Takst på 56 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble forslaget fra AP/KRF enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr 56.000,- opprettholdes.

**Begrunnelse:**

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder tomtepriser, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnd at bruken av en kvadratmeterpris for tomt næring på kr. 150,- ikke er urimelig. Overskattetakstnemnd er ikke enig med skattyterne i at denne er for høy.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 3/13 1721/0020/0154/000/00 - Klage eiendomsskatt - andregangs behandling i skattetakstnemnd****Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 17.01.2013****BEHANDLING:****9. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/20/154.

**10. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av på ovennevnte eiendommen i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 236 000,- jf. byskatteloven § 5.

Vedal Eiendomsutvikling AS v/Bjørn Riksvold har i brev, datert 20.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Selskapet har sendt en fellesklage for seks av sine eiendommer, som har blitt behandlet separat for hvert gårds- og bruksnummer. Denne klagen omhandler derfor kun eiendommen 1721/20/154.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge, og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av anlegget ble foretatt den 17.1.2013.

**11. Klagepunkt:**

- 1: Det klages på ti-årsregelen for ny taksering (retaksering) av eiendomsskatt fra og med 1.1.2012. Klager mener ny taksering skal gjennomføres først 2018.

## **12. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

### **4.1: Beskrivelse av eiendommen:**

Tomt med parkeringsareal i sentrum.

Endringer på eiendommen

- seksjonering
- fradelingsgrunn

### **Henvisning til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:**

Klagen.

Besiktigelsesskjema.

### **4.2: Lovgrunnlaget:**

Eiendomsskatteloven § 8 første ledd bestemmer at ”*eigedomsskatten skal reknast ut etter verdi (taksten) som eiendommen vart sett i ved likninga året før skatteåret.*”

Bestemmelsen er bare trådt i kraft for kraftanlegg. For alle andre eiendommer og anlegg gjelder inntil videre takseringsreglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33.

Etter byskatteloven § 4 første ledd skal eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering, og slik at overtakst kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter.

Etter byskatteloven § 5, første ledd, skal man finne frem til den takstverdi som eiendommen ”*etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg.*”

Takstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen. Om denne takseringsmetodikken har Finansdepartementet uttalt følgende:

*«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eigedomsskatteleva dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

### **4.3: Vurdering av klagepunktene:**

- 1: Det klages på ti-årsregelen for ny taksering (retaksering) av eiendomsskatt fra og med 1.1.2012. Klager mener ny taksering skal gjennomføres først 2018.

Ny-taksering, eller retaksering, kan foretas hvert 10. år. Eiendomsskatt ble innført fra og med 2001 i Verdal kommune. Kommunestyre vedtok retaksering etter 10 år gjeldende fra 2012. Det vises til pk.6 i kommunestyre sak PS104/10 - Budsjett 2011 og Økonomiplan 2011-2014 Verdal kommune.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder tomter, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at bruken av en kvadratmeterpris for tomt næring på kr. 150,- ikke er urimelig.



Taksten i 2009 må derfor sees på som en justering av takstgrunnlaget etter retningslinjene fra 2001.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at ny-taksering, eller retakseringen, er i strid med regelverket, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møte:

AP/KRF v/Inga A. Hildrum fremmet følgende forslag til vedtak:

«Takst på 236 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble forslaget fra AP/KRF enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr 236.000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ny-taksering, eller retaksering, kan foretas hvert 10. år. Eiendomsskatt ble innført fra og med 2001 i Verdal kommune. Kommunestyre vedtok retaksering etter 10 år gjeldende fra 2012. *Det vises til pk.6 i kommunestyre sak PS104/10 - Budsjett 2011 og Økonomiplan 2011-2014 Verdal kommune.*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder tomter, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at bruken av en kvadratmeterpris for tomt næring på kr. 150,- ikke er urimelig.

Taksten i 2009 må derfor sees på som en justering av takstgrunnlaget etter retningslinjene fra 2001.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at ny-taksering, eller retakseringen, er i strid med regelverket, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 4/13 1721/0020/0163/000/00 - Klage på eiendomsskatt - andre gangs behandling i skattetakstnemnd.**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 17.01.2013**

**BEHANDLING:**

#### **13. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/20/163.

#### **14. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av på ovennevnte eiendommen i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 480 000,- jf. byskatteloven § 5.

Amfi Bygg Verdal AS v/ Olav Smevoll i Amfi Drift AS har i brev, datert 22.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Selskapet har sendt en fellesklage for fire av sine eiendommer, som har blitt behandlet separat for hvert gårds- og bruksnummer. Denne klagen omhandler derfor kun eiendommen 1721/20/163.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge, og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av anlegget ble foretatt den 17.1.2013.

#### **15. Klagepunkt:**

- 1: Klager mener taksten er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 150,- pr. kvadratmeter næringstomt.
- 2: Det vises til vedlagt årsregnskap i klagen.

#### **16. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

##### **4.1: Beskrivelse av eiendommen:**

Tomt med parkeringsareal i sentrum.

##### **Henvisning til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:**

Klagen.

Besiktigelsesskjema.

##### **4.2: Lovgrunnlaget:**

Eiendomsskatteloven § 8 første ledd bestemmer at ”*eigedomsskatten skal reknast ut etter verdi (taksten) som eigedommen vart sett i ved likninga året før skatteåret.*”

Bestemmelsen er bare trådt i kraft for kraftanlegg. For alle andre eiendommer og anlegg gjelder inntil videre takseringsreglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33.

Etter byskatteloven § 4 første ledd skal eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering, og slik at overtakst kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter.

Etter byskatteloven § 5, første ledd, skal man finne frem til den takstverdi som eiendommen ”*efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg.*”

Takstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen. Om denne takseringsmetodikken har Finansdepartementet uttalt følgende:

*«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eigedomsskatte-lova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike*

*eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **4.3: Vurdering av klagepunktene:**

- 1: Klager mener taksten er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 150,- pr. kvadratmeter næringstomt.
- 2: Det vises til vedlagt årsregnskap i klagen.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder tomtepriser, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnd at bruken av en kvadratmeterpris for tomt næring på kr. 150,- ikke er urimelig. Overskattetakstnemnd er ikke enig med skattyterne i at denne er for høy.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møte:

AP/KRF v/Inga A. Hildrum fremmet følgende forslag til vedtak:  
«Takst på 480 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble forslaget fra AP/KRF enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr 480 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder tomtepriser, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnd at bruken av en kvadratmeterpris for tomt næring på kr. 150,- ikke er urimelig. Overskattetakstnemnd er ikke enig med skattyterne i at denne er for høy.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 17.01.2013**

**BEHANDLING:**

**17. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/20/173.

**18. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av på ovennevnte eiendommen i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 298 000,- jf. byskatteloven § 5.

Vedal Eiendomsutvikling AS v/Bjørn Riksvold har i brev, datert 20.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Selskapet har sendt en fellesklage for seks av sine eiendommer, som har blitt behandlet separat for hvert gårds- og bruksnummer. Denne klagen omhandler derfor kun eiendommen 1721/20/173.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge, og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av anlegget ble foretatt den 17.1.2013.

**19. Klagepunkt:**

- 1: Det klages på ti-årsregelen for ny taksering (retaksering) av eiendomsskatt fra og med 1.1.2012. Klager mener ny taksering skal gjennomføres først 2018.

**20. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

**4.1: Beskrivelse av eiendommen:**

Tomt med parkeringsareal i sentrum.

**Henvisning til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:**

Klagen.

Besiktigelsesskjema.

**4.2: Lovgrunnlaget:**

Eiendomsskatteloven § 8 første ledd bestemmer at ”*eigedomsskatten skal reknast ut etter verdi (taksten) som eiendommen vart sett i ved likninga året før skatteåret.*”

Bestemmelsen er bare trådt i kraft for kraftanlegg. For alle andre eiendommer og anlegg gjelder inntil videre takseringsreglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33.

Etter byskatteloven § 4 første ledd skal eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering, og slik at overtakst kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter.

Etter byskatteloven § 5, første ledd, skal man finne frem til den takstverdi som eiendommen ”*etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg.*”

Takstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen. Om denne takseringsmetodikken har Finansdepartementet uttalt følgende:

*«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiendomsskatte-lova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **4.3: Vurdering av klagepunktene:**

- 1: Det klages på ti-årsregelen for ny taksering (retaksering) av eiendomsskatt fra og med 1.1.2012. Klager mener ny taksering skal gjennomføres først 2018.

Ny-taksering, eller retaksering, kan foretas hvert 10. år. Eiendomsskatt ble innført fra og med 2001 i Verdal kommune. Kommunestyre vedtok retaksering etter 10 år gjeldende fra 2012. Det vises til pk.6 i kommunestyre sak PS104/10 - Budsjett 2011 og Økonomiplan 2011-2014 Verdal kommune.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder tomter, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at bruken av en kvadratmeterpris for tomt næring på kr. 150,- ikke er urimelig.

Taksten i 2009 må derfor sees på som en justering av takstgrunnlaget etter retningslinjene fra 2001.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at ny-taksering, eller retakseringen, er i strid med regelverket, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møte:

AP/KRF v/Inga A. Hildrum fremmet følgende forslag til vedtak:

«Takst på 298 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble forslaget fra AP/KRF enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr 298 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ny-taksering, eller retaksering, kan foretas hvert 10. år. Eiendomsskatt ble innført fra og med 2001 i Verdal kommune. Kommunestyre vedtok retaksering etter 10 år gjeldende fra 2012.

*Det vises til pk.6 i kommunestyre sak PS104/10 - Budsjett 2011 og Økonomiplan 2011-2014 Verdal kommune.*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder tomter, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at bruken av en kvadratmeterpris for tomt næring på kr. 150,- ikke er urimelig.

Taksten i 2009 må derfor sees på som en justering av takstgrunnlaget etter retningslinjene fra 2001.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at ny-taksering, eller retakseringen, er i strid med regelverket, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## **PS 6/13 1721/0020/0175/000/00 - Klage eiendomsskatt - andregangs behandling i skattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 17.01.2013**

#### **BEHANDLING:**

##### **21. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/20/175.

##### **22. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av på ovennevnte eiendommen i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 432 000,- jf. byskatteloven § 5.

Vedal Eiendomsutvikling AS v/Bjørn Riksvold har i brev, datert 20.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Selskapet har sendt en fellesklage for seks av sine eiendommer, som har blitt behandlet separat for hvert gårds- og bruksnummer. Denne klagen omhandler derfor kun eiendommen 1721/20/175.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge, og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av anlegget ble foretatt den 17.1.2013.

##### **23. Klagepunkt:**

- 1: Det klages på ti-årsregelen for ny taksering (retaksering) av eiendomsskatt fra og med 1.1.2012. Klager mener ny taksering skal gjennomføres først 2018.

##### **24. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

###### **4.1: Beskrivelse av eiendommen:**

Tomt med parkeringsareal i sentrum.

## **Henvisning til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:**

Klagen.

Besiktigelsesskjema.

### **4.2: Lovgrunnlaget:**

Eiendomsskatteloven § 8 første ledd bestemmer at ”*eigedomsskatten skal reknast ut etter verdi (taksten) som eigdommen vart sett i ved likninga året før skatteåret.*”

Bestemmelsen er bare trådt i kraft for kraftanlegg. For alle andre eiendommer og anlegg gjelder inntil videre takseringsreglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33.

Etter byskatteloven § 4 første ledd skal eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering, og slik at overtakst kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter.

Etter byskatteloven § 5, første ledd, skal man finne frem til den takstverdi som eiendommen ”*etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg.*”

Takstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen. Om denne takseringsmetodikken har Finansdepartementet uttalt følgende:

*«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eigedomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet.»*

### **4.3: Vurdering av klagepunktene:**

- 1: Det klages på ti-årsregelen for ny taksering (retaksering) av eiendomsskatt fra og med 1.1.2012. Klager mener ny taksering skal gjennomføres først 2018.

Ny-taksering, eller retaksering, kan foretas hvert 10. år. Eiendomsskatt ble innført fra og med 2001 i Verdal kommune. Kommunestyre vedtok retaksering etter 10 år gjeldende fra 2012. Det vises til pk.6 i kommunestyre sak PS104/10 - Budsjett 2011 og Økonomiplan 2011-2014 Verdal kommune.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder tomter, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at bruken av en kvadratmeterpris for tomt næring på kr. 150,- ikke er urimelig.

Taksten i 2009 må derfor sees på som en justering av takstgrunnlaget etter retningslinjene fra 2001.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at ny-taksering, eller retakseringen, er i strid med regelverket, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møte:

AP/KRF v/Inga A. Hildrum fremmet følgende forslag til vedtak:  
«Takst på 432 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:  
Ovennevnte vurdering.»

Votering:  
Ved votering ble forslaget fra AP/KRF enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**  
Takst på kr 432 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:  
Ny-taksering, eller retaksering, kan foretas hvert 10. år. Eiendomsskatt ble innført fra og med 2001 i Verdal kommune. Kommunestyre vedtok retaksering etter 10 år gjeldende fra 2012.  
*Det vises til pk.6 i kommunestyre sak PS104/10 - Budsjett 2011 og Økonomiplan 2011-2014 Verdal kommune.*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder tomter, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at bruken av en kvadratmeterpris for tomt næring på kr. 150,- ikke er urimelig.

Taksten i 2009 må derfor sees på som en justering av takstgrunnlaget etter retningslinjene fra 2001.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at ny-taksering, eller retakseringen, er i strid med regelverket, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 7/13 1721/0021/0003/000/00 - Klage på eiendomsskatt - andregangs behandling i skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 17.01.2013**

**BEHANDLING:**

**25. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/21/3.

**26. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av på ovennevnte eiendommen i kommunen.  
I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 10 461 000,- jf. byskatteloven § 5.  
SIVA Namsos Eiendom AS v/Jarle Rasmussen har i brev, datert 20.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Selskapet har sendt en fellesklage for seks av sine eiendommer, som har blitt behandlet separat for hvert gårds- og bruksnummer. Denne klagen omhandler derfor kun eiendommen 1721/21/3.



Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge, og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av anlegget ble foretatt den 17.1.2013.

#### **27. Klagepunkt:**

- 1: Det klages på at hele bygget ikke er utleid, og medfører stor kostnad for eier.
- 2: Markedssituasjonen for Verdal sentrum er meget vanskelig. Leietakere etablerer seg heller i område Verdal Industripark. Dette tilsier en alt for høy kvadratmeterpris.
- 3: Det bes om ny vurdering av eiendomsskattegrunnlaget.

#### **28. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

##### **4.1: Beskrivelse av eiendommen:**

Kontorbygg i sentrum.

##### **Henvisning til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:**

Klagen.

Besiktigelsesskjema.

##### **4.2: Lovgrunnlaget:**

Eiendomsskatteloven § 8 første ledd bestemmer at ”*eigedomsskatten skal reknast ut etter verdi (taksten) som eigdommen vart sett i ved likninga året før skatteåret.*”

Bestemmelsen er bare trådt i kraft for kraftanlegg. For alle andre eiendommer og anlegg gjelder inntil videre takseringsreglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33.

Etter byskatteloven § 4 første ledd skal eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering, og slik at overtakst kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter.

Etter byskatteloven § 5, første ledd, skal man finne frem til den takstverdi som eiendommen ”*etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg.*”

Takstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen. Om denne takseringsmetodikken har Finansdepartementet uttalt følgende:

*«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eigedomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet.»*

##### **4.3: Vurdering av klagepunktene:**

- 1: Det klages på at hele bygget ikke er utleid, og medfører stor kostnad for eier.

- 2: Markedssituasjonen for Verdal sentrum er meget vanskelig. Leietakere etablerer seg heller i område Verdal Industripark. Dette tilsier en alt for høy kvadratmeterpris.
- 3: Det bes om ny vurdering av eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda viser til kjøpesum etter fritt salg den 4.12.2012 med kr. 13 000 000,-.

Forslag i møte:

AP/KRF v/Inga A. Hildrum fremmet følgende forslag til vedtak:

«Takst på 10 461 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble forslaget fra AP/KRF enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr 10 461 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Overskattetakstnemnda viser til kjøpesum etter fritt salg den 4.12.2012 med kr. 13 000 000,-.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## **PS 8/13 Møteplan overskattetakstnemnd 2013 Verdal kommune**

### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 17.01.2013**

**BEHANDLING:**

AP/KRF v/Inga A. Hildrum fremmet følgende forslag til vedtak:

«Møteplan overskattetakstnemnda 2013 godkjennes. »

Votering:

Ved votering ble forslaget fra AP/KRF enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Møteplan overskattetakstnemnda 2013 godkjennes.

Vedtaket er endelig, og kan ikke påklages.