



**Verdal kommune**  
**Møteprotokoll**

**Utvalg:** Overskattetakstnemnda i Verdal kommune  
**Møtested:** 2. etg., Verdal Rådhus  
**Dato:** 12.02.2013  
**Tid:** 08:00

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
Inga Astrid Hildrum	Leder	AP-KRF
Joar Harry Aksnes	Medlem	H/V/SV/FRP/SP
Arne Falkfjell	Medlem	H/V/SV/FRP/SP

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
Jonny Myhre	MEDL	AP-KRF
Linda Olsen	MEDL	AP-KRF
Ann-Maj Hovdahl Holmli	MEDL	H/V/SV/FRP/SP

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Reprenterer
Thor Bertil Granum	Linda Olsen	AP-KRF
Johannes Overmo	Ann-Maj Hovdahl Holmli	H/V/SV/FRP/SP

Merknad: Joar Aksnes ble valgt til nestleder i møtet.

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Arnulf Løken	Konsulent
Jens Ludvik Jenssen	Saksbehandler

Saksnr	Innhold
PS 68/13	1721/0234/0001/068/00 - Klage på eiendomsskatt – behandling i overskattetakstnemnd
PS 69/13	1721/0234/0001/079/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 70/13	1721/0234/0001/286/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 71/13	1721/0234/0001/287/00 – Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 72/13	1721/0234/0001/318/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 73/13	1721/0234/0001/320/00 - Klage på eiendomsskatt – behandling i overskattetakstnemnd
PS 74/13	1721/0234/0001/325/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 75/13	1721/0234/0001/328/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

## PS 68/13 1721/0234/0001/068/00 - Klage på eiendomsskatt

### Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 12.02.2013

#### 1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/68.

#### 2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteoven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av fritidseiendommen på ovennevnte eiendom i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 336 000,- jf. eiendomsskatteoven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Anne Lise Lein har i brev datert 15.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 12.2.2013.

#### 3. Klagepunkt:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,6 er for høy.

#### 4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

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

Brun hytte med liggende kledning og ståltak.

Henviing til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

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

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteoven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter, jf. eiendomsskatteoven § 8 A-3 (3).

Skattetakstnemnda 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 eieendomsskatteleva 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 Eiendomsskatteleva § 8A-2 (tidligere byskatteleva § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».*

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

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,6 er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomte er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 0,6.

Etter en totalvurdering mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,55.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,55 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

**Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 336 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 308 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 336 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 308 000,-

Begrunnelse:

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 0,6.

Etter en totalvurdering mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,55.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,55 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 69/13 1721/0234/0001/079/00 - Klage eiendomsskatt**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 12.02.2013**

**1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/79.

## **2. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av fritidseiendommen på ovennevnte eiendom i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 556 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Tove Helen Andersson Lindseth har i brev datert 20.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt til følge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 12.2.2013.

## **3. Klagepunkt:**

- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,8 er for høy.

## **4. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

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

Brun hytte med stående tømmermannskledning og ståltak, samt lite uthus.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

### **4.2: Lovgrunnlaget:**

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

Skattetakstnemnda 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 Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».*

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

- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,8 er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 0,8.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk tidlig 60-tallet gir standard (indre faktor) 0,6.

5.3.5	Tatt i bruk mellom	1950-1967	0,6
-------	--------------------	-----------	-----

Etter en totalvurdering legges det til 0,2 i standard med bakgrunn i påbygg og renovering.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,8 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 556 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst kr. 556 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 0,8.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk tidlig 60-tallet gir standard (indre faktor) 0,6.

5.3.5	Tatt i bruk mellom	1950-1967	0,6
-------	--------------------	-----------	-----

Etter en totalvurdering legges det til 0,2 i standard med bakgrunn i påbygg og renovering.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,8 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 70/13 1721/0234/0001/286/00 - Klage eiendomsskatt****Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 12.02.2013****1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/286.

**2. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av fritidseiendommen på ovennevnte eiendom i kommunen.



I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 924 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Kenneth Roger Nilssen har i brev datert 15.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt til følge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 12.2.2013.

### **3. Klagepunkt:**

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 1,05 er for høy.

### **4. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

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

Brun hytte med stående villmarkskledning og shingeltak.

Henviing til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

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

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseiegenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

Skattetakstnemnda 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 eiegenomsskatteleva 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 Eiendomsskatteleva § 8A-2 (tidligere byskatteleva § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### 4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 1,05 er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 1,05.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,05 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2003 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Det legges til 0,05 i standard i henhold til «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Det vises til punkt 5.3.C):

**C) Fritidsboliger:**

*Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.*

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,05 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 924 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:  
Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst kr. 924 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen.

Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 1,05.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,05 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2003 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Det legges til 0,05 i standard i henhold til «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Det vises til punkt 5.3.C):

**C) Fritidsboliger:**

*Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.*

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,05 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 71/13 1721/0234/0001/287/00 - Klage eiendomsskatt**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 12.02.2013**

**1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/287.

## **2. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av fritidseiendommen på ovennevnte eiendom i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 648 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Lillian og Odd Arne Mardal har i brev datert 19.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 12.2.2013.

## **3. Klagepunkt:**

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 1,0 er for høy.

## **4. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

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

Brun hytte med stående tømmermannskledning og shingeltak, samt lite uthus.

Henvvisning til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

### **4.2: Lovgrunnlaget:**

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiegen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegen etter si innretning, brukseigenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

Skattetakstnemnda 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 eiendomsskattelova 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 Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».*

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

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 1,0 er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 1,0.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2000 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 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 møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 648 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst kr. 648 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 1,0.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2000 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 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 72/13 1721/0234/0001/318/00 - Klage eiendomsskatt**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 12.02.2013**

**1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/318.

## **2. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av fritidseiendommen på ovennevnte eiendom i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 648 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Hans Erling Nilssen har i brev datert 4.3.2012 og 15.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt til følge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 12.2.2013.

## **3. Klagepunkt:**

- 1) Klager mener det er bortfester som skal betale eiendomsskatt for tomta.
- 2) Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- 3) Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- 4) Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- 5) Klager ber om ny takst på eiendommen.

## **4. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

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

Brun hytte med stående villmarkskledning og shingeltak.

Henvvisning til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

### **4.2: Lovgrunnlaget:**

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

Skattetakstnemnda 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 eiegenomsskatteleva 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 Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».*

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

- 1) Klager mener det er bortfester som skal betale eiendomsskatt for tomta.
- 2) Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- 3) Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- 4) Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- 5) Klager ber om ny takst på eiendommen.

#### **Klagepunkt 1):**

Verdal kommune har i ”Rammer og retningslinjer for eiendomsskatt punkt 5.7 ” vedtatt at langsiktige festekontrakter og festekontrakter med rett til forlengelse skal vurderes som selveiertomt. Rett til forlengelse kan følge av festeavtalen eller tomtefestelova § 33. Foreligger det en slik avtale og/eller en lovfestet rett til forlengelse er fester å anse som rette mottaker av eiendomsskatten.

#### **Punkt 5.7:**

**”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:**

*Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Ved festepunkt settes tomtearealet til 1 dekar i henhold til tomtefesteloven § 16.”*

KS-Eiendomsskatteforum har utarbeidet en ”Veileder i behandling av klager i eiendomsskattesaker”. Veilederen uttaler følgende om eiendomsskatt i festeforhold :

*”Tilsvarende gjelder i festeforhold hvor enten festeavtalen har en varighet utover 99 år, eller hvor festeren har en ensidig rett til å kreve forlengelse av festeavtalen. I slike tilfelle regnes festeren som eier, slik at festeren skal betale og har rett til å klage på eiendomsskatten. Fester av tomt til bolig og fritidseiendom har alltid forlengelsesrett, jf tomtefesteloven § 33. Fester av tomt til bolig og fritidsformål må dermed alltid anses å ha klagerett”.*

Spørsmålet om hvem som er rette adressat for eiendomsskatten til festetomter har vært forelagt Finansdepartementet. Finansdepartementet ga den 30.4.2012 følgende svar:

*”.....Loven inneholder ingen eksplisitte regler om hvem som er debitor for eiendomsskatt på festetomter. Finansdepartementet har i en fortolkningsuttalelse fra 1992 lagt til grunn som det prinsipielle utgangspunktet at fester skal betale eiendomsskatt for verdien av bygningen, mens bortfester (grunneier) skal betale eiendomsskatt for verdien av tomten. Prinsippet er senere slått fast av Høyesterett i en dom inntatt i Rt. 2002 side 1411. I fortolkningsuttalelsen la imidlertid departementet også til grunn at det gjelder et unntak for festeavtaler med lengre varighet enn 99 år, eller når festeren har ensidig rett til å forlenge avtalen uten tidsbegrensning. I disse tilfellene anses festeren som eier av tomten når det gjelder eiendomsskattekravet. Uttalelsene fra Finansdepartementet ble avgitt før tomtefesteloven ble endret.*

*I en fortolkningsuttalelse av 15. august 2008 uttalte Finansdepartementet at i den grad lovendringene i tomtefesteloven gir fester av en tidligere tidsbegrenset festerett en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på*



*ubestemt tid, antar departementet at også slike kontrakter må regnes som stetevarige etter eiendomsskattereglene. I disse tilfellene blir eiendomsskatteplikten for festetomten overført fra bortfester til fester, selv om avtalen i utgangspunktet var tidsbegrenset. Tomten verdsettes og skattlegges da under ett med bygningen.*

Finansdepartementet tok i samme uttalelse også stilling til om reglene var de samme for festekontrakter til bolig og fritidshus som hører til en bygdeallmenning jf. tomtefestelova § 34:

*Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at "[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33." Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på same vilkår som før etter tomtefesteloven § 33.*

*Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.*

*Finansdepartementet uttalte i fortolkningsuttalelsen fra 2008 at det er avgjørende for debitorspørsmålet hvorvidt fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på ubestemt tid. Begrensninger i innløsningsretten er uten betydning for spørsmålet om festet er stetevarig etter skattereglene. Så lenge fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten etter tomtefesteloven § 33, er det uten betydning for debitorspørsmålet at retten til innløsning etter tomtefesteloven § 32 er begrenset, jf. tomtefesteloven § 34. Fester er dermed debitor for eiendomsskatt av festetomt til bolig eller fritidsbolig som hører til en bygdeallmenning.*

### **Hvilket areal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punktbeste:**

Verdal kommune legger til grunn tomtefestelova § 16 ved beregning av arealet det skal betales eiendomsskatt for:

#### **§ 16. Fysisk råderett**

*Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus har festaren same fysiske råderett over festetomta til bruk innanfor festeføremålet som ein eigar har, så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt. Er det avtalt at festaren ikkje kan hogge ned tre på tomta, kan festaren likevel krevje at bortfestaren i rimeleg mon tek bort tre som hindrar utsikt eller på annan måte er til ulempe, og setje seg imot hogst av tre som bør verte ståande for trivnaden si skuld. Er det ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta (punktbeste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eitt dekar (daa), medrekna der huset eller husa står og høveleg avrunda etter tilhøva på staden.*

#### **Klagepunkt 2):**

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

#### **Klagepunkt 3):**

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

#### **Klagepunkt 4):**

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen.

Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

#### **Klagepunkt 5):**

Eiendommen hadde takst kr. 648 000,- og standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,05 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2004 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Etter en totalvurdering av eiendommen legges det til 0,05 i standard i henhold til «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Det vises til punkt 5.3.C):

**C) Fritidsboliger:**

*Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.*

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,05 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

**Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 648 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 680 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Tidligere takst kr. 648 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 680 000,-.

Begrunnelse:

Klagepunkt 1):

Verdal kommune har i ”Rammer og retningslinjer for eiendomsskatt punkt 5.7 ” vedtatt at langsiktige festekontrakter og festekontrakter med rett til forlengelse skal vurderes som selveiertomt. Rett til forlengelse kan følge av festeavtalen eller tomtefestelova § 33. Foreligger det en slik avtale og/eller en lovfestet rett til forlengelse er fester å anse som rette mottaker av eiendomsskatten.

**Punkt 5.7:**

**”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:**

*Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Ved festepunkt settes tomtearealet til 1 dekar i henhold til tomtefesteloven § 16.”*

KS-Eiendomsskatteforum har utarbeidet en ”Veileder i behandling av klager i eiendomsskattesaker”. Veilederen uttaler følgende om eiendomsskatt i festeforhold :

*”Tilsvarende gjelder i festeforhold hvor enten festeavtalen har en varighet utover 99 år, eller hvor festeren har en ensidig rett til å kreve forlengelse av festeavtalen. I slike tilfelle regnes festeren som eier, slik at festeren skal betale og har rett til å klage på eiendomsskatten. Fester av tomt til bolig og fritidseiendom har alltid forlengelsesrett, jf tomtefesteloven § 33. Fester av tomt til bolig og fritidsformål må dermed alltid anses å ha klagerett”.*

Spørsmålet om hvem som er rette adressat for eiendomsskatten til festetomter har vært forelagt Finansdepartementet. Finansdepartementet ga den 30.4.2012 følgende svar:

”.....Loven inneholder ingen eksplisitte regler om hvem som er debitor for eiendomsskatt på festetomter. Finansdepartementet har i en fortolkningsuttalelse fra 1992 lagt til grunn som det prinsipielle utgangspunktet at fester skal betale eiendomsskatt for verdien av bygningen, mens bortfester (grunneier) skal betale eiendomsskatt for verdien av tomten. Prinsippet er senere slått fast av Høyesterett i en dom inntatt i Rt. 2002 side 1411. I fortolkningsuttalelsen la imidlertid departementet også til grunn at det gjelder et unntak for festeavtaler med lengre varighet enn 99 år, eller når festeren har ensidig rett til å forlenge avtalen uten tidsbegrensning. I disse tilfellene anses festeren som eier av tomten når det gjelder eiendomsskattekravet. Uttalelsene fra Finansdepartementet ble avgitt før tomtefesteloven ble endret.

I en fortolkningsuttalelse av 15. august 2008 uttalte Finansdepartementet at i den grad lovendringene i tomtefesteloven gir fester av en tidligere tidsbegrenset festerett en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på ubestemt tid, antar departementet at også slike kontrakter må regnes som stsetsevarige etter eiendomsskattepareglene. I disse tilfellene blir eiendomsskatteplikten for festetomten overført fra bortfester til fester, selv om avtalen i utgangspunktet var tidsbegrenset. Tomten verdsettes og skattlegges da under ett med bygningen.

Finansdepartementet tok i samme uttalelse også stilling til om reglene var de samme for festekontrakter til bolig og fritidshus som hører til en bygdeallmenning jf. tomtefestelova § 34:

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at ”[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33.” Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på same vilkår som før etter tomtefesteloven § 33.

Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

Finansdepartementet uttalte i fortolkningsuttalelsen fra 2008 at det er avgjørende for debitorspørsmålet hvorvidt fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på ubestemt tid. Begrensninger i innløsningsretten er uten betydning for spørsmålet om festet er stsetsevarig etter skattepareglene. Så lenge fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten etter tomtefesteloven § 33, er det uten betydning for debitorspørsmålet at retten til innløsning etter tomtefesteloven § 32 er begrenset, jf. tomtefesteloven § 34. Fester er dermed debitor for eiendomsskatt av festetomt til bolig eller fritidsbolig som hører til en bygdeallmenning.

### **Hvilket areal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punktbeste:**

Verdal kommune legger til grunn tomtefestelova § 16 ved beregning av arealet det skal betales eiendomsskatt for:

#### **§ 16. Fysisk råderett**

Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus har festaren same fysiske råderett over festetomta til bruk innanfor festeføremålet som ein eigar har, så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt. Er det avtalt at festaren ikkje kan hogge ned tre på tomta, kan festaren likevel krevje at bortfestaren i rimeleg mon tek bort tre som hindrar utsikt eller på annan måte er til ulempe, og setje seg imot hogst av tre som bør verte ståande for trivnaden si skuld. Er det ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta (punktbeste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eitt dekar (daa), medrekna der huset eller husa står og høveleg avrunda etter tilhøva på staden.

#### **Klagepunkt 2):**

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

#### **Klagepunkt 3):**

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Klagepunkt 4):

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Klagepunkt 5):

Eiendommen hadde takst kr. 648 000,- og standard 1,0 i eiendomsskattegrunnet.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,05 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2004 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Etter en totalvurdering av eiendommen legges det til 0,05 i standard i henhold til «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Det vises til punkt 5.3.C):

**C) Fritidsboliger:**

*Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.*

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,05 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 73/13 1721/0234/0001/320/00 - Klage eiendomsskatt**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 12.02.2013**

**1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/320.

**2. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av fritidseiendommen på ovennevnte eiendom i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 816 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Gunnar Forså har i brev datert 19.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 12.2.2013.

**3. Klagepunkt:**

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 1,05 er for høy.

#### **4. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

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

Brun hytte med liggende villmarkskledning og shingeltak, samt støpt ringmur. På eiendommen ligger også to uthus.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

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

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiegen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

Skattetakstnemnda 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 eiendomsskattelova 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 Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».*

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

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.

- Klager mener standard 1,05 er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 1,05.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,05 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2000 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Etter en totalvurdering av eiendommen legges det til 0,05 i standard i henhold til «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Det vises til punkt 5.3.C):

**C) Fritidsboliger:**

*Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.*

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,05 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

**Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 816 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst kr. 816 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 1,05.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,05 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2000 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Etter en totalvurdering av eiendommen legges det til 0,05 i standard i henhold til «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Det vises til punkt 5.3.C):

**C) Fritidsboliger:**

*Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.*

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,05 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## **PS 74/13 1721/0234/0001/325/00 - Klage på eiendomsskatt**

### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 12.02.2013**

#### **1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/325.

#### **2. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av fritidseiendommen på ovennevnte eiendom i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 720 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Harald Aasenhuus har i brev datert 20.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt til følge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling. Befaring av eiendommen ble foretatt den 12.2.2013.

### **3. Klagepunkt:**

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 1,0 er for høy.

### **4. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

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

Brun hytte med stående villmarkskledning og shingeltak, samt støpt ringmur.

Henvising til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

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

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

Skattetakstnemnda 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 eiegenomsskatteleva 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 Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».*



#### 4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 1,0 er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 1,0.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,1 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2001 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Etter en totalvurdering av eiendommen legges det til 0,1 i standard i henhold til «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Det vises til punkt 5.3.C):

**C) Fritidsboliger:**

*Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.*

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,1 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 720 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 792 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

### **VEDTAK:**

Tidligere takst kr. 720 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 792 000,-.

Begrunnelse:

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen.

Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 1,0.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,1 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2001 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Etter en totalvurdering av eiendommen legges det til 0,1 i standard i henhold til «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Det vises til punkt 5.3.C):

#### **C) Fritidsboliger:**

*Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.*

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,1 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 12.02.2013

### 1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/328.

### 2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av fritidseiendommen på ovennevnte eiendom i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 744 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Roald Brenne har i brev datert 20.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 12.2.2013.

### 3. Klagepunkt:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 1,0 er for høy.

### 4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

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

Brun hytte med stående villmarkskledning og shingeltak.

Henvising til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

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

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiegen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

Skattetakstnemnda 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 Eiendomsskatte-loven § 8A-2 (tidligere byskatte-loven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».*

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

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 1,0 er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 1,0.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,05 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2003 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Etter en totalvurdering av eiendommen legges det til 0,05 i standard i henhold til «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Det vises til punkt 5.3.C):

**C) Fritidsboliger:**

*Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.*

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,05 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

**Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 744 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 781 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Tidligere takst kr. 744 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 781 000,-.

Begrunnelse:

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomte er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen.

Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

Det klages på standard 1,0.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,05 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2003 gir standard (indre faktor) 1,0.

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
-------	-------------------	------	-----

Etter en totalvurdering av eiendommen legges det til 0,05 i standard i henhold til «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Det vises til punkt 5.3.C):

**C) Fritidsboliger:**

*Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.*

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,05 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.