



**Verdal kommune**  
**Møteprotokoll**

**Utvalg:** Overskattetakstnemnda i Verdal kommune  
**Møtested:** 2. etg., Rådhuset Verdal  
**Dato:** 14.02.2013  
**Tid:** 08:00

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
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
Arne Falkfjell	Medlem	H/V/SV/FRP/SP
Jonny Myhre	Medlem	AP-KRF

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
Linda Olsen	MEDL	AP-KRF

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Reprenterer
Thor Bertil Granum	Linda Olsen	AP-KRF

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Arnulf Løken	Konsulent
Jens Ludvik Jenssen	Saksbehandler

Saksnr	Innhold
PS 76/13	1721/0234/0001/026/00 - Klage på eiendomsskatt – behandling i overskattetakstnemnd
PS 77/13	1721/0234/0001/027/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 78/13	1721/0234/0001/038/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 79/13	1721/0234/0001/043/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 80/13	1721/0234/0001/057/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 81/13	1721/0234/0001/156/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 82/13	1721/0234/0001/261/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 83/13	1721/0234/0001/168/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 84/13	1721/0234/0016/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

## PS 76/13 1721/0234/0001/026/00 - Klage eiendomsskatt

### Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 14.02.2013

#### 1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/26.

#### 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. 648 000,- jf. eiendomsskatteoven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteoven § 5*).

Inger Grethe Minsås 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 14.2.2013.

#### 3. Klagepunkt:

- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

#### 4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

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

Rød hytte med stående tømmermannskledning og ståltak, samt et lite uthus.

Henvising 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 eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenenskap 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 eieendomsskattelova 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 sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

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

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.

Areal hytte endret fra 70 kvm. til 65 kvm.

Det klages på standard 0,9.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,9 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1989 gir standard (indre faktor) 0,9.

5.3.2	Tatt i bruk mellom	1988-1997	0,9
-------	--------------------	-----------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,9 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:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 648 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 612 000 ,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Tidligere takst kr. 648 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 612 000 ,-.

Begrunnelse:

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder sonéfaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Forskjellig sonéfaktor 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 sonéfaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonéfaktor 0,8 er for høy.

Areal hytte endret fra 70 kvm. til 65 kvm.

Det klages på standard 0,9.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,9 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1989 gir standard (indre faktor) 0,9.

5.3.2	Tatt i bruk mellom	1988-1997	0,9
-------	--------------------	-----------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,9 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 77/13 1721/0234/0001/027/00 - Klage på eiendomsskatt**

### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 14.02.2013**

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

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/27.

#### **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. 524 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Finn Solheim, på vegne av Inger Solheim, har i brev datert 29.2.2012 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 14.2.2013.

#### **3. Klagepunkt:**

- Klager mener det er bortfester som skal betale eiendomsskatt på tomta.
- 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 det ikke er mottatt informasjon om taksering av fritidsboligen.
- Klager mener takst på kr. 524 000,- med bruk av 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, brukseigenenskap 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 det er bortfester som skal betale eiendomsskatt på tomta.
- 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 det ikke er mottatt informasjon om taksering av fritidsboligen.
- Klager mener takst på kr. 524 000,- med bruk av standard 0,8 er for høy.

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 selveiertoimt. 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 selveiertoimt:**

*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 stesevarige etter eiendomsskatteparene. 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 stesevarig 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 punkt feste:

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 (punkt feste), 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.*

## Arealberegning for festetomt/punkt feste:

For at eiendomsskatten skal bli riktig må festekontrakt fremlegges hvis festekontrakten har avtalt et større eller mindre areal enn 1 000 kvm. jf. tomtefestelova § 16.

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 tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Tomtefestelovens bestemmelser om innløsning påvirker heller ikke kvadratmeterprisen.

Det vises til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

### 4.4. Sjablonverdier for eiendomsgruppene:

*Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.*

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.

Informasjon om taksering skal være sendt ut til alle eiendomsbesittere i Verdal kommune. I første omgang ble det sendt ut faktaskjema med følgeskriv. Videre ble «*Detaljert grunnlag takst og skatt*» sendt ut i slutten av februar 2012. Overskattetakstnemnda vil på vegne av Verdal kommune beklage hvis denne informasjonen ikke har nådd fram.

Areal hytte endret fra 62 kvm. til 67 kvm. etter oppmåling gjort av overskattetakstnemnda ved befarung.

Eiendommen har standard 0,8 i eiendomsskattegrunnlaget:

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

Bygninger tatt i bruk i 1987 gir standard (indre faktor) 0,8.

5.3.3	Tatt i bruk mellom	1978-1987	0,8
-------	--------------------	-----------	-----



Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,8 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:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 524 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 556 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

### **VEDTAK:**

Tidligere takst kr. 524 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 556 000,-.

Begrunnelse:

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 stettevarige 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 forlengje 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 forlengje festekontrakten på ubestemt tid. Begrensninger i innløsningsretten er uten betydning for spørsmålet om feste er setsevarig etter skattereglene. Så lenge fester har en ubetinget rett til å forlengje 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.

### **Arealberegning for festetomt/punktbeste:**

For at eiendomsskatten skal bli riktig må festekontrakt fremlegges hvis festekontrakten har avtalt et større eller mindre areal enn 1 000 kvm. jf. tomtefestelova § 16.

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 tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Tomtefestelovens bestemmelser om innløsning påvirker heller ikke kvadratmeterprisen.

Det vises til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

#### **4.4. Sjablonverdier for eiendomsgruppene:**

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn.

Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.

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.

Informasjon om taksering skal være sendt ut til alle eiendomsbesittere i Verdal kommune. I første omgang ble det sendt ut faktaskjema med følgeskriv. Videre ble «Detaljert grunnlag takst

og skatt» sendt ut i slutten av februar 2012. Overskattetakstnemnda vil på vegne av Verdal kommune beklage hvis denne informasjonen ikke har nådd fram.

Areal hytte endret fra 62 kvm. til 67 kvm. etter oppmåling gjort av overskattetakstnemnda ved befarings.

Eiendommen har standard 0,8 i eiendomsskattegrunnlaget:  
Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1987 gir standard (indre faktor) 0,8.

5.3.3	Tatt i bruk mellom	1978-1987	0,8
-------	--------------------	-----------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,8 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 78/13 1721/0234/0001/038/00 - Klage på eiendomsskatt**

### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 14.02.2013**

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

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/38.

#### **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. 409 000,- jf. eiendomsskatteoven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteleven § 5*).

Marit Duvsete har i brev datert 21.3.2012 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 14.2.2013.

#### **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 0,8 er for høy.

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

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

Rød hytte med stående tømmermannskledning og ståltak, samt et 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 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 0,8 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 0,8.

Etter en totalvurdering av eiendommen opprettholdes standard 0,8.

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. 409 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst kr. 409 000,- 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 0,8.

Etter en totalvurdering av eiendommen opprettholdes standard 0,8.

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 79/13 1721/0234/0001/043/00 - Klage på eiendomsskatt**

### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 14.02.2013**

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

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/43.

#### **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. 550 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Liv Valseth har i brev datert 21.3.2012 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 14.2.2013.

#### **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 standard 0,8 er for høy.

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

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

Svart 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 egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen 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 standard 0,8 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 0,8.

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

Bygninger tatt i bruk i 1987 gir standard (indre faktor) 0,8.

5.3.3	Tatt i bruk mellom	1978-1987	0,8
-------	--------------------	-----------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,8 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:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 550 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst kr. 550 000,- 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 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 0,8.

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

Bygninger tatt i bruk i 1987 gir standard (indre faktor) 0,8.

5.3.3	Tatt i bruk mellom	1978-1987	0,8
-------	--------------------	-----------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,8 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 - 14.02.2013**

**1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/57.

**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. 518 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Kjell Ness har i brev datert 22.3.2012 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 14.2.2013.

**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 takst på kr. 518 000,- er for høy og klager dermed på bruken av standard 0,8 og sonfaktor 0,8. Klager ber om ny takst.

**4. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

**4.1: Beskrivelse av eiendommen:**

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

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, brukseigenenskap 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 eiendomsskatteleva 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 takst på kr. 518 000,- er for høy og klager dermed på bruken av standard 0,8 og sonefaktor 0,8. Klager ber om ny takst.

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.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 er kvadratmeterpris tomt satt til kr. 200,-.

#### **4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

*Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet*

*informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.*

*Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.*

Hvilket areal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

#### **Punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:**

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.

#### **§ 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 (punkt feste), 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.*

Det er eiendommen som objekt som takseres og sjablongverdien for tomtene er basert på gjenanskaffelsesverdier. 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.

Areal hytte endret fra 61 kvm. til 56 kvm. etter oppmåling foretatt av overskattetakstnemnda ved befarings.

Eiendommen har standard 0,8.

Etter en totalvurdering av eiendommen opprettholdes standard 0,8.

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:

«Tidligere takst kr. 518 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 486 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Tidligere takst kr. 518 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 486 000,-.

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.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 er kvadratmeterpris tomt satt til kr. 200,-.

#### **4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

*Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet*

*informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.*

*Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

Hvilket areal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

**Punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:**

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selvei tomt:

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.

*§ 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 (punkt feste), 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.*

Det er eiendommen som objekt som takseres og sjablongverdien for tomtene er basert på gjenanskaffelsesverdier. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonfaktor 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 sonfaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonfaktor 0,8 er for høy.

Areal hytte endret fra 61 kvm. til 56 kvm. etter oppmåling foretatt av overskattetakstnemnda ved befarung.

Eiendommen har standard 0,8.

Etter en totalvurdering av eiendommen opprettholdes standard 0,8.

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 81/13 1721/0234/0001/156/00 - Klage på eiendomsskatt**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 14.02.2013**

**1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/156.

**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. 385 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Robert Fjerdingen har i brev datert 18.3.2012 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 14.2.2013.

### **3. Klagepunkt:**

- Klager mener takst på kr. 385 000,-, med bruk av standard 1,0, er for høy.

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

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

Brun hytte med stående villmarkskledning og shingeltak, samt to uthus/anneks.

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 eiegen­domen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegen­domen 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 skatte­ter, 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 takst på kr. 385 000,-, med bruk av standard 1,0, er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte og kvadratmeterpris tomt fritid, 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.

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

Det klages på standard 1,0.

Etter en samlet vurdering mener overskattetakstnemnda at standard skal være 1,0. Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

**Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 385 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

«Takst kr. 385 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte og kvadratmeterpris tomt fritid, 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.

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

Det klages på standard 1,0.

Etter en samlet vurdering mener overskattetakstnemnda at standard skal være 1,0. Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 82/13 1721/0234/0001/261/00 - Klage eiendomsskatt**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 14.02.2013**

**1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/261.

**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. 485 000,- Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Gerd Løvstuhagen har i brev, datert 7.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen delvis tatt tilfølge, og skattetakstnemnda reduserte skattetaksten for eiendommen til kr. 453 000,-.

I brev av 17.10.2012 har Gerd Løvstuhagen påklaget Skattetakstnemndas vedtak etter andre gangs klagebehandling den 12.9.2012.

Befaring av anlegget ble foretatt den 14.2.2013.

### **3. Klagepunkt:**

- Klager mener takst kr. 453 000,-, med bruk av standard 0,9, er for høy. Det refereres til takst fra 2007.
- Klager stiller spørsmål om hvem som skal betale eiendomsskatt for tomta, fester eller bortfester.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener det er urimelig at hytta som er vertikaldelt får eiendomsskatt for to mål tomt.

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

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

Blågrå vertikaldelt hytte med stående tømmermannskledning og ståltak, samt 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).

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 eieendomsskattelova 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 stiller spørsmål om hvem som skal betale eiendomsskatt for tomta, fester eller bortfester.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener det er urimelig at hytta som er vertikaldelt får eiendomsskatt for to mål tomt.
- Klager mener takst kr. 453 000,-, med bruk av standard 0,9, er for høy. Det refereres til takst fra 2007.

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 hører 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 samme 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.*

### **Arealberegning for festetomt/punktbeste:**

For at eiendomsskatten skal bli riktig må festekontrakt fremlegges hvis festekontrakten har avtalt et større eller mindre areal enn 1 000 kvm. jf. tomtefestelova § 16.

Eiendommen 1721/234/1/261 er registrert som festegrund (punktbeste) i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). Hytta er vertikaldelt med to bygningspunkt og ligger med en halvpart på eiendommen 234/1/261 og en halvpart på 234/1/262. Hver halvdel er en egen juridisk enhet og det blir beregnet 1 mål tomt per bygningspunkt i henhold til ovennevnte vurdering.

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 tomt fritid er satt til kr. 200,-. Det vises til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

#### **4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

*Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.*

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.

Sammenligning takst fra 2007 med ny takst gjeldende fra 1.1.2012:  
Ny-taksring, eller retaksring, kan foretas hvert 10. år. Eiendomsskatt ble innført fra og med 2001 i Verdal kommune. Ved en lovendring gjeldende fra 2007 vedtok kommunestyret utviding av eiendomsskatt til å gjelde hele kommunen. Kommunestyre vedtok retaksring etter 10 år gjeldende fra 2012. *Det vises til pk.6 i kommunestyre sak PS104/10 - Budsjett 2011 og Økonomiplan 2011-2014 Verdal kommune.*  
Takst fra 2007 ble utarbeidet etter retningslinjer fra 2001.

Areal hytte endret fra 43 kvm. til 38 kvm. etter oppmåling foretatt av overskattetakstnemnda ved befarings.

Eiendommen har standard 0,9 i eiendomsskattegrunnlaget.  
Etter en totalvurdering av eiendommen opprettholdes standard 0,9.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,9 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:  
«Tidligere takst kr. 453 000,- oppheves.  
Ny takst blir kr. 417 000,-.  
Begrunnelse:  
Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Tidligere takst kr. 453 000,- oppheves.  
Ny takst blir kr. 417 000,-.  
Begrunnelse:  
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 selveiærtomt. 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 selveiærtomt:**  
*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 stettevarige 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 samme 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 stettevarig 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.*

### **Arealberegning for festetomt/punktbeste:**

For at eiendomsskatten skal bli riktig må festekontrakt fremlegges hvis festekontrakten har avtalt et større eller mindre areal enn 1 000 kvm. jf. tomtefestelova § 16.

Eiendommen 1721/234/1/261 er registrert som festegrunn (punktbeste) i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). Hytta er vertikaldelt med to bygningspunkt og ligger med en

halvpart på eiendommen 234/1/261 og en halvpart på 234/1/262. Hver halvdel er en egen juridisk enhet og det blir beregnet 1 mål tomt per bygningspunkt i henhold til ovennevnte vurdering.

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 tomt fritid er satt til kr. 200,-. Det vises til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

*Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.*

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.

Sammenligning takst fra 2007 med ny takst gjeldende fra 1.1.2012:

Ny-taksering, eller retaksering, kan foretas hvert 10. år. Eiendomsskatt ble innført fra og med 2001 i Verdal kommune. Ved en lovendring gjeldende fra 2007 vedtok kommunestyret utviding av eiendomsskatt til å gjelde hele kommunen. 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.*

Takst fra 2007 ble utarbeidet etter retningslinjer fra 2001.

Areal hytte endret fra 43 kvm. til 38 kvm. etter oppmåling foretatt av overskattetakstnemnda ved befarung.

Eiendommen har standard 0,9 i eiendomsskattegrunnlaget.

Etter en totalvurdering av eiendommen opprettholdes standard 0,9.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,9 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 83/13 1721/0234/0001/168/00 - Klage på eiendomsskatt**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 14.02.2013**

**1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/168.

## **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. 662 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Berit S. Lyngsaunet har i brev datert 21.3.2012 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 14.2.2013.

## **3. Klagepunkt:**

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

## **4. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

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

Rød hytte med stående tømmermannskledning og ståltak, 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 eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenenskap 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 tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.

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

Kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- i henhold til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

*Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn. Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.*

At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen.

Forskjellig sonéfaktor 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 sonéfaktor 0,8.

Areal hytte endret fra 67 kvm til 72 kvm. etter oppmåling foretatt av overskattetakstnemnda ved befaring.

Eiendommen har standard 0,9 i eiendomsskattegrunnlaget. Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,9 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1990 gir standard (indre faktor) 0,9.

5.3.2	Tatt i bruk mellom	1988-1997	0,9
-------	--------------------	-----------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,9 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:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 626 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 662 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Tidligere takst kr. 626 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 662 000,-.

Begrunnelse:

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

Kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- i henhold til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

#### **4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

*Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.*

*Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.*

At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen.

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.

Areal hytte endret fra 67 kvm til 72 kvm. etter oppmåling foretatt av overskattetakstnemnda ved befarings.

Eiendommen har standard 0,9 i eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,9 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1990 gir standard (indre faktor) 0,9.

5.3.2	Tatt i bruk mellom	1988-1997	0,9
-------	--------------------	-----------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,9 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 84/13 1721/0234/0016/000/00 - Klage på eiendomsskatt**

#### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 14.02.2013**

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

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/16.

##### **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. 633 000,- jf. eiendomsskatteoven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteleven § 5*).

Solveig Lunde Valbekmo og Petter Ivar Valbekmo 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 14.2.2013.

##### **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:**

Rød hytte med stående tømmermannskledning og tretak/torvtak, samt lite uthus.

Henvi sning 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 e igedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at e igedomen 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 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.



I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 er kvadratmeterpris tomt satt til kr. 200,-.

#### **4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

*Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet*

*informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.*

*Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn.*

*Tomt fritid, (festet eller ei) Pr m2 200,-.*

Kvadratmeterprisen påvirkes ikke av hvilke fasiliteter eiendommen har. Det er eiendommen som objekt som takseres og sjablongverdien for tomtene er basert på gjenanskaffelsesverdier. 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.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,95. Hytta fremstår som totalrenovert og utbygd i nyere tid.

Viser 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 0,95 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 633 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 752 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Tidligere takst kr. 633 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 752 000,-.

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.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 er kvadratmeterpris tomt satt til kr. 200,-.

#### **4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

*Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet*

*informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.*

*Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.*

Kvadratmeterprisen påvirkes ikke av hvilke fasiliteter eiendommen har. Det er eiendommen som objekt som takseres og sjablongverdien for tomtene er basert på gjenanskaffelsesverdier. 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.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,95. Hytta fremstår som totalrenovert og utbygd i nyere tid.

Viser 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 0,95 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.