



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune
Møtested: 3.etg, Verdal rådhus
Dato: 19.02.2013
Tid: 08:00

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Inga Astrid Hildrum	Leder	AP-KRF
Ann-Maj Hovdahl Holmli	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	Representerer
Linda Olsen	MEDL	AP-KRF
Joar Harry Aksnes	MEDL	H/V/SV/FRP/SP

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
Thor Bertil Granum	Linda Olsen	AP-KRF
Johannes Overmo	Joar Harry Aksnes	H/V/SV/FRP/SP

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Jens Ludvik Jensen	Saksbehandler
Merete Jørgensen	Saksbehandler

Saksnr	Innhold
PS 85/13	1721/0002/0020/000/00 - Klage på eiendomsskatt – behandling i overskattetakstnemnd
PS 86/13	1721/0019/0052/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 87/13	1721/0019/0139/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 88/13	1721/0019/0424/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 89/13	1721/0019/0821/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 90/13	1721/0025/0062/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 19.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/2/20.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 133 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Johannes Bjørgvik har i brev, datert 24.2.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 19.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener enebolig må registreres som lagerhus.
- Klager mener sjablontakst, med bruk av kvadratmeterpris kr. 10 000,- for enebolig, er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Rød enebolig med steintak, samt 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 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).

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 mener enebolig må registreres som lagerhus.
- Klager mener takst, med bruk av kvadratmeterpris kr. 10 000,- for enebolig, er for høy.

Bygningstyper i eiendomsskattegrunnlaget blir hentet fra Matrikkelen, landets offisielle eiendomsregister. På eiendommen 1721/2/20 er det registrert en enebolig og en garasje/uthus/anneks til bolig.

Viser til punkt 2.1 i rammer og retningslinjer:

2.1. Fakta om eiendommen:

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, m².
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten).
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje.

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra MATRIKKEL- som er landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over eiendommer, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Bruksendring av enebolig må søkes ved avdeling for plan, byggsak, oppmåling, miljø i Innherred samkommune.

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

Kvadratmeterpris enebolig er satt til kr. 10 000,- 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. Enebolig, enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig Pr m² 10.000,-.

Areal loftetasje enebolig (20 kvm.) endret til hovedetasje 2, 29 kvm.

Areal kjelleretasje enebolig endret fra 38 kvm. til 0 kvm.

Areal hovedetasje 1 garasje/uthus/anneks endret fra 30 kvm. til 28 kvm.

Eiendommen har standard 0,2 i eiendomsskattegrunnlaget.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,2.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,2 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 133 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 151 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 133 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 151 000,-.

Begrunnelse:

Bygningstyper i eiendomsskattegrunnlaget blir hentet fra Matrikkelen, landets offisielle eiendomsregister. På eiendommen 1721/2/20 er det registrert en enebolig og en garasje/uthus/anneks til bolig.

Viser til punkt 2.1 i rammer og retningslinjer:

2.1. Fakta om eiendommen:

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, m².
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten).
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje.

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra MATRIKKEL- som er landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over eiendommer, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Bruksendring av enebolig må søkes ved avdeling for plan, byggsak, oppmåling, miljø i Innherred samkommune.

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

Kvadratmeterpris enebolig er satt til kr. 10 000,- 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. Enebolig, enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig Pr m² 10.000,-.

Areal loftetasje enebolig (20 kvm.) endret til hovedetasje 2, 29 kvm.

Areal kjelleretasje enebolig endret fra 38 kvm. til 0 kvm.

Areal hovedetasje 1 garasje/uthus/anneks endret fra 30 kvm. til 28 kvm.

Eiendommen har standard 0,2 i eiendomsskattegrunnlaget.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,2.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,2 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 19.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/19/52.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 207 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Ingegjerd S. Søvik og Harald Søvik har i brev, datert 29.2.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 19.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener takst, med bruk av standard 0,5, er for høy. Klager ber om ny vurdering.
- Klager mener det må tas hensyn til nabolag og at huset er fra tidlig på 1700-tallet.
- Klager etterlyser forklaring på økning i takst fra 2001 til 2012.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: **Beskrivelse av eiendommen:**

Gråblå enebolig med steintak, samt garasje.

Henvielse 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 mener takst, med bruk av standard 0,5, er for høy. Klager ber om ny vurdering.
- Klager mener det må tas hensyn til nabolag og at huset er fra tidlig på 1700-tallet.
- Klager etterlyser forklaring på økning i takst fra 2001 til 2012.

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

Kvadratmeterpris enebolig er satt til kr. 10 000,- og 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. Enebolig, enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig Pr m2 10.000,-. Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.

Skattetakstnemnda har kun gitt fritak til bygninger som har status «vedtaksfredet» fra Riksantikvaren.

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

Takst fra 2001 og takst fra 2012 er utarbeidet etter forskjellige retningslinjer. Takst gjeldende fra 1.1.2012 er utarbeidet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9.2.2012.

Eiendommen har standard 0,5 i eiendomsskattegrunnlaget.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres:

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2012, som takseres.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,5 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk tidlig på 1700-tallet gir standard (indre faktor) 0,5.

5.3.6	Tatt i bruk før	1950	0,5
-------	-----------------	------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,5 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. 1 207 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 1 207 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

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

Kvadratmeterpris enebolig er satt til kr. 10 000,- og 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.

Enebolig, enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig Pr m2 10.000,-.

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

Skattetakstnemnda har kun gitt fritak til bygninger som har status «vedtaksfredet» fra Riksantikvaren.

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

Takst fra 2001 og takst fra 2012 er utarbeidet etter forskjellige retningslinjer. Takst gjeldende fra 1.1.2012 er utarbeidet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9.2.2012.

Eiendommen har standard 0,5 i eiendomsskattegrunnlaget.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres:

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik

den framstår per 1. januar 2012, som takseres.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,5 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk tidlig på 1700-tallet gir standard (indre faktor) 0,5.

5.3.6	Tatt i bruk før	1950	0,5
-------	-----------------	------	-----

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,5 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 87/13 1721/0019/0139/000/00 - Klage eiendomsskatt

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 19.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/19/139.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 994 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Sevald Hage har i brev, datert 10.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 19.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener takst, med bruk av standard 0,6, er for høy. Klager ber om ny vurdering.
- Klager mener det ikke er registrert riktig areal på kjeller

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Beige enebolig med steintak, samt garasje.

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, bruksegenskap 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 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 takst på kr. 994 000,-, med bruk av standard 0,6, er for høy. Klager ber om ny vurdering.
- Klager mener det ikke er registrert riktig areal på kjeller

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

Kvadratmeterpris enebolig er satt til kr. 10 000,- og 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. Enebolig, enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig Pr m2 10.000,-. Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.

Areal kjeller enebolig endret fra 58 kvm. til 50 kvm.

Eiendommen har standard 0,6 i eiendomsskattegrunnlaget.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,6. Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,6 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 994 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 984 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 994 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 984 000,-.

Begrunnelse:

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

Kvadratmeterpris enebolig er satt til kr. 10 000,- og 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.

Enebolig, enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig Pr m2 10.000,-.

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

Areal kjeller enebolig endret fra 58 kvm. til 50 kvm.

Eiendommen har standard 0,6 i eiendomsskattegrunnlaget.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,6. Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,6 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 88/13 1721/0019/0424/000/00 - Klage på eiendomsskatt

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 19.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/19/424.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 344 000,- jf. Eiendomsskatteoven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteoven § 5*).

Arne Øksnes har i brev, datert 12.3.2012 med et tillegg i april 2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 19.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener takst, med bruk av standard 0,7, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

- Klager mener det ikke er registrert riktig areal i hovedetasje 2 på enebolig.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Grå enebolig med liggende kledning og steintak, samt garasje.

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener takst, med bruk av standard 0,7, er for høy. Klager ber om ny vurdering.
- Klager mener det ikke er registrert riktig areal i hovedetasje 2 på enebolig.

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

Kvadratmeterpris enebolig er satt til kr. 10 000,- og 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.

*Enebolig, enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig Pr m2 10.000,-.
Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.*

Areal hovedetasje 2 enebolig endret fra 68 kvm. til 67 kvm.

Eiendommen har standard 0,7 i eiendomsskattegrunnlaget.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,7.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,7 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 1 344 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 337 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 1 344 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 337 000,-.

Begrunnelse:

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

Kvadratmeterpris enebolig er satt til kr. 10 000,- og 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.

Enebolig, enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig Pr m2 10.000,-.

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

Areal hovedetasje 2 enebolig endret fra 68 kvm. til 67 kvm.

Eiendommen har standard 0,7 i eiendomsskattegrunnlaget.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,7.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,7 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 19.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/19/821.

Inga Astrid Hildrum ber om habilitetsvurdering.

I saksnr. 89/13 «Klage på eiendomsskatt 1721/19/821 Velforeningen Tinna kanal» ble Inga Astrid Hildrum enstemmig erklært inhabil av overskattetakstnemnda og fratrer møtet. Arne Falkfjell ble enstemmig valgt til setteleder i denne saken.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 248 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Velforeningen Tinna kanal ved leder Terje Falstad har i brev, datert 16.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 19.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener takst kr. 248 000,- er for høy.
- Klager mener økning fra tidligere takst til takst gjeldende fra 1.1.2012 er uforholdsmessig høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Tomteareal ved Grustaket på Tinden.

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, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyder, 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 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 takst kr. 248 000,- er for høy.
- Klager mener økning fra tidligere takst til takst gjeldende fra 1.1.2012 er uforholdsmessig høy.

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

Takst gjeldende fra 1.1.2012 er utarbeidet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9.2.2012.

I punkt 4 i rammer og retningslinjer beskrives hvilke eiendommer som skal takseres.

4.1. Eiendommene som skal takseres:

Alle faste eiendommer i kommunen, med unntak av eiendommer som skal ha fritak etter § 5 i eiendomsskatteleva, skal takseres. Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskatteleva takseres også.

4.2. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom":

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- *Tomt.*
- *Bygninger.*
- *Faste anlegg og installasjoner.*

I punkt 5.5 beskrives hvilket tomteareal som skal beregnes:

5.5. Andre rammer for taksering:

PRESSISERING: *Tomtearealet settes til 1 daa pr. fritidsbygg, boligbygg og næringsbygg innenfor LNF området uansett sjanger. **Hele tomtearealet beregnes i regulert eller annet tettbygd strøk.** LNF med spredt boligbebyggelse er IKKE å anses som regulert.*

Tomtearealet (1462,5 kvm.) for eiendommen 1721/19/821 ligger innenfor område som er regulert til boligformål i reguleringsplan over Tinden grustak og Kommunedelplan Verdal byområde.

Arealet er hentet fra Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister.

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

Viser 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 bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.

Eiendommen har standard 0,85 i eiendomsskattegrunlaget.

Standard endret fra 0,85 til 1,0.

Ved en punchefeil har eiendommen blitt taksert med standard 0,85. Riktig standard på eiendom uten bygninger skal være 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:

«Tidligere takst kr. 248 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 292 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 248 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 292 000,-.

Begrunnelse:

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

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

Takst gjeldende fra 1.1.2012 er utarbeidet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9.2.2012.

I punkt 4 i rammer og retningslinjer beskrives hvilke eiendommer som skal takseres.

4.1. Eiendommene som skal takseres:

Alle faste eiendommer i kommunen, med unntak av eiendommer som skal ha fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven, skal takseres. Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskatteloven takseres også.

4.2. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom":

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- *Tomt.*
- *Bygninger.*

- *Faste anlegg og installasjoner.*

I punkt 5.5 beskrives hvilket tomteareal som skal beregnes:

5.5. Andre rammer for taksering:

*PRESSISERING: Tomtearealet settes til 1 daa pr. fritidsbygg, boligbygg og næringsbygg innenfor LNF området uansett sjanger. **Hele tomtearealet beregnes i regulert eller annet tettbygd strøk.** LNF med spredt boligbebyggelse er IKKE å anses som regulert.*

Tomtearealet (1462,5 kvm.) for eiendommen 1721/19/821 ligger innenfor område som er regulert til boligformål i reguleringsplan over Tinden grustak og Kommunedelplan Verdal byområde.

Arealet er hentet fra Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister.

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

Viser 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 bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.

Eiendommen har standard 0,85 i eiendomsskattegrunnlaget.

Standard endret fra 0,85 til 1,0.

Ved en punchefeil har eiendommen blitt taksert med standard 0,85. Riktig standard på eiendom uten bygninger skal være 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 90/13 1721/0025/0062/000/00 - Klage eiendomsskatt

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 19.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/25/62.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 231 000,- jf. Eiendomsskatteoven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteleven § 5*).

Rolf Storstad 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 19.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener takst, med bruk av standard 0,9, er for høy. Klager ber om ny vurdering med begrunnelse i «båndlagte områder» til sluk for overflatevann og snuplass.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Hvit enebolig med liggende panel og steintak, samt uthus/anneks.

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, 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).

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener takst, med bruk av standard 0,9, er for høy. Klager ber om ny vurdering med begrunnelse i «båndlagte områder» til sluk for overflatevann og snuplass.

Det vises til rammer og retningslinjer punkt 5.7:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres:

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2012, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:
Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes.

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

Kvadratmeterpris enebolig er satt til kr. 10 000,- og 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. Enebolig, enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig Pr m2 10.000,-. Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.

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 1988 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:

«Takst kr. 1 231 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 1 231 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Det vises til rammer og retningslinjer punkt 5.7:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres:

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2012, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen

gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes.

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

Kvadratmeterpris enebolig er satt til kr. 10 000,- og 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.

Enebolig, enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig Pr m2 10.000,-.

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

Eiendommen har standard 0,9 i eiendomsskattegrunlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 1988 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.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.