



**Verdal kommune**  
**Møteprotokoll**

**Utvalg:** Overskattetakstnemnda i Verdal kommune  
**Møtested:** 2.etg, Verdal rådhus  
**Dato:** 21.02.2013  
**Tid:** 08:00

Faste medlemmer som møtte:

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

Faste medlemmer som ikke møtte:

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

Varamedlemmer som møtte:

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

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Jens Ludvik Jensen	Saksbehandler

Saksnr	Innhold
PS 91/13	1721/0037/0254/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 92/13	1721/0037/0278/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 93/13	1721/0021/0012/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 94/13	1721/0018/0160/000/01 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 95/13	1721/0018/0160/000/02 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 96/13	1721/0018/0160/000/03 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 97/13	1721/0018/0160/000/04 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 98/13	1721/0018/0160/000/05 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 99/13	1721/0018/0160/000/06 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 100/13	1721/0018/0160/000/07 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 101/13	1721/0018/0160/000/08 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.02.2013**

**1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/37/254.

**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. 1 105 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Stein Roger Sundland har i brev, datert 6.3.2012, 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 21.2.2013.

**3. Klagepunkt:**

- Klager mener at tomteareal for eiendommen 1721/37/278 er registrert to ganger.
- Klager påpeker at det er brukt ulik standardfaktor for eiendommene 1721/37/254 og 1721/37/278.

**4. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

**4.1: Beskrivelse av eiendommen:**

Hvit enebolig, samt garasje.

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 eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseiegenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

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

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

*«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi*

*adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiedomsskattelova 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 at tomteareal for eiendommen 1721/37/278 er registrert to ganger.
- Klager påpeker at det er brukt ulik standardfaktor for eiendommene 1721/37/254 og 1721/37/278.

Tomteareal (291,3 kvm.) for eiendommen 37/278 har ved pekerfeil i Matrikkelen også blitt med i eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen 37/254. Feilen er rettet og tomtearealet (291,3 kvm) er tatt bort i eiendomsskattegrunnlaget for 37/254.

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 1 enebolig endret fra 75 kvm. til 83 kvm.

Areal underetasje enebolig endret fra 72 kvm. til 80 kvm.

Det måles bruksareal (BRA) i henhold til Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen. Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 1 105 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 149 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Tidligere takst kr. 1 105 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 149 000,-.

Begrunnelse:

Tomteareal (291,3 kvm.) for eiendommen 37/278 har ved pekerfeil i Matrikkelen også blitt med i eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen 37/254. Feilen er rettet og tomtearealet (291,3 kvm) er tatt bort i eiendomsskattegrunnlaget for 37/254.

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 1 enebolig endret fra 75 kvm. til 83 kvm.

Areal underetasje enebolig endret fra 72 kvm. til 80 kvm.

Det måles bruksareal (BRA) i henhold til Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen. Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.02.2013

### 1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/37/278.

### 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. 46 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Stein Roger Sundland har i brev, datert 6.3.2012, 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 21.2.2013.

### 3. Klagepunkt:

- Klager mener at tomteareal for eiendommen 1721/37/278 er registrert to ganger.
- Klager påpeker at det er brukt ulik standardfaktor for eiendommene 1721/37/254 og 1721/37/278.

### 4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

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

Tomteareal (291,3 kvm.) beliggende ved Dalhaug i Forbregd Lein.

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

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

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

*«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til*

*det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med 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 at tomteareal for eiendommen 1721/37/278 er registrert to ganger.
- Klager påpeker at det er brukt ulik standardfaktor for eiendommene 1721/37/254 og 1721/37/278.

Tomteareal (291,3 kvm.) for eiendommen 37/278 har ved pekerfeil i Matrikkelen også blitt med i eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen 37/254. Feilen er rettet og tomtearealet (291,3 kvm) er tatt bort i eiendomsskattegrunnlaget for 37/254.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris tomt 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 bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.*

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

Eiendommer uten bygninger skal ha standard 1,0.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 46 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst kr. 46 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Tomteareal (291,3 kvm.) for eiendommen 37/278 har ved pekerfeil i Matrikkelen også blitt med i eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen 37/254. Feilen er rettet og tomtearealet (291,3 kvm) er tatt bort i eiendomsskattegrunnlaget for 37/254.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris tomt 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 bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.*

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

Eiendommer uten bygninger skal ha standard 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.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 93/13 1721/0021/0012/000/00 - Klage eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.02.2013**

**1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/21/12.

**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. 2 525 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Ivar Nubdal har i brev, datert 14.3.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av anlegget ble foretatt den 21.2.2013.

**3. Klagepunkt:**

- Klager mener det er registrert feil areal på bygning.
- Klager ber om ny takst på eiendommen.

**4. Overskattetakstnemndas bemerkning:**



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

Hvitt boligbygg med utleieleilighet og hybel. Dobbel 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 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 skatteyer, 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 Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».*

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

- Klager mener det er registrert feil areal på bygning.
- Klager ber om ny takst på eiendommen.

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

Kvadratmeterpris enebolig med utleie 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,-.*

*Rekkehus, kjedehus, andre småhus Pr m2 10.000,-.*

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Areal bolig hovedetasje 1 endret fra 129 kvm til 127 kvm.

Areal bolig hovedetasje 2 endret fra 129 kvm til 127 kvm.

Det måles bruksareal (BRA) i henhold til Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen. Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Eiendommen har standard 0,9 i eiendomsskattegrunnlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2007 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 2 525 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 2 766 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Tidligere takst kr. 2 525 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 2 766 000,-.

Begrunnelse:

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

Kvadratmeterpris enebolig med utleie 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,-.*

*Rekkehus, kjedehus, andre småhus Pr m2 10.000,-.*

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Areal bolig hovedetasje 1 endret fra 129 kvm til 127 kvm.

Areal bolig hovedetasje 2 endret fra 129 kvm til 127 kvm.

Det måles bruksareal (BRA) i henhold til Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen. Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Eiendommen har standard 0,9 i eiendomsskattegrunnlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2007 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## **PS 94/13 1721/0018/0160/000/01 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.02.2013**

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

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/160/0/1.

#### **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. 1 905 000,- jf. eiendomsskatteoven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteoven § 5*).

Ann-Maj Hovdahl Holmli, på vegne av Sameiet Håkon den VII alle 16, har i brev datert 21.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av anlegget ble foretatt den 21.2.2013.

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

- Klager mener fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

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

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

Boligblokk med åtte leiligheter i to etasjer, samt underetasje.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

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

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

*«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med 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 fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

##### **2.1. Fakta om eiendommen:**

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>.
- 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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonefaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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. Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-.  
Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.  
Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

**5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen: Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/1 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/1 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 1 905 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst kr. 1 905 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

##### **2.1. Fakta om eiendommen:**

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>.
- 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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonefaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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. Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-.  
Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.  
Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

#### **5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen:

Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/1 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/1 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 95/13 1721/0018/0160/000/02 - Klage på eiendomsskatt - behandling i  
overskattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.02.2013**

**1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/160/0/2.

**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. 1 689 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Ann-Maj Hovdahl Holmli, på vegne av Sameiet Håkon den VII alle 16, har i brev datert 21.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av anlegget ble foretatt den 21.2.2013.

**3. Klagepunkt:**

- Klager mener fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

**4. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

**4.1: Beskrivelse av eiendommen:**

Boligblokk med åtte leiligheter i to etasjer, samt underetasje.

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 Eiendomsskatteoven § 8A-2 (tidligere byskatteoven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».*

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

- Klager mener fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

##### **2.1. Fakta om eiendommen:**

- *Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).*
- *Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>.*
- *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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonfaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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. Terrassehus, blokker Pr. m<sup>2</sup> 14.000,-.*

Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.  
Boligarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

**5.2. Arealstørrelser:**

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Areal på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen:

Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/2 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/2 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

**Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 1 689 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:  
Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst kr. 1 689 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

**2.1. Fakta om eiendommen:**

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>.
- 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.

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonefaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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. Terrassehus, blokker Pr. m<sup>2</sup> 14.000,-. Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-. Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

**5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen:

Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/2 utgjør andel

av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/2 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 96/13 1721/0018/0160/000/03 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.02.2013**

**1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/160/0/3.

**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. 1 429 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Ann-Maj Hovdahl Holmli, på vegne av Sameiet Håkon den VII alle 16, har i brev datert 21.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av anlegget ble foretatt den 21.2.2013.

### **3. Klagepunkt:**

- Klager mener fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

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

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

Boligbygg med åtte leiligheter i to etasjer, samt underetasje.

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, 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 eiegenlova 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 fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

##### **2.1. Fakta om eiendommen:**

- *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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonefaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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. Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-.  
Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.  
Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

##### **5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen: Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/3 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/3 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 1 429 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst kr. 1 429 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

##### **2.1. Fakta om eiendommen:**

- *Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).*

- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>.
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten).
- Bygningstyper og bygningstørrelser 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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonefaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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.*

*Terrassehus, blokker Pr. m<sup>2</sup> 14.000,-.*

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

*Boligarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

**5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen:

Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/3 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/3 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

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



Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## **PS 97/13 1721/0018/0160/000/04 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.02.2013**

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

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/160/0/4.

#### **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. 1 530 000,- jf. eiendomsskatteoven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteoven § 5*).

Ann-Maj Hovdahl Holmli, på vegne av Sameiet Håkon den VII alle 16, har i brev datert 21.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av anlegget ble foretatt den 21.2.2013.

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

- Klager mener fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

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

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

Boligbygg med åtte leiligheter i to etasjer, samt underetasje.

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 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 fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

##### **2.1. Fakta om eiendommen:**

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>.
- 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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonefaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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.*

*Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-.*

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

*Boligarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

**5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen:

Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/4 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/4 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 1 530 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst kr. 1 530 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

##### **2.1. Fakta om eiendommen:**

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>.
- 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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonefaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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. Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-. Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-. Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

**5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen:

Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/4 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/4 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

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

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

Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## **PS 98/13 1721/0018/0160/000/05 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.02.2013**

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

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/160/0/5.

#### **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. 1 530 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Ann-Maj Hovdahl Holmli, på vegne av Sameiet Håkon den VII alle 16, har i brev datert 21.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av anlegget ble foretatt den 21.2.2013.

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

- Klager mener fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

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

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

Boligbygg med åtte leiligheter i to etasjer, samt underetasje.

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 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 fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

##### **2.1. Fakta om eiendommen:**

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>.
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten).
- Bygningstyper og bygningstørrelser 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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonefaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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.  
Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-.  
Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.  
Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

**5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen:

Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/5 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/5 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

**Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:



«Takst kr. 1 530 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst kr. 1 530 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

**2.1. Fakta om eiendommen:**

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>.
- 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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonefaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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. Terrassehus, blokker Pr. m<sup>2</sup> 14.000,-. Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-. Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

**5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen: Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/5 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/5 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## **PS 99/13 1721/0018/0160/000/06 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.02.2013**

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

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/160/0/6.

#### **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. 1 429 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Ann-Maj Hovdahl Holmli, på vegne av Sameiet Håkon den VII alle 16, 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 21.2.2013.

### **3. Klagepunkt:**

- Klager mener fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

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

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

Boligbygg med åtte leiligheter i to etasjer, samt underetasje.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

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

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

*«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med 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 fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

##### **2.1. Fakta om eiendommen:**

- *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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonefaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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. Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-.  
Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.  
Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

##### **5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen:  
Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/6 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/6 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 1 429 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst kr. 1 429 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

#### **2.1. Fakta om eiendommen:**

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>.

- *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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonefaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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.*

*Terrassehus, blokker Pr m2 14.000,-.*

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

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

**5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen:

Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/6 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og taksertes med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/6 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## **PS 100/13 1721/0018/0160/000/07 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.02.2013**

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

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/160/0/7.

#### **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. 1 689 000,- jf. eiendomsskatteoven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteoven § 5*).

Ann-Maj Hovdahl Holmli, på vegne av Sameiet Håkon den VII alle 16, har i brev datert 21.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av anlegget ble foretatt den 21.2.2013.

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

- Klager mener fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

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

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

Boligbygg med åtte leiligheter i to etasjer, samt underetasje.

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 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 fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

##### **2.1. Fakta om eiendommen:**

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>.
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten).
- Bygningstyper og bygningstørrelser 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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonefaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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.*

*Terrassehus, blokker Pr. m<sup>2</sup> 14.000,-.*

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

*Boligarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

**5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKELE-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKELE-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen:

Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/7 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/7 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 1 689 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst kr. 1 689 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

##### **2.1. Fakta om eiendommen:**

- *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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonefaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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. Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-. Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-. Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

**5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen:

Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/7 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/7 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

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

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

Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## **PS 101/13 1721/0018/0160/000/08 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 21.02.2013**

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

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/160/0/8.

#### **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. 1 779 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Ann-Maj Hovdahl Holmli, på vegne av Sameiet Håkon den VII alle 16, har i brev datert 21.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av anlegget ble foretatt den 21.2.2013.

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

- Klager mener fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

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

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

Boligbygg med åtte leiligheter i to etasjer, samt underetasje.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

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

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

*«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med 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 fellesareal i underetasje, gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er taksert feil. Klager mener det må brukes lik kvadratmeterpris i hele underetasje og at kvadratmeterpris for fellesareal i H1 og H2 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

##### **2.1. Fakta om eiendommen:**

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>.
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten).
- Bygningstyper og bygningstørrelser 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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonfaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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. Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-.  
Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.  
Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

**5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen:  
Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/8 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/8 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

Fellesarealet har ved en punchefeil opprinnelig blitt taksert til kvadratmeterpris på kr. 2 800,- og er nå endret til kvadratmeterpris kr. 7 000,-.

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

Forskjellig sonfaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at boligeiendommer i sentrum-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 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 1 779 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 905 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Tidligere takst kr. 1 779 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 905 000,-.

Begrunnelse:

«Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012 beskriver fakta som skal legges til grunn ved taksering:

##### **2.1. Fakta om eiendommen:**

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, m<sup>2</sup>.
- 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 MATRIKKELEN- 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.*

Bygningen på eiendommen 18/160 er registrert som bygningstype 141 i Matrikkelen. Definisjon i matrikkelføringsinstruksen:

*141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer (5 boliger eller mer.)*

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper herunder kvadratmeterpris boligbygg type 141, kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris garasje og sonfaktor er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris boligbygg type 141 er satt til kr. 14 000,-, kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris garasje er satt til kr. 2 000,- 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.  
Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-.  
Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m2 200,-.  
Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.*

Hvilket areal som skal benyttes beskrives i rammer og retningslinjer punkt 5.2:

**5.2. Arealstørrelser:**

*Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKE-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKE-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).*

Definisjon på (BRA) i Norsk standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen:

Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Felles gangareal i hovedetasje 1 (H1) og hovedetasje 2 (H2) er en del av bruksarealet (BRA) i bygget og fordeles med lik andel på hver seksjonseier. For eiendommen 18/160/0/8 utgjør andel av fellesarealet 9 kvm og er taksert med kvadratmeterpris kr. 14 000,-. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen for fellesareal i H1 og H2 er feil.

Underetasje opprettholdes i henhold til matrikkelføringsinstruksen.

Underetasje: et plan der underkant dekke eller himling er høyere enn 75 cm, men høyst 150 cm over planert gjennomsnittsnivå. Overskattetakstnemnda har målt snitthøyde for underetasje på eiendommen 18/160 til over 75 cm.

Totalt areal underetasje er målt til 409 kvm . ved befaring 21.2.2013. Areal garasje i underetasje er målt til 168 kvm. Resterende areal, 241 kvm, betraktes av overskattetakstnemnda som felles bruksareal (BRA).

Fellesareal i underetasjen er en del av bruksarealet (BRA) i underetasjen og takseres med etasjefaktor 0,5, det vil si kvadratmeterpris kr. 7 000,-. For eiendommen 18/160/0/8 utgjør andel av fellesarealet i underetasjen 30 kvm.

Fellesarealet har ved en punchefeil opprinnelig blitt taksert til kvadratmeterpris på kr. 2 800,- og er nå endret til kvadratmeterpris kr. 7 000,-.

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

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

Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 1,0.

Boligbyggets areal opprettholdes.

Eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 2010 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 1,0 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.



Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.