



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: 3. etg, Verdal rådhus

Dato: 28.02.2013

Tid: 08:00

Faste medlemmer som møtte:

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

Faste medlemmer som ikke møtte:

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

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
Trine Reitan	Linda Olsen	AP-KRF
Lise Rosvoll	Arne Falkfjell	H/V/SV/FRP/SP

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Jens Ludvik Jenssen	Saksbehandler
Merete Jørgensen	Saksbehandler

Saksnr	Innhold
PS 112/13	1721/0234/0007/002/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 113/13	1721/0234/0007/007/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 114/13	1721/0234/0007/008/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 115/13	1721/0234/0007/058/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.
PS 116/13	1721/0234/0007/060/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 117/13	1721/0234/0007/061/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.
PS 118/13	1721/0234/0007/063/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 119/13	1721/0234/0007/068/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 120/13	1721/0234/0020/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.
PS 121/13	1721/0234/0033/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 122/13	1721/0234/0040/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/7/2 i Verdal kommune.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte fritidseiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 075 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Jorunn Indahl Slapgård og Sissel E. Slapgård har i brev, datert 16.3.2012 og 22.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen delvis tatt til følge, og skattetakstnemnda reduserte skattetaksten for eiendommen til kr 902 000,-. Saken ble i brev datert 8.11.2012 påklaget på nytt, og oversendt overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 28.2.2013.

3. Klagepunkt:

Fra klage datert 16.3.2012:

- Klagerne mener beregnet loftsetasje ikke har høyde 1,9 m og dermed ikke skal være med i eiendomsskattegrunnlaget.
- Klagerne mener del av hytte, ca. 5 kvm, er vedbod og dermed må takseres med kvadratmeterpris kr. 2 000,-.
- Klagerne presiserer at hytta er i sameie mellom Jorunn Indahl Slapgård og Sissel E. Slapgård.

Fra klage datert 22.3.2012:

- Klagerne mener sonefaktor 1,0 er for høy og mener dermed at takst må reduseres.

Fra klage på vedtak datert 8.11.2012:

- Klagerne opprettholder klage på sonefaktor 1,0.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Brun hytte med villmarkskledning og trespontak.

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

Klagene

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiendomsskatteleva dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

Fra klage datert 16.3.2012:

- Klagerne mener beregnet loftsetasje ikke har høyde 1,9 m og dermed ikke skal være med i eiendomsskattegrunnlaget.
- Klagerne mener del av hytte, ca. 5 kvm, er vedbod og dermed må takseres med kvadratmeterpris kr. 2 000,-.
- Klagerne presiserer at hytta er i sameie mellom Jorunn Indahl Slapgård og Sissel E. Slapgård.

Fra klage datert 22.3.2012:

- Klagerne mener sonefaktor 1,0 er for høy og mener dermed at takst må reduseres.

Fra klage på vedtak datert 8.11.2012:

- Klagerne opprettholder klage på sonefaktor 1,0.

Areal loftsetasje på hytta (25 kvm) er fjernet fra eiendomsskattegrunnlaget. Skattetakstnemnda har på befaring konkludert med at høyde på etasje er under 1,9 m.

Overskattetakstnemnda er enig i skattetakstnemndas konklusjon.

Klagerne mener at del av hytta (ca. 5 kvm.) er vedbod og dermed skal takseres med kvadratmeterpris kr. 2 000,-. Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.2 vedtatt at det er bruksareal (BRA) som skal legges til grunn ved taksering.

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).

I henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen defineres bruksareal (BRA) som følger:

Bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Fritidsboligen er registrert som bygningstype «161 Hytter, sommerhus, fritidsbygg» i Matrikkelen. Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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. Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablongverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter skattetakstnemnd sjablongverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

Fritidsboliger Pr m2 10.000,-.

Med bakgrunn i dette opprettholder skattetakstnemnda at bruksarealet for hytta (75 kvm) takseres med sjablonverdi kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.

Overskattetakstnemnda er enig i skattetakstnemndas konklusjon.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen. Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Eiendommen var taksert med standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget ved første taksering. Skattetakstnemnda vedtok i førsteinstansbehandling av klage å redusere standard til 0,95.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,95 med begrunnelse i hyttas bygningsmessige løsninger og materialvalg. Den antas å ha en høyere markedsverdi enn tilsvarende hytter med enklere standard.

Det vises til punkt 5.3.C) i rammer og retningslinjer:

C) Fritidsboliger:

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,95 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

I Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister, er det registrert at Jorunn Indahl Slapgård og Sissel Elisabet Slapgård er eiere av eiendommen 1721/234/7/2.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 902 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 902 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Areal loftsetasje på hytta (25 kvm) er fjernet fra eiendomsskattegrunnlaget. Skattetakstnemnda har på befaring konkludert med at høyde på etasje er under 1,9 m.

Overskattetakstnemnda er enig i skattetakstnemndas konklusjon.

Klagerne mener at del av hytta (ca. 5 kvm.) er vedbod og dermed skal takseres med kvadratmeterpris kr. 2 000,-. Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.2 vedtatt at det er bruksareal (BRA) som skal legges til grunn ved taksering.

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).

I henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen defineres bruksareal (BRA) som følger:

Bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Fritidsboligen er registrert som bygningstype «161 Hytter, sommerhus, fritidsbygg» i Matrikkelen. Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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.

Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablongverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.

På grunnlag av faktisk informasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter skattetakstnemnd sjablongverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

Fritidsboliger Pr m2 10.000,-.

Med bakgrunn i dette opprettholder skattetakstnemnda at bruksarealet for hytta (75 kvm) takseres med sjablonverdi kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.

Overskattetakstnemnda er enig i skattetakstnemndas konklusjon.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen. Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Eiendommen var taksert med standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget ved første taksering. Skattetakstnemnda vedtok i førsteinstansbehandling av klage å redusere standard til 0,95.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,95 med begrunnelse i hyttas bygningsmessige løsninger og materialvalg. Den antas å ha en høyere markedsverdi enn tilsvarende hytter med enklere standard.

Det vises til punkt 5.3.C) i rammer og retningslinjer:

C) Fritidsboliger:

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

faktor.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,95 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

I Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister, er det registrert at Jorunn Indahl Slapgård og Sissel Elisabeth Slapgård er eiere av eiendommen 1721/234/7/2.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 113/13 1721/0234/0007/007/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/7/7.

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. 722 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Egil Østerås og Grete Ludvigsen har i brev, datert 22.3.2012 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 28.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener takst på festetomt (punktbeste) er for høy.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 0,85 er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Rød hytte med stående tømmermannskledning og ståttak, samt lite uthus.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiendomsskatteleva dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener takst på festetomt (punktfeste) er for høy.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 0,85 er for høy.

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

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

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

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

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

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

”.....Loven inneholder ingen eksplisitte regler om hvem som er debitor for eiendomsskatt på festetomter. Finansdepartementet har i en fortolkningsuttalelse fra 1992 lagt til grunn som det prinsipielle utgangspunktet at fester skal betale eiendomsskatt for verdien av bygningen, mens bortfester (grunneier) skal betale eiendomsskatt for verdien av tomten. Prinsippet er senere slått fast av Høyesterett i en dom inntatt i Rt. 2002 side 1411. I fortolkningsuttalelsen la imidlertid departementet også til grunn at det gjelder et unntak for festeavtaler med lengre

varighet enn 99 år, eller når festeren har ensidig rett til å forlenge avtalen uten tidsbegrensning. I disse tilfellene anses festeren som eier av tomten når det gjelder eiendomsskattekravet. Uttalelsene fra Finansdepartementet ble avgitt før tomtefesteloven ble endret.

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

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

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at "[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som hører til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33." Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på same vilkår som før etter tomtefesteloven § 33. Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

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

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

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

§ 16. Fysisk råderett

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

Arealberegning for festetomt/punktbeste:

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

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdiene for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

Forskjellig sonfaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-

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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Eiendommen har standard 0,85 i eiendomsskattegrunnlaget.

Rammer og retningslinjer punkt 5.3.2:

Bygninger tatt i bruk i 1993 gir standard (indre faktor) 0,9.

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

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,85. Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,85 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 722 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 722 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

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

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertoimt:

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

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

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

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

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

anses festeren som eier av tomten når det gjelder eiendomsskattekravet. Uttalelsene fra Finansdepartementet ble avgitt før tomtefesteloven ble endret.

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

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

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

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

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

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

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

§ 16. Fysisk råderett

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

Arealberegning for festetomt/punktbeste:

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

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdiene for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdiene.

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

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

Forskjellig sonfaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-

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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Eiendommen har standard 0,85 i eiendomsskattegrunlaget.

Rammer og retningslinjer punkt 5.3.2:

Bygninger tatt i bruk i 1993 gir standard (indre faktor) 0,9.

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

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,85. Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,85 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 114/13 1721/0234/0007/008/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/7/8.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 810 000,- jf. eiendomsskatteoven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteleven § 5*).

Roger Kvello Hansen har i brev, datert 22.3.2012 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 28.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener festetomt (punktfeste) er taksert feil.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy og at «nabohytter» har lavere sonefaktor.
- Klager mener eiendomsskattetaksten, med bruk av standard 0,9, er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Rød hytte med liggende kledning og ståttak.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiegenomsskatteleva dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener festetomt (punktfeste) er taksert feil..
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy og at «nabohytter» har lavere sonefaktor.
- Klager mener eiendomsskattetaksten, med bruk av standard 0,9, er for høy.

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

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

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

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

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

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

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

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

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

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at ”[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33.” Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på samme vilkår som før etter tomtefesteloven § 33. Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

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

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

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

§ 16. Fysisk råderett

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

Arealberegning for festetomt/punktbeste:

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

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

Forskjellig sonfaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonfaktor 1,0 er for høy. Viser til kart nedenfor.

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 1992 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:

«Takst kr. 810 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 810 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

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

Punkt 5.7:

"Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertoimt:

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

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

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

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

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

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

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

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at "[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som hører til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33." Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på samme vilkår som før etter tomtefesteloven § 33. Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

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

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

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

§ 16. Fysisk råderett

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

Arealberegning for festetomt/punktfeste:

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

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

Forskjellig sonfaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonfaktor 1,0 er for høy. Viser til kart nedenfor.

Eiendommen har standard 0,9 i eiendomsskattegrunnlaget.

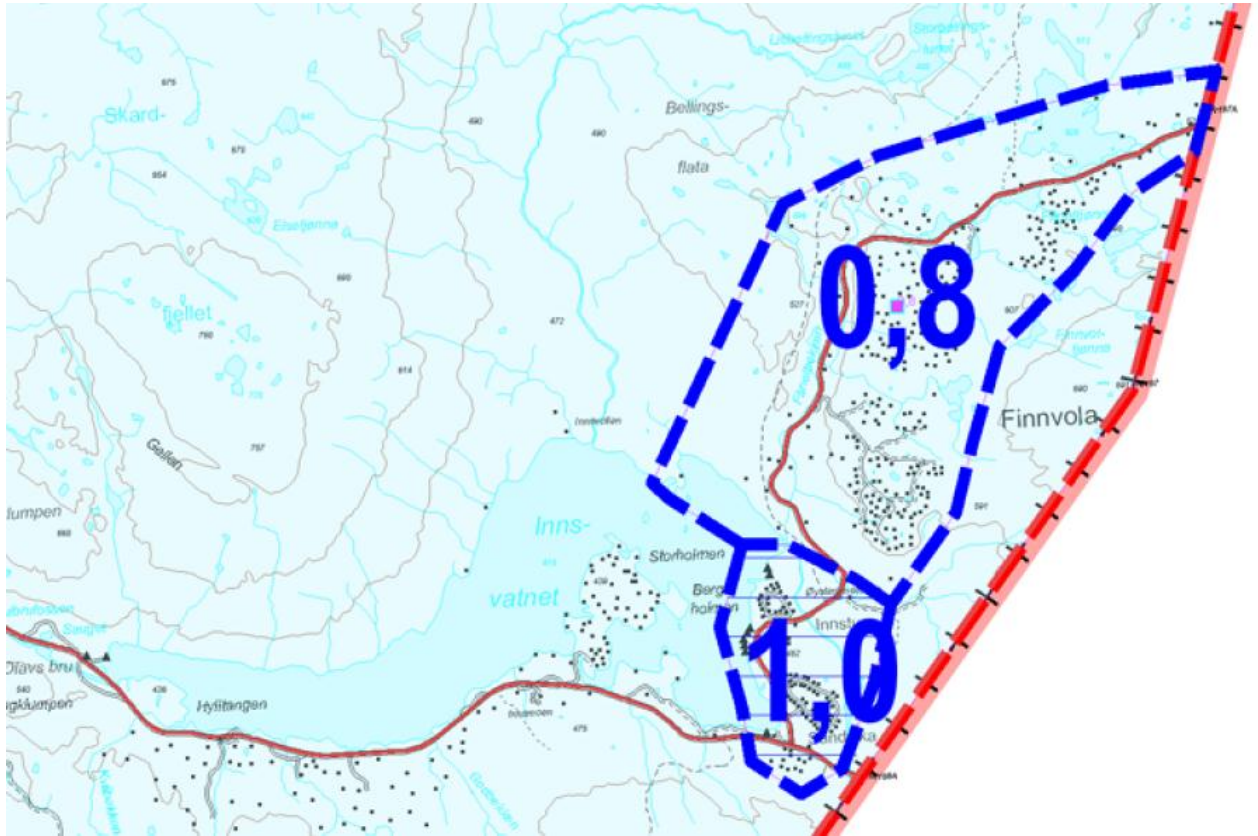
Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,9 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1992 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.



4.5. Sonefaktorer:

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda å benytte slike sonefaktorer (se kart som viser soner for boligeiendommer, fritidseiendommer og næringseiendommer):

Fritidseiendommer:

Sted - Sonefaktor fritidseiendommer:

Sandvika 1,0.

Finnvola 0,8.

Øvrige fritidseiendommer følger soner som for boligeiendommer.

PS 115/13 1721/0234/0007/058/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/7/58.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 060 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Hugo E. Nilssen har i brev, datert 7.3.2012 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 28.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener festetomt (punktfeste) er taksert feil..
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 1,1 er for høy og ber om ny takst.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Brun hytte med liggende villmarkskledning og ståttak, samt anneks.

Henvi sning til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiendomsskatte lova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener festetomt (punktfeste) er taksert feil..

- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 1,1 er for høy og ber om ny takst.

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

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertoimt:

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

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

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

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

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

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

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

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at ”[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33.” Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på samme vilkår som før etter tomtefesteloven § 33. Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

Finansdepartementet uttalte i fortolkningsuttalelsen fra 2008 at det er avgjørende for debitorspørsmålet hvorvidt fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på ubestemt tid. Begrensninger i innløsningsretten er uten

betydning for spørsmålet om festet er stettevarig etter skattereglene. Så lenge fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten etter tomtefesteloven § 33, er det uten betydning for debitorspørsmålet at retten til innløsning etter tomtefesteloven § 32 er begrenset, jf. tomtefesteloven § 34. Fester er dermed debitor for eiendomsskatt av festetomt til bolig eller fritidsbolig som hører til en bygdeallmenning.

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

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

§ 16. Fysisk råderett

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

Arealberegning for festetomt/punkt feste:

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

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Det klages på standard 1,1, men eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunlaget.

Rammer og retningslinjer punkt 5.3.1:

Bygninger tatt i bruk i 2006 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,05 med begrunnelse i hyttas bygningsmessige løsninger og materialvalg. Den antas å ha en høyere markedsverdi enn tilsvarende hytter med enklere standard.

Det vises til punkt 5.3.C) i rammer og retningslinjer:

C) Fritidsboliger:

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

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 1 060 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 113 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst på kr. 1 060 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 113 000,-

Begrunnelse:

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

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

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

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

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

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

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

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

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

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at "[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33." Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på samme vilkår som før etter tomtefesteloven § 33. Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

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

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

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

§ 16. Fysisk råderett

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

Arealberegning for festetomt/punktbeste:

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

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Det klages på standard 1,1, men eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

Rammer og retningslinjer punkt 5.3.1:

Bygninger tatt i bruk i 2006 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,05 med begrunnelse i hyttas bygningsmessige løsninger og materialvalg. Den antas å ha en høyere markedsverdi enn tilsvarende hytter med enklere standard.

Det vises til punkt 5.3.C) i rammer og retningslinjer:

C) Fritidsboliger:

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

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 116/13 1721/0234/0007/060/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/7/60.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 747 000,- jf. eiendomsskatteoven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteleven § 5*).

Rolv-Harry Dullum har i brev, datert 18.3.2012 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 28.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener festetomt (punktfeste) er taksert feil..
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 1,1 er for høy og ber om ny takst.

- Klager sammenligner eiendomsskattetakster på Inderøy med takster på Verdal.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Brun hytte i laftplank med steintak.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med 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 festetomt (punktfeste) er taksert feil..
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 1,1 er for høy og ber om ny takst.
- Klager sammenligner eiendomsskattetakster på Inderøy med takster på Verdal.

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

Punkt 5.7:

"Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertoimt:

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

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

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

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

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

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

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

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at "[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som hører til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33." Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på samme vilkår som før etter tomtefesteloven § 33. Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

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

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

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

§ 16. Fysisk råderett

Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus har festaren same fysiske råderett over festetomta til bruk innanfor festeføremålet som ein eigar har, så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt. Er det avtalt at festaren ikkje kan hogge ned tre på tomta, kan festaren likevel krevje at bortfestaren i rimeleg mon tek bort tre som hindrar utsikt eller på annan måte er til ulempe, og setje seg imot hogst av tre som bør verte ståande for trivnaden si skuld. Er det

ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta (punktbeste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eitt dekar (daa), medrekna der huset eller husa står og høveleg avrunda etter tilhøva på staden.

Arealberegning for festetomt/punktbeste:

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

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Eiendomsskattetakster på Inderøy kan ikke sammenlignes med takster på Verdal. De er utarbeidet etter forskjellige retningslinjer. Det er kommunestyrene i den enkelte kommune som vedtar rammene for taksering med hjemmel i eiendomsskatteloven.

Areal hytte endret fra 63 kvm. til 59 kvm. Areal oppmålt av overskattetakstnemnda ved befarings.

Det klages på standard 1,1, men eiendommen har standard 0,9 i eiendomsskattegrunnlaget.

Rammer og retningslinjer punkt 5.3.1:

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

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

Etter en totalvurdering mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,95.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,95 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 747 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 750 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst på kr. 747 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 750 000,-

Begrunnelse:

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

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansdepartementet uttalte i fortolkningsuttalelsen fra 2008 at det er avgjørende for debitorspørsmålet hvorvidt fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på ubestemt tid. Begrensninger i innløsningsretten er uten

betydning for spørsmålet om festet er stettevarig etter skattereglene. Så lenge fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten etter tomtefesteloven § 33, er det uten betydning for debitorspørsmålet at retten til innløsning etter tomtefesteloven § 32 er begrenset, jf. tomtefesteloven § 34. Fester er dermed debitor for eiendomsskatt av festetomt til bolig eller fritidsbolig som hører til en bygdeallmenning.

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

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

§ 16. Fysisk råderett

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

Arealberegning for festetomt/punktffeste:

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

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Eiendomsskattetakster på Inderøy kan ikke sammenlignes med takster på Verdal. De er utarbeidet etter forskjellige retningslinjer. Det er kommunestyrene i den enkelte kommune som vedtar rammene for taksering med hjemmel i eiendomsskatteloven.

Areal hytte endret fra 63 kvm. til 59 kvm. Areal oppmålt av overskattetakstnemnda ved befaring.

Det klages på standard 1,1, men eiendommen har standard 0,9 i eiendomsskattegrunlaget.

Rammer og retningslinjer punkt 5.3.1:

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

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

Etter en totalvurdering mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,95.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,95 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 117/13 1721/0234/0007/061/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/7/61.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 936 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Snorre Molden har i brev, datert 8.3.2012 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 28.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener festetomt (punktfeste) er taksert feil..
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 1,1 er for høy og ber om ny takst.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Brun hytte med stående tømmermannskledning og shingeltak.

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

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiendomsskatteleva dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener festetomt (punktteste) er taksert feil..
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 1,1 er for høy og ber om ny takst.

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

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

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

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

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

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

”.....Loven inneholder ingen eksplisitte regler om hvem som er debitor for eiendomsskatt på festetomter.

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

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

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

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at "[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33." Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på same vilkår som før etter tomtefesteloven § 33. Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

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

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

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

§ 16. Fysisk råderett

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

Arealberegning for festetomt/punktbeste:

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

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdiene for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Det klages på standard 1.1, men 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 2003 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. 936 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 936 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

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

Punkt 5.7:

"Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

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

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

"Tilsvarende gjelder i festeforhold hvor enten festeavtalen har en varighet utover 99 år, eller hvor festeren har en ensidig rett til å kreve forlengelse av festeavtalen. I slike tilfelle regnes festeren som eier, slik at festeren skal betale

og har rett til å klage på eiendomsskatten. Fester av tomt til bolig og fritidseiendom har alltid forlengelsesrett, jf tomtefesteloven § 33. Fester av tomt til bolig og fritidsformål må dermed alltid anses å ha klagerett”.

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

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

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

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

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at ”[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som hører til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33.” Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på samme vilkår som før etter tomtefesteloven § 33. Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

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

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

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

§ 16. Fysisk råderett

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

Arealberegning for festetomt/punktbeste:

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

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Det klages på standard 1.1, men 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 2003 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 118/13 1721/0234/0007/063/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/7/63.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 910 000,- jf. eiendomsskatteoven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteoven § 5*).

Tore Ydse har i brev, datert 8.3.2012 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 28.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener festetomt (punktfeste) er taksert feil..
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 1,1 er for høy og ber om ny takst.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Brun hytte med stående tømmermannskledning og ståltak.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med 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 festetomt (punktfeste) er taksert feil..
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.

- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 1,1 er for høy og ber om ny takst.

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

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertoimt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16. Fysisk råderett

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

Arealberegning for festetomt/punkt feste:

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

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Areal hytte endret fra 65 kvm. til 76 kvm. Arealet ble målt av overskattetakstnemnda ved befarings.

Det klages på standard 1,1, men 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 2003 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 på kr. 910 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 020 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst på kr. 910 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 020 000,-

Begrunnelse:

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

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

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

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

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

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

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

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

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

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at ”[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som hører til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som

før etter § 33.” Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på samme vilkår som før etter tomtefesteloven § 33.

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

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

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

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

§ 16. Fysisk råderett

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

Arealberegning for festetomt/punktbeste:

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

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Areal hytte endret fra 65 kvm. til 76 kvm. Arealet ble målt av overskattetakstnemnda ved befaring.

Det klages på standard 1,1, men eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnet.

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

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

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

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 119/13 1721/0234/0007/068/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/7/68.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 595 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Arnfinn Gansmo har i brev, datert 10.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 28.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener festetomt (punktfeste) er taksert feil..
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 1,1 er for høy og ber om ny takst.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Svart laftet hytte i 2 etasjer med torvtak, samt lite uthus.

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

Klagen
Besiktigerskjema
Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiendomsskatteleva dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener festetomt (punktfeste) er taksert feil..
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 1,1 er for høy og ber om ny takst.

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

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

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

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

”Tilsvarende gjelder i festeforhold hvor enten festeavtalen har en varighet utover 99 år, eller hvor festeren har en ensidig rett til å kreve forlengelse av festeavtalen. I slike tilfelle regnes festeren som eier, slik at festeren skal betale

og har rett til å klage på eiendomsskatten. Fester av tomt til bolig og fritidseiendom har alltid forlengelsesrett, jf tomtefesteloven § 33. Fester av tomt til bolig og fritidsformål må dermed alltid anses å ha klagerett”.

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

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

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

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

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at ”[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33.” Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på samme vilkår som før etter tomtefesteloven § 33. Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

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

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

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

§ 16. Fysisk råderett

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

Arealberegning for festetomt/punktbeste:

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

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Areal hovedetasje 2 hytte endret fra 46 kvm. til 38 kvm. Areal ble målt av overskattetakstnemnda ved befarings.

Eiendommen har standard 1,1 i eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,1 med begrunnelse i hyttas bygningsmessige løsninger og materialvalg. Den antas å ha en høyere markedsverdi enn tilsvarende hytter med enklere standard.

Det vises til punkt 5.3.C) i rammer og retningslinjer:

C) Fritidsboliger:

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

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 1 595 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 507 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst på kr. 1 595 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 507 000,-

Begrunnelse:

Verdal kommune har i ”Rammer og retningslinjer for eiendomsskatt punkt 5.7 ” vedtatt at langsiktige festkontrakter og festkontrakter med rett til forlengelse skal vurderes som

selveiertomt. Rett til forlengelse kan følge av festeavtalen eller tomtefestelova § 33. Foreligger det en slik avtale og/eller en lovfestet rett til forlengelse er fester å anse som rette mottaker av eiendomsskatten.

Punkt 5.7:

"Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16. Fysisk råderett

Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus har festaren same fysiske råderett over festetomta til bruk innanfor festeføremålet som ein eigar har, så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt. Er det avtalt at festaren ikkje kan

hogge ned tre på tomta, kan festaren likevel krevje at bortfestaren i rimeleg mon tek bort tre som hindrar utsikt eller på annan måte er til ulempe, og setje seg imot hogst av tre som bør verte ståande for trivnaden si skuld. Er det ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta (punktfeste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eitt dekar (daa), medrekna der huset eller husa står og høveleg avrunda etter tilhøva på staden.

Arealberegning for festetomt/punktfeste:

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

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Areal hovedetasje 2 hytte endret fra 46 kvm. til 38 kvm. Areal ble målt av overskattetakstnemnda ved befarings.

Eiendommen har standard 1,1 i eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,1 med begrunnelse i hyttas bygningsmessige løsninger og materialvalg. Den antas å ha en høyere markedsverdi enn tilsvarende hytter med enklere standard.

Det vises til punkt 5.3.C) i rammer og retningslinjer:

C) Fritidsboliger:

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

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/20.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Saken utsettes.

Begrunnelse:

Befaring ikke mulig.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 337 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Tor Johnson har i brev, datert 12.3.2012 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 28.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener tomt blir taksert feil.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,9, er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

*

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

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiendomsskatteleva dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener tomt blir taksert feil.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,9, er for høy.

PS 121/13 1721/0234/0033/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/33.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 284 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Wenche stav og Tor Olsen har i brev, datert 20.3.2012 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 28.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager stiller spørsmål om hvem som skal betale eiendomsskatt på festetomt.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 1,1 er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Brun hytte med stående villmarkskledning og torvtak.

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).

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med 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 stiller spørsmål om hvem som skal betale eiendomsskatt på festetomt.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.

- Klager mener standard 1,1 er for høy.

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

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

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

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

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

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

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

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

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

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at ”[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33.” Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på samme vilkår som før etter tomtefesteloven § 33. Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

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

I henhold til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer skal hele tomtearealet beregnes i regulert område:

5.5. Andre rammer for taksering:

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

Tomtearealet (1343,4 kvm.) for eiendommen 1721/234/33 ligger innenfor område som er regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Sandvika, Verdal kommune. Arealet er hentet fra Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister.

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Det klages på standard 1,1 men eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,1 med begrunnelse i hyttas bygningsmessige løsninger og materialvalg. Den antas å ha en høyere markedsverdi enn tilsvarende hytter med enklere standard.

Det vises til punkt 5.3.C) i rammer og retningslinjer:

C) Fritidsboliger:

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

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 1 284 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 413 000,-

Begrunnelse:
Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst på kr. 1 284 000,- oppheves.
Ny takst blir kr. 1 413 000,-

Begrunnelse:

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

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

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

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

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

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

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

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

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

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at ”[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33.” Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på same vilkår som før etter tomtefesteloven § 33. Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34

annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

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

I henhold til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer skal hele tomtearealet beregnes i regulert område:

5.5. Andre rammer for taksering:

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

Tomtearealet (1343,4 kvm.) for eiendommen 1721/234/33 ligger innenfor område som er regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Sandvika, Verdal kommune. Arealet er hentet fra Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister.

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Det klages på standard 1,1 men eiendommen har standard 1,0 i eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 1,1 med begrunnelse i hyttas bygningsmessige løsninger og materialvalg. Den antas å ha en høyere markedsverdi enn tilsvarende hytter med enklere standard.

Det vises til punkt 5.3.C) i rammer og retningslinjer:

C) Fritidsboliger:

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

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 122/13 1721/0234/0040/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 28.02.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/40.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 761 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Ove Østerås 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 eiendommen ble foretatt den 28.2.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager stiller spørsmål om hvem som skal betale eiendomsskatt på festetomt.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Brun hytte med liggende kledning og shingeltak, samt 2 uthus.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiendomsskatteleva dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager stiller spørsmål om hvem som skal betale eiendomsskatt på festetomt.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 1,0 er for høy.
- Klager mener standard 0,9 er for høy.

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

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I henhold til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer skal hele tomtearealet beregnes i regulert område:

5.5. Andre rammer for taksering:

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

Tomtearealet (1232,5 kvm.) for eiendommen 1721/234/40 ligger innenfor område som er regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Sandvika, Verdal kommune. Arealet er hentet fra Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister.

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Eiendommen har standard 0,9 i eiendomsskattegrunlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 1991 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:

«Takst kr. 761 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 761 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

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

Punkt 5.7:

"Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

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

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

"Tilsvarende gjelder i festeforhold hvor enten festeavtalen har en varighet utover 99 år, eller hvor festeren har en ensidig rett til å kreve forlengelse av festeavtalen. I slike tilfelle regnes festeren som eier, slik at festeren skal betale

og har rett til å klage på eiendomsskatten. Fester av tomt til bolig og fritidseiendom har alltid forlengelsesrett, jf tomtefesteloven § 33. Fester av tomt til bolig og fritidsformål må dermed alltid anses å ha klagerett”.

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

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

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

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

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at ”[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som hører til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33.” Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på samme vilkår som før etter tomtefesteloven § 33. Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

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

I henhold til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer skal hele tomtearealet beregnes i regulert område:

5.5. Andre rammer for taksering:

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

Tomtearealet (1232,5 kvm.) for eiendommen 1721/234/40 ligger innenfor område som er regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Sandvika, Verdal kommune. Arealet er hentet fra Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister.

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

Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Sandvika-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. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 1,0 er for høy.

Eiendommen har standard 0,9 i eiendomsskattegrunlaget.

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

Bygninger tatt i bruk i 1991 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.