



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune
Møtested: 3. etg, Verdal rådhus
Dato: 12.03.2013
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
Arne Falkfjell	Medlem	H/V/SV/FRP/SP

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Jonny Myhre	MEDL	AP-KRF
Linda Olsen	MEDL	AP-KRF

Varamedlemmer som møtte:

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

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Jens Ludvik Jenssen	Saksbehandler
Merete Jørgensen	Saksbehandler

Ann-Maj H. Holmli ble valgt til nestleder i møtet.

Saksnr	Innhold
PS 123/13	Godkjenning av møteprotokoller
PS 124/13	1721/0006/0285/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnda
PS 125/13	1721/0010/0106/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnda
PS 126/13	1721/0030/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 127/13	1721/0031/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnda
PS 128/13	1721/0282/0013/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

PS 123/13 Godkjenning av møteprotokoller

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 12.03.2013

BEHANDLING:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Protokoll fra møte 17. januar, 18. januar, 25. januar, 29. januar, 31. januar og 5. februar 2013 godkjennes.»

Ved votering ble forslaget enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Protokoll fra møte 17. januar, 18. januar, 25. januar, 29. januar, 31. januar og 5. februar 2013 godkjennes.

PS 124/13 1721/0006/0285/000/00

- Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnda

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 12.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/6/285.

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. 860 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Lynne Ventor Klemetsen har i brev, datert 13.3.2012 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 12.3.2013.

3. Klagepunkt:

- 1) Klager mener garasje er taksert for høyt.
- 2) Klager mener takst, med bruk av standard 0,85, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Hvit enebolig med stående tømmermannskledning, samt garasje.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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 garasje er taksert for høyt.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,85, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

I henhold til klage er garasje av dårlig forfatning etter påkjørsel av en lastebil/varetransport. Erstatning for skader på garasje er et privatrettslig anliggende og påvirker ikke eiendomsskattetaksering. Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

5.7. Juridiske avklaringer:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres:

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

den framstår per 1. januar 2012, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,85, er for høy.

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

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 860 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 708 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 860 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 708 000,-.

Begrunnelse:

I henhold til klage er garasje av dårlig forfatning etter påkjørsel av en lastebil/varetransport. Erstatning for skader på garasje er et privatrettslig anliggende og påvirker ikke eiendomsskattetaksering. Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

5.7. Juridiske avklaringer:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres:

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

den framstår per 1. januar 2012, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,85, er for høy.

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

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 125/13 1721/0010/0106/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnda

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 12.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/10/106.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 182 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Terje Formo har i brev, datert 28.2.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 12.3.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener garasje BID-300048013 er taksert for høyt.
- Klager stiller spørsmål om hvorfor eiendomsskattetakst er forskjellig fra ligningstakst.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,85, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Gul enebolig med stående tømmermannskledning, samt 2 garasjer.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med 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 garasje BID-300048013 er taksert for høyt.
- Klager stiller spørsmål om hvorfor eiendomsskattetakst er forskjellig fra ligningstakst.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,85, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

Klager mener garasje BID-300048013 er av så dårlig forfatning at den må betegnes som falleferdig og bør tas ut av eiendomsskattegrunnlaget. Bygningen er planlagt revet. I punkt 4 i rammer og retningslinjer beskrives hvilke eiendommer som skal takseres.

4.1. Eiendommene som skal takseres:

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

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

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

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

Alle bygninger skal takseres og blir vurdert med egen standard som blir interpolert og gir en total standard for eiendommen.

Ved overskattetakstnemndas befarig 12.3.2013 står garasjen fremdeles og var i bruk som lager. Hvis garasjen blir revet, blir den tatt ut av eiendomsskattegrunnlaget.

Eiendomsskattetakst og ligningstakst kan ikke sammenlignes. Eiendomsskattetaksten blir utarbeidet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012. Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i eiendomsskatteoven § 8 A-2 (1) (tidligere byskatteovens §5):

Eiendomsskatteoven § 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."

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,85, er for høy.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard på enebolig skal være 0,85, standard på garasje BID-300048013 skal være 0,4 og standard på garasje BID-300218721 skal være 1,0.

Total standard for eiendommen blir 0,85, interpolert.

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. 1 182 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 1 182 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Klager mener garasje BID-300048013 er av så dårlig forfatning at den må betegnes som falleferdig og bør tas ut av eiendomsskattegrunnlaget. Bygningen er planlagt revet. I punkt 4 i rammer og retningslinjer beskrives hvilke eiendommer som skal takseres.

4.1. Eiendommene som skal takseres:

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

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

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

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

Alle bygninger skal takseres og blir vurdert med egen standard som blir interpolert og gir en total standard for eiendommen.

Ved overskattetakstnemndas befaring 12.3.2013 står garasjen fremdeles og var i bruk som lager. Hvis garasjen blir revet, blir den tatt ut av eiendomsskattegrunnlaget.

Eiendomsskattetakst og ligningstakst kan ikke sammenlignes. Eiendomsskattetaksten blir utarbeidet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012. Utgangspunktet for taksering av eiendommene er referert i eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) (tidligere byskattelovens §5):

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."

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,85, er for høy.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard på enebolig skal være 0,85, standard på garasje BID-300048013 skal være 0,4 og standard på garasje BID-300218721 skal være 1,0.

Total standard for eiendommen blir 0,85, interpolert.

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 126/13 1721/0030/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 12.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/30/1.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 068 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Torgeir Arnold Stiklestad har i brev, datert 15.3.2012 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 12.3.2013.

3. Klagepunkt:

- 3) Klager mener det må settes en maksimumsgrense på areal på boligbygg.
- 4) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 er feil.
- 5) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 6) Klager mener fredede og verneverdige bygninger må fritas eiendomsskatt.
- 7) Klager mener takst, med bruk av standard 0,5, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Hvit trønderlån på gårdstun.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- 1) Klager mener det må settes en maksimumsgrense på areal på boligbygg.
- 2) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 er feil.

- 3) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 4) Klager mener fredede og verneverdige bygninger må fritas eiendomsskatt.
- 5) Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,55, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

Landbrukseiendommer i Verdal kommune takseres etter "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt" vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Alle bygninger som benyttes til boligformål (boliger, hytter og utleiehytter) og annen næring, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 dekar pr. boligbygg/næringsbygg.

Klagepunkt 1):

Klager mener det må settes en maksimumsgrense på areal pr. boligbygg.

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.

Boligen på eiendommen 1721/30/1 er registrert som bygningstype «113 våningshus» i Matrikkelen.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKEL-registeret (dvs. bygningenes funksjon). Skattetakstnemnd i Verdal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

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.

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

Klagepunkt 2):

Klager mener etasjefaktor på hovedetasje 2 (andre etasje) er feil og mener den bør være 0,5.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.4 vedtatt at det skal benyttes samme faktor for alle etasjer som tilfredsstillere arealkravet for hovedetasje i henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen..

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Etasjefaktorer:

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

Klagepunkt 3):

Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillte konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Klagepunkt 4):

Klager mener fredede og verneverdige bygninger må fritas eiendomsskatt.

Skattetakstnemnda har gitt fritak til eiendommer/bygninger som er gitt status «vedtaksfredet» av Riksantikvaren.

Betydningen av fredningsvedtak etter kulturminneloven §15.

Dersom en bygning er vedtatt fredet, legger det varig begrensning på eierens faktiske råderett. Det er et forhold som taler for å benytte fritakshjemmelen i eiendomsskatteloven § 7 bokstav b). Det må legges til grunn at bygning som er vedtatt fredet har «historisk verdi», slik at lovvilket for å benytte fritakshjemmelen er oppfylt.

Klagepunkt 5):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,5, er for høy.

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

Bygninger tatt i bruk før 1950 gir standard (indre faktor) 0,5.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,5 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 1 068 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 1 068 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Landbrukseiendommer i Verdal kommune takseres etter "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt" vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Alle bygninger som benyttes til boligformål (boliger, hytter og utleiehytter) og annen næring, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 dekar pr. boligbygg/næringsbygg.

Klagepunkt 1):

Klager mener det må settes en maksgrense på areal pr. boligbygg.

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.

Boligen på eiendommen 1721/30/1 er registrert som bygningstype «113 våningshus» i Matrikkelen.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKEL-registeret (dvs. bygningenes funksjon). Skattetakstnemnd i Verdal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

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.

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

Klagepunkt 2):

Klager mener etasjefaktor på hovedetasje 2 (andre etasje) er feil og mener den bør være 0,5. Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.4 vedtatt at det skal benyttes samme faktor for alle etasjer som tilfredsstillere arealkravet for hovedetasje i henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen..

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Etasjefaktorer:

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

Klagepunkt 3):

Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillere konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningssmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Klagepunkt 4):

Klager mener fredede og verneverdige bygninger må fritas eiendomsskatt.

Skattetakstnemnda har gitt fritak til eiendommer/bygninger som er gitt status «vedtaksfredet» av Riksantikvaren.

Betydningen av fredningsvedtak etter kulturminneloven §15.

Dersom en bygning er vedtatt fredet, legger det varig begrensning på eierens faktiske råderett. Det er et forhold som taler for å benytte fritakshjemmelen i eiendomsskatteloven § 7 bokstav b). Det må legges til grunn at bygning som er vedtatt fredet har «historisk verdi», slik at lovvilkåret for å benytte fritakshjemmelen er oppfylt.

Klagepunkt 5):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,5, er for høy.

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

Bygninger tatt i bruk før 1950 gir standard (indre faktor) 0,5.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,5 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 127/13 1721/0031/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnda

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 12.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/31/1.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 027 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Olav Einar Hegstad 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 12.3.2013.

3. Klagepunkt:

8) Klager mener areal på våningshus er feil.

9) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 og kjelleretasje er feil.

10) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.

11) Klager mener takst, med bruk av standard 0,5, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Hvitt våningshus med liggende kledning på gårdstun.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyster, 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 Eiendomsskatteleva § 8A-2 (tidligere byskatteleva § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- 1) Klager mener areal på våningshus er feil.
- 2) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 og kjelleretasje er feil.
- 3) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 4) Klager mener takst, med bruk av standard 0,5, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

Landbrukseiendommer i Verdal kommune takseres etter "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt" vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Alle bygninger som benyttes til boligformål (boliger, hytter og utleiehytter) og annen næring, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og ”tilhørende tomt”. ”Tilhørende tomt” settes til 1 dekar pr. boligbygg/næringsbygg.

Klagepunkt 1):

Klager mener areal på våningshus er feil

Areal hovedetasje 1 våningshus endret fra 176 kvm . til 169 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus endret fra 113 kvm . til 156 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus endret fra 167 kvm . til 136 kvm.

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.

Boligen på eiendommen 1721/31/1 er registrert som bygningstype «113 våningshus» i Matrikkelen.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKEL-registeret (dvs. bygningenes funksjon). Skattetakstnemnd i Verdal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

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.

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

Klagepunkt 2):

Klager mener etasjefaktor på hovedetasje 1, hovedetasje 2 og kjelleretasje er feil. Klager mener etasjefaktor bør være 0,4 for hovedetasje 1, 0,2 for hovedetasje 2 og 1/7 for kjelleretasje. Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.4 vedtatt at det skal benyttes samme faktor for alle etasjer som tilfredsstillere arealkravet for hovedetasje i henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen. Kjelleretasje skal ha etasjefaktor 0,2.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Etasjefaktorer:

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

Klagepunkt 3):

Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillere konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Klagepunkt 4):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,5, er for høy.

Eiendommen har standard 0,5 i eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,6 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

Bygninger tatt i bruk i 1908 gir standard (indre faktor) 0,5.

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

Det er gitt et tillegg på 0,1 i standard med begrunnelse i punkt 5.3.B i rammer og retningslinjer:

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert, må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra dette foretas en faktorjustering:

5.3.a	Godt vedlikeholdt(skiftet tak, eller skiftet vinduer, eller skiftet kledning, eller etterisolering).	+ 0,1
-------	--	-------

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,6 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 1 027 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 339 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 1 027 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 339 000,-.

Begrunnelse:

Landbrukseieendommer i Verdal kommune takseres etter "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt" vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Alle bygninger som benyttes til boligformål (boliger, hytter og utleiehytter) og annen næring, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 dekar pr. boligbygg/næringsbygg.

Klagepunkt 1):

Klager mener areal på våningshus er feil

Areal hovedetasje 1 våningshus endret fra 176 kvm . til 169 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus endret fra 113 kvm . til 156 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus endret fra 167 kvm . til 136 kvm.

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.

Boligen på eiendommen 1721/31/1 er registrert som bygningstype «113 våningshus» i Matrikkelen.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKEL-registeret (dvs. bygningenes funksjon). Skattetakstnemnd i Verdal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

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.

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

Klagepunkt 2):

Klager mener etasjefaktor på hovedetasje 1, hovedetasje 2 og kjelleretasje er feil. Klager mener etasjefaktor bør være 0,4 for hovedetasje 1, 0,2 for hovedetasje 2 og 1/7 for kjelleretasje.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.4 vedtatt at det skal benyttes samme faktor for alle etasjer som tilfredsstillere arealkravet for hovedetasje i henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen. Kjelleretasje skal ha etasjefaktor 0,2.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Etasjefaktorer:

Ved hjelp av etasjefaktorer settes gjennomsnittsverdier på de ulike etasjene i en bygning, med utgangspunkt i hva som er vanlig funksjon i den aktuelle etasje.

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

Klagepunkt 3):

Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstill konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Klagepunkt 4):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,5, er for høy.

Eiendommen har standard 0,5 i eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,6 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

Bygninger tatt i bruk i 1908 gir standard (indre faktor) 0,5.

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

Det er gitt et tillegg på 0,1 i standard med begrunnelse i punkt 5.3.B i rammer og retningslinjer:

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert, må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra dette foretas en faktorjustering:

5.3.a	Godt vedlikeholdt(skiftet tak, eller skiftet vinduer, eller skiftet kledning, eller etterisolering).	+ 0,1
-------	--	-------

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,6 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 12.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/282/13.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 438 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Silje Valstad og Erlend Hallem 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 12.3.2013.

3. Klagepunkt:

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

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Hvit enebolig med liggende kledning, samt garasje.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

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

departementet at det ikke vil være i strid med 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 garasje er taksert for høyt.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,7, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

Klager mener garasje er av dårlig forfatning og at den dermed er taksert for høyt.

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

4.1. Eiendommene som skal takseres:

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

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

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

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

Alle bygninger skal takseres og blir vurdert med egen standard som blir interpolert og gir en total standard for eiendommen.

Areal hovedetasje 2 enebolig endret fra 81 kvm. til 102 kvm. etter oppmåling foretatt av overskattetakstnemnda den 12.3.2013.

Overskattetakstnemnda mener at standard på garasje skal settes til 0,5 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

Bygninger tatt i bruk i 1976 gir standard (indre faktor) 0,7.

5.3.4	Tatt i bruk mellom	1968-1977	0,7
-------	--------------------	-----------	-----

Det er gitt et fradrag på 0,2 i standard med begrunnelse i punkt 5.3.B)

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

I de tilfeller hvor bygningen krever nødvendig vedlikehold, reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler: Det må skilles mellom nødvendig vedlikehold og standardheving:

5.3.f	Fremskredet forfall		-0,2
-------	---------------------	--	------

Overskattetakstnemnda mener standard på enebolig skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

Bygninger tatt i bruk i 1939 gir standard (indre faktor) 0,5.

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

Det er lagt til 0,2 i standard på grunn av renovering og tilbygg i nyere tid:

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert, må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra dette foretas en faktorjustering:

5.3.b	Totalrenovert	+ 0,2
-------	---------------	-------

Total standard for eiendommen blir 0,7 (interpolert).

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 1 438 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 555 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 1 438 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 555 000,-.

Begrunnelse:

Klager mener garasje er av dårlig forfatning og at den dermed er taksert for høyt.

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

4.1. Eiendommene som skal takseres:

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

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

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

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

Alle bygninger skal takseres og blir vurdert med egen standard som blir interpolert og gir en total standard for eiendommen.

Areal hovedetasje 2 enebolig endret fra 81 kvm. til 102 kvm. etter oppmåling foretatt av overskattetakstnemnda den 12.3.2013.

Overskattetakstnemnda mener at standard på garasje skal settes til 0,5 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

Bygninger tatt i bruk i 1976 gir standard (indre faktor) 0,7.

5.3.4	Tatt i bruk mellom	1968-1977	0,7
-------	--------------------	-----------	-----

Det er gitt et fradrag på 0,2 i standard med begrunnelse i punkt 5.3.B)

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

I de tilfeller hvor bygningen krever nødvendig vedlikehold, reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler: Det må skilles mellom nødvendig vedlikehold og standardheving:

5.3.f	Fremskredet forfall		-0,2
-------	---------------------	--	------

Overskattetakstnemnda mener standard på enebolig skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

Bygninger tatt i bruk i 1939 gir standard (indre faktor) 0,5.

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

Det er lagt til 0,2 i standard på grunn av renovering og tilbygg i nyere tid:

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert, må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra dette foretas en faktorjustering:

5.3.b	Totalrenovert		+ 0,2
-------	---------------	--	-------

Total standard for eiendommen blir 0,7 (interpolert).

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.