



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune
Møtested: 3.etg, Verdal rådhus
Dato: 14.03.2013
Tid: 08:00

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
Inga Astrid Hildrum	Leder	AP-KRF
Ann-Maj Hovdahl Holmli	Medlem	H/V/SV/FRP/SP
Joar Harry Aksnes	Medlem	H/V/SV/FRP/SP
Arne Falkfjell	Medlem	H/V/SV/FRP/SP

Faste medlemmer som ikke møtte:

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

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Reprenterer
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 129/13	Godkjenning av møteplan
PS 130/13	1721/0255/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 131/13	1721/0262/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 132/13	1721/0276/0007/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 133/13	1721/0277/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

PS 129/13 Godkjenning av møteplan

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 14.03.2013

BEHANDLING:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Møteplan med følgende endring godkjennes: Uke 19, torsdag 9. mai endres til onsdag 8.mai.»

Ved votering ble forslaget enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Møteplan med følgende endring godkjennes: Uke 19, torsdag 9. mai endres til onsdag 8.mai.

PS 130/13 1721/0255/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - andre gangs behandling i skattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 14.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/255/1.

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. 1 180 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Trond Nyberg har i brev, datert 11.3.2012 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 14.3.2013.

3. Klagepunkt:

- 1) Klager mener det må settes en maksgrense på areal på boligbygg.
- 2) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 og kjelleretasje er feil.
- 3) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 4) Klager mener at kårbolig er taksert for høyt.
- 5) Klager mener det feilaktig er beskattet tomt på to festepunkt..
- 6) 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:

To hvite eneboliger på landbrukseiendom.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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:

- 1) Klager mener det må settes en maksgrense på areal på boligbygg.
- 2) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 og kjelleretasje er feil.
- 3) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 4) Klager mener at kårbolig er taksert for høyt.
- 5) Klager mener det feilaktig er beskattet tomt på to festepunkt.
- 6) Klager mener takst, med bruk av standard 0,7, 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 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.

Boligene på eiendommen 1721/255/1 er registrert som bygningstype «111 enebolig» 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) og kjelleretasje er feil.

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. Kjeller takseres med 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 at kårbolig er taksert for høyt med begrunnelse i at kårboliger har mindre bruksverdi på grunn av bruksheftelser der det er kårfolk som bor.

Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer, se klagepunkt 3) ovenfor.

Bruksheftelser på kårhus der det bor kårfolk skal ikke tas hensyn til. I henhold til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer skal ikke privatrettslige avtaler og heftelser vektlegges.

5.7. Juridiske avklaringer:

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp

de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Verdal kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

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.

Klagepunkt 5):

Klager mener det feilaktig er beskattet tomt på to festepunkt.

Eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen 1721/255/1 inneholder beskatning av to dekar tomt.

På eiendommen er det registrert to eneboliger. I henhold til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer (se under klagepunkt 3 ovenfor) skal det beregnes ett dekar tomt per boligbygg på konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Tomtene i eiendomsskattegrunnlaget gjelder altså ikke festeeiendommene.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 22.10.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 2 enebolig BID-117924092 endret fra 50 kvm. til 81 kvm. Ved befaring av overskattetakstnemnda 14.3.2013 bekrefter eier at arealmålene stemmer.

Klagepunkt 6):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,7, er for høy.

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

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 1 180 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 294 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 1 180 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 294 000,-.

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.

Boligene på eiendommen 1721/255/1 er registrert som bygningstype «111 enebolig» 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 forsiktede 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) og kjelleretasje er feil.

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. Kjeller takseres med 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 at kårbolig er taksert for høyt med begrunnelse i at kårboliger har mindre bruksverdi på grunn av bruksheftelser der det er kårfolk som bor.

Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer, se klagepunkt 3) ovenfor.

Bruksheftelser på kårhus der det bor kårfolk skal ikke tas hensyn til. I henhold til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer skal ikke privatrettslige avtaler og heftelser vektlegges.

5.7. Juridiske avklaringer:

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp

de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Verdal kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

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 boret ikke påvirke taksten.

Klagepunkt 5):

Klager mener det feilaktig er beskattet tomt på to festepunkt.

Eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen 1721/255/1 inneholder beskatning av to dekar tomt.

På eiendommen er det registrert to eneboliger. I henhold til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer (se under klagepunkt 3 ovenfor) skal det beregnes ett dekar tomt per boligbygg på konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Tomtene i eiendomsskattegrunnlaget gjelder altså ikke festeeiendommene.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 22.10.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 2 enebolig BID-117924092 endret fra 50 kvm. til 81 kvm. Ved befaring av overskattetakstnemnda 14.3.2013 bekrefter eier at arealmålene stemmer.

Klagepunkt 6):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,7, er for høy.

Etter en totalvurdering av boligene på 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 131/13 1721/0262/0001/000/00 - Klage eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 14.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/262/1.

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. 2 309 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Siri-Gunn Vinne har i brev, mottatt 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 14.3.2013.

3. Klagepunkt:

- 7) Klager mener det må settes en maksgrense på areal på boligbygg.
- 8) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 og kjelleretasje er feil.
- 9) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 10) Klager mener at kårbolig er taksert for høyt.
- 11) Klager mener bygninger med BID-300014573(annen energiforsyningsbygn.) og BID-185984761 (garasje, uthus, anneks til bolig) må tas ut av eiendomsskattegrunnlaget.
- 12) Klager mener det er registrert feil areal på enebolig og våningshus.
- 13) Klager mener takst, med bruk av standard 0,65, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Hvitt våningshus og hvit kårbolig, samt garasje på landbrukseiendom.
Henvi­sing til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:
Klagen
Besiktigerskjema
Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.
Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: *”Verdet av eiegen­domen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegen­domen etter si innretning, brukseigen­skap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”*
Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatte­ter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).
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:

- 1) Klager mener det må settes en maksgrense på areal på boligbygg.
- 2) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 og kjelleretasje er feil.
- 3) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 4) Klager mener at kårbolig er taksert for høyt.
- 5) Klager mener bygninger med BID-300014573(annen energiforsyningsbygn.) og BID-185984761 (garasje, uthus, anneks til bolig) må tas ut av eiendomsskattegrunnlaget.
- 6) Klager mener det er registrert feil areal på enebolig og våningshus.
- 7) Klager mener takst, med bruk av standard 0,65, 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 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.

Boligene på eiendommen 1721/262/1 er registrert som bygningstype «111 enebolig» og «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 forsiktede 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) og kjelleretasje er feil.

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

Klagepunkt 4):

Klager mener at kårbolig er taksert for høyt med begrunnelse i at kårboliger har mindre bruksverdi på grunn av bruksheftelser der det er kårfolk som bor.

Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer, se klagepunkt 3 ovenfor.

Bruksheftelser på kårhus der det bor kårfolk skal ikke tas hensyn til. I henhold til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer skal ikke privatrettslige avtaler og heftelser vektlegges.

5.7. Juridiske avklaringer:

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp

de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Verdal kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

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 borette ikke påvirke taksten.

Klagepunkt 5):

Klager mener bygninger med BID-300014573(annen energiforsyningsbygn.) og BID-185984761 (garasje, uthus, anneks til bolig) må tas ut av eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener bygning ID BID-300014573 (annen energiforsyningsbygning) er en driftsbygning relatert til landbruket og fjernes fra eiendomsskattegrunnlaget.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.5 (se klagepunkt 3 ovenfor) skal «garasje, uthus, anneks til bolig» være med i eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener bygning BID-185984761 er garasje til bolig og skal være med i eiendomsskattegrunnlaget.

Klagepunkt 6):

Klager mener det er registrert feil areal på enebolig og våningshus.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 22.10.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 enebolig BID-10902878 endret fra 130 kvm. til 125 kvm.

Areal hovedetasje 2 enebolig BID-10902878 endret fra 40 kvm. til 67 kvm.

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-185984788 endret fra 161 kvm. til 160 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-185984788 endret fra 154 kvm. til 152 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus BID-185984788 endret fra 148 kvm. til 139 kvm.

Areal garasje BID-185984761 endret fra 40 kvm. til 33 kvm.

Ved befaring av overskattetakstnemnda 14.3.2013 bekrefter eier at arealmålene stemmer.

Klagepunkt 7):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,65, er for høy.

Overskattetakstnemnda mener standard på enebolig BID-10902878 skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

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

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

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus BID-185984788 skal være 0,6 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

Bygninger tatt i bruk i 1958 gir standard (indre faktor) 0,6.

5.3.5	Tatt i bruk mellom	1950-1967	0,6
-------	--------------------	-----------	-----

Overskattetakstnemnda mener at standard på garasje BID-185984761 skal settes til 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

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

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

Total standard for eiendommen blir 0,65 (interpolert).

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,65 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 2 309 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 2 341 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 2 309 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 2 341 000,-.

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.

Boligene på eiendommen 1721/262/1 er registrert som bygningstype «111 enebolig» og «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) og kjelleretasje er feil.

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 bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Klagepunkt 4):

Klager mener at kårbolig er taksert for høyt med begrunnelse i at kårboliger har mindre bruksverdi på grunn av bruksheftelser der det er kårfolk som bor.

Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer, se klagepunkt 3 ovenfor.

Bruksheftelser på kårhus der det bor kårfolk skal ikke tas hensyn til. I henhold til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer skal ikke privatrettslige avtaler og heftelser vektlegges.

5.7. Juridiske avklaringer:

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp

de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Verdal kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

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.

Klagepunkt 5):

Klager mener bygninger med BID-300014573(annen energiforsyningsbygn.) og BID-185984761 (garasje, uthus, anneks til bolig) må tas ut av eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener bygningsID BID-300014573 (annen energiforsyningsbygning) er en driftsbygning relatert til landbruket og fjernes fra eiendomsskattegrunnlaget.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.5 (se klagepunkt 3 ovenfor) skal «garasje, uthus, anneks til bolig» være med i eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener bygning BID-185984761 er garasje til bolig og skal være med i eiendomsskattegrunnlaget.

Klagepunkt 6):

Klager mener det er registrert feil areal på enebolig og våningshus.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 22.10.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 enebolig BID-10902878 endret fra 130 kvm. til 125 kvm.

Areal hovedetasje 2 enebolig BID-10902878 endret fra 40 kvm. til 67 kvm.

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-185984788 endret fra 161 kvm. til 160 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-185984788 endret fra 154 kvm. til 152 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus BID-185984788 endret fra 148 kvm. til 139 kvm.

Areal garasje BID-185984761 endret fra 40 kvm. til 33 kvm.

Ved befaring av overskattetakstnemnda 14.3.2013 bekrefter eier at arealmålene stemmer.

Klagepunkt 7):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,65, er for høy.

Overskattetakstnemnda mener standard på enebolig BID-10902878 skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

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

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

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus BID-185984788 skal være 0,6 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

Bygninger tatt i bruk i 1958 gir standard (indre faktor) 0,6.

5.3.5	Tatt i bruk mellom	1950-1967	0,6
-------	--------------------	-----------	-----

Overskattetakstnemnda mener at standard på garasje BID-185984761 skal settes til 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

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

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

Total standard for eiendommen blir 0,65 (interpolert).

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,65 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 132/13 1721/0276/0007/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 14.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/276/7.

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. 1 742 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Geir Inge Risholt har i brev, datert 27.2.2012 og 13.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen delvis tatt til følge, og skattetakstnemnda reduserte skattetaksten for eiendommen til kr 1 306 000,-. Saken ble i brev datert 18.12.2012 påklaget på nytt, og oversendt overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 14.3.2013.

Klagepunkt:

Fra klager datert 27.2.2012 og 13.3.2012:

- Klager mener bygningsnummer 18596341 er «Mastu» og klager dermed på bruken av kvadratmeterpris kr. 10 000,-. Klager mener også at beregning av et mål tomt for bygningen er feil.

- Klager mener eiendommen skal ha konsesjonsfradrag.
- Klager mener kjeller i våningshuset er under 190 cm høyde og dermed ikke skal være med i eiendomsskattegrunnlaget. Kjelleren beskrives også som ubrukelig på grunn av at det med jevne mellomrom trenger inn grunnvann.

Fra klage på vedtak datert 18.12.2012:

- Klager opprettholder klage på kjeller våningshus.
- Klager opprettholder klage på beskatning av «Mastu».

3. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Hvitt våningshus og rød enebolig.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteoven § 8 A-2 (1) lyder: ”Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, 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. eiendomsskatteoven § 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 eiegenomsskatteova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteoven § 8A-2 (tidligere byskatteoven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

Fra klager datert 27.2.2012 og 13.3.2012:

- Klager mener bygningsnummer 18596341 er «Mastu» og klager dermed på bruken av kvadratmeterpris kr. 10 000,-. Klager mener også at beregning av et mål tomt for bygningen er feil.

- Klager mener eiendommen skal ha konsesjonsfradrag.
- Klager mener kjeller i våningshuset er under 190 cm høyde og dermed ikke skal være med i eiendomsskattegrunnlaget. Kjelleren beskrives også som ubrukelig på grunn av at det med jevne mellomrom trenger inn grunnvann.

Fra klage på vedtak datert 18.12.2012:

- Klager opprettholder klage på kjeller våningshus.
- Klager opprettholder klage på beskatning av «Mastu».

Klager mener bygningsnummer 18596341 er «Mastu» og klager dermed på bruken av kvadratmeterpris kr. 10 000,-. Klager mener også at beregning av et mål tomt for bygningen er feil.

Ved befaring 14.3.2013 var bygningen leid ut, dette bekreftes av eier. Overskattetakstnemnda konkluderer med at denne bygningen er brukt til boligformål.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.3 blir bygningen taksert som enebolig:

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).

Kvadratmeterpris enebolig skal takseres med kr. 10 000,- i henhold til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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.

Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.5 skal det takseres ett mål tomt pr. boligbygg i eiendomsskattegrunnlaget når eiendommen ligger i LNF-område:

5.5. Andre rammer for taksering:

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.

Eiendommer innenfor LNF-områder (Landbruk, Natur og Friluftsområder):

All bygningssmasse på slike eiendommer definert som Landbruk/Fiske innenfor LNF- området, takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids- og næringsseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til 1 daa pr.

boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m². For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.

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.

Klager mener eiendommen skal ha konsesjonsfradrag.

Eiendommen består av ca. 30 dekar dyrket areal og skal dermed ha konsesjonsfaktor 0,75.

Klager mener kjeller i våningshuset er under 190 cm høyde og dermed ikke skal være med i eiendomsskattegrunnlaget. Kjelleren beskrives også som ubrukelig på grunn av at det med jevne mellomrom trenger inn grunnvann.

På grunn av kjellerens befatning, ved befaring 14.3.2013, mener overskattetakstnemnda at kjeller skal tas ut av eiendomsskattegrunnlaget.

Hovedetasje 2 enebolig BID-185963411 endret til loftetasje (16 kvm.)

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,8. Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,8 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 1 306 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 204 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 1 306 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 204 000,-.

Begrunnelse:

Klager mener bygningsnummer 18596341 er «Mastu» og klager dermed på bruken av kvadratmeterpris kr. 10 000,-. Klager mener også at beregning av et mål tomt for bygningen er feil.

Ved befaring 14.3.2013 var bygningen leid ut, dette bekreftes av eier. Overskattetakstnemnda konkluderer med at denne bygningen er brukt til boligformål.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.3 blir bygningen taksert som enebolig:

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).

Kvadratmeterpris enebolig skal takseres med kr. 10 000,- i henhold til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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.

Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.5 skal det takseres ett mål tomt pr. boligbygg i eiendomsskattegrunnlaget når eiendommen ligger i LNF-område:

5.5. Andre rammer for taksering:

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.

Eiendommer innenfor LNF-områder (Landbruk, Natur og Friluftsområder):

All bygningsmasse på slike eiendommer definert som Landbruk/Fiske innenfor LNF- området, takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids- og næringsseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til 1 daa pr.

boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m2. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.

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.

Klager mener eiendommen skal ha konsesjonsfradrag.

Eiendommen består av 30 dekar dyrket areal og skal dermed ha konsesjonsfaktor 0,75.

Klager mener kjeller i våningshuset er under 190 cm høyde og dermed ikke skal være med i eiendomsskattegrunnlaget. Kjelleren beskrives også som ubrukelig på grunn av at det med jevne mellomrom trenger inn grunnvann.

På grunn av kjellerens befatning, ved befaring 14.3.2013, mener overskattetakstnemnda at kjeller skal tas ut av eiendomsskattegrunnlaget.

Hovedetasje 2 enebolig BID-185963411 endret til loftetasje (16 kvm.)

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,8. Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,8 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 133/13 1721/0277/0001/000/00 - Klage eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 14.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/277/1.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 2 181 000,- jf. Eiendomsskatteoven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteoven § 5*).

Reidar Berg 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 14.3.2013.

3. Klagepunkt:

14) Klager mener det må settes en maksgrense på areal på boligbygg.

15) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 og kjeller er feil.

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

17) Klager mener at kårbolig er taksert for høyt.

18) 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:

To hvite bolighus, samt garasje på landbrukseiendom.

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 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:

- 1) Klager mener det må settes en maksgrense på areal på boligbygg.
- 2) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 og kjeller er feil.
- 3) Klager mener konsesjonsfradrag på 25 % er for lite.
- 4) Klager mener at kårbolig er taksert for høyt.
- 5) Klager mener takst, med bruk av standard 0,7, 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 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.

Boligene på eiendommen 1721/277/1 er registrert som bygningstype «113 våningshus» og «122 tomannsbolig, horisontaldelt» 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) og kjelleretasje er feil.

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 takseres med 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 at kårbolig er taksert for høyt med begrunnelse i at kårboliger har mindre bruksverdi på grunn av bruksheftelser der det er kårfolk som bor.

Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer:

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".

Bruksheftelser på kårhus der det bor kårfolk skal ikke tas hensyn til. I henhold til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer skal ikke privatrettslige avtaler og heftelser vektlegges.

5.7. Juridiske avklaringer:

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp

de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Verdal kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

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.

Klagepunkt 5):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,7, er for høy.

Skattetakstnemndas besiktere har ved befaring 12.11.2012 målt bygningene

og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-185931153 endret fra 136 kvm. til 126 kvm.

Areal underetasje våningshus BID-185931153 endret fra 131 kvm. til 124 kvm.

Areal hovedetasje 1 tomannsbolig BID-185931161 endret fra 138 kvm. til 131 kvm.

Areal hovedetasje 2 tomannsbolig BID-185931161 endret fra 118 kvm. til 111 kvm.

Areal loftetasje tomannsbolig BID-185931161 endret fra 34 kvm. til 30 kvm.

Garasje BID-300125460 (31 kvm) er tatt i bruk. Lagt til i eiendomsskattegrunnlaget.

Ved befaring av overskattetakstnemnda 14.3.2013 bekrefter eier at arealmålene stemmer.

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus BID-185931153 skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

Bygninger tatt i bruk i 1970 gir standard (indre faktor) 0,7.

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

Det er lagt til 0,1 i standard_på grunn av godt vedlikehold:

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 mener standard på tomannsbolig BID-185931161 skal være 0,65 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

Bygninger tatt i bruk i 1910 gir standard (indre faktor) 0,5.

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

Etter en samlet vurdering er det lagt til 0,15 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
-------	---------------	-------

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

Overskattetakstnemnda mener at standard på garasje skal settes til 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

Bygninger tatt i bruk i 2012 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

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. 2 181 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 2 084 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 2 181 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 2 084 000,-.

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 maks grense 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.

Boligene på eiendommen 1721/277/1 er registrert som bygningstype «113 våningshus» og «122 tomannsbolig, horisontaldelt» 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) og kjelleretasje er feil.

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 takseres med 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 at kårbolig er taksert for høyt med begrunnelse i at kårboliger har mindre bruksverdi på grunn av bruksheftelser der det er kårfolk som bor.

Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer:

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”.

Bruksheftelser på kårhus der det bor kårfolk skal ikke tas hensyn til. I henhold til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer skal ikke privatrettslige avtaler og heftelser vektlegges.

5.7. Juridiske avklaringer:

Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp

de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Verdal kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

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.

Klagepunkt 5):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,7, er for høy.

Skattetakstnemndas besiktingere har ved befaring 12.11.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-185931153 endret fra 136 kvm. til 126 kvm.

Areal underetasje våningshus BID-185931153 endret fra 131 kvm. til 124 kvm.

Areal hovedetasje 1 tomannsbolig BID-185931161 endret fra 138 kvm. til 131 kvm.

Areal hovedetasje 2 tomannsbolig BID-185931161 endret fra 118 kvm. til 111 kvm.

Areal loftetasje tomannsbolig BID-185931161 endret fra 34 kvm. til 30 kvm.

Garasje BID-300125460 (31 kvm) er tatt i bruk. Lagt til i eiendomsskattegrunnlaget.

Ved befaring av overskattetakstnemnda 14.3.2013 bekrefter eier at arealmålene stemmer.

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus BID-185931153 skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

Bygninger tatt i bruk i 1970 gir standard (indre faktor) 0,7.

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

Det er lagt til 0,1 i standard på grunn av godt vedlikehold:

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 mener standard på tomannsbolig BID-185931161 skal være 0,65 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

Bygninger tatt i bruk i 1910 gir standard (indre faktor) 0,5.

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

Etter en samlet vurdering er det lagt til 0,15 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
5.3.a	Godt vedlikeholdt(skiftet tak, eller skiftet vinduer, eller skiftet kledning, eller etterisolering).	+ 0,1

Overskattetakstnemnda mener at standard på garasje skal settes til 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer:

Bygninger tatt i bruk i 2012 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

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.