



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: 3.etg, Verdal rådhus

Dato: 19.03.2013

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
Arne Falkfjell	Medlem	H/V/SV/FRP/SP
Jonny Myhre	Medlem	AP-KRF

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Linda Olsen	MEDL	AP-KRF
Joar Harry Aksnes	MEDL	H/V/SV/FRP/SP

Varamedlemmer som møtte:

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

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Jens Ludvik Jenssen	Saksbehandler
Merete Jørgensen	Saksbehandler

Saksnr	Innhold
PS 134/13	1721/0073/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 135/13	1721/0073/0004/000/00 – Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 136/13	1721/0080/0003/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 137/13	1721/0119/0018/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnda
PS 138/13	1721/0125/0005/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 139/13	1721/0129/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.
PS 140/13	1721/0132/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

**PS 134/13 1721/0073/0001/000/00 - Klage eiendomsskatt - behandling i
overskattetakstnemnd**

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 19.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/73/1.

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. 955 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Olav Karmhus har i brev, datert 19.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 19.3.2013.

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 fredede og verneverdige bygninger må fritas eiendomsskatt.
- 5) 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:

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

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiendomsskatteleva dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteoven § 8A-2 (tidligere byskatteoven § 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 fredede og verneverdige bygninger må fritas eiendomsskatt.
- 5) 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 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 1721/73/1 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 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. 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 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.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 23.10.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus endret fra 163 kvm. til 171 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus endret fra 163 kvm. til 171 kvm.

Ved befaring av overskattetakstnemnda 19.3.2013 bekrefter eier at arealmålene stemmer.

Etter en totalvurdering mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,45.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,45 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 955 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 897 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 955 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 897 000,-.

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 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 1721/73/1 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) 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 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.

Skattetakstnemndas besiktere har ved befaring 23.10.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus endret fra 163 kvm. til 171 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus endret fra 163 kvm. til 171 kvm.

Ved befaring av overskattetakstnemnda 19.3.2013 bekrefter eier at arealmålene stemmer.

Etter en totalvurdering mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,45.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,45 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 135/13 1721/0073/0004/000/00 - Klage eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 19.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/73/4.

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. 972 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Anton Lund har i brev, datert 20.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 19.3.2013.

3. Klagepunkt:

- 6) Klager mener det må settes en maksimumsgrense på areal på boligbygg.
- 7) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 8) Klager mener takst, med bruk av standard 0,8, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Grå enebolig 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, brukseigenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

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

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

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- 1) Klager mener det må settes en maksimumsgrense på areal på boligbygg.
- 2) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 3) Klager mener takst, med bruk av standard 0,8, 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 1721/73/4 er registrert som bygningstype «124 våningshus tomannsbolig» 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 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 3):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,8, er for høy.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 30.10.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus endret fra 149 kvm. til 152 kvm.

Areal «bolig» underetasje våningshus endret fra 125 kvm. til 127 kvm.

Areal «annet» underetasje våningshus endret fra 0 kvm. til 17 kvm.

Overskattetakstnemnda har ved befaring 19.3.2013 kontrollmålt arealene.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1980 gir standard (indre faktor) 0,8.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,8 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 972 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 003 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 972 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 003 000,-.

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.

Boligen på eiendommen 1721/73/4 er registrert som bygningstype «124 våningshus tomannsbolig» 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 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 3):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,8, er for høy.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 30.10.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus endret fra 149 kvm. til 152 kvm.

Areal «bolig» underetasje våningshus endret fra 125 kvm. til 127 kvm.

Areal «annet» underetasje våningshus endret fra 0 kvm. til 17 kvm.

Overskattetakstnemnda har ved befaring 19.3.2013 kontrollmålt arealene.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1980 gir standard (indre faktor) 0,8.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,8 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 136/13 1721/0080/0003/000/00 - Klage eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 19.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/80/3.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 490 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Torgeir Langåssve har i brev, datert 17.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen delvis tatt til følge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 19.3.2013.

3. Klagepunkt:

- 9) Klager mener det er brukt feil konsjonsfaktor på avtale for bruksnummer 80/6.
- 10) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 11) Klager mener at kårbolig er taksert for høyt.
- 12) Klager mener takst, med bruk av standard 0,55, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

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

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med 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 er brukt feil konsjonsfaktor på avtale for bruksnummer 80/6.

- 2) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 3) Klager mener at kårbolig er taksert for høyt.
- 4) Klager mener takst, 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.

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 1721/80/3 er registrert som bygningstype «113 våningshus» og «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,-.

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 1):

Ved en pekerfeil i matrikkelen har det blitt opprettet to avtaler for eiendomsskatt på eiendommen 1721/80/3-1721/80/6. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (gårds- og bruksnummer) skal oppfattes som en enhet i henhold til rammer og retningslinjer 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.

Feilen har ført til at boligene på eiendommen har blitt beregnet med en halvpart på hvert av eiendomsskattegrunnlagene. Ved andregangs behandling i skattetakstnemnd er feil rettet og eiendomsskattegrunnlaget for avtale på bruksnummer 80/6 er slettet. Dette fører igjen til at våningshus og enebolig med tilhørende tomt i sin helhet blir taksert på avtale for bruksnummer 80/3.

Klagepunkt 2):

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 3):

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 2 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 4):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,55, er for høy.

Skattetakstnemnda vedtok i møte 16.11.2012 at våningshus BID-185993175 tas ut av eiendomsskattegrunlaget for skatteåret 2012 og at det legges inn for taksering i 2013. Overskattetakstnemnda takserer derfor eiendommen med enebolig BID-185993205 og vurderer ikke standard på våningshus. Våningshuset vil bli taksert av skattetakstnemnda senere, og da vil standard på våningshuset bli behandlet.

Overskattetakstnemnda har ved befaring 19.3.2013 målt enebolig og gjort følgende endringer:
Areal bolig hovedetasje 1 enebolig BID-185993205 endret fra 97 kvm. til 87 kvm.
Areal garasje i hovedetasje 1 enebolig endret fra 41 kvm. til 38 kvm.

Overskattetakstnemnda mener standard på enebolig BID-185993205 skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1978 gir standard (indre faktor) 0,8.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,8 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 490 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 634 000,-.

Eiendommen 1721/80/3 med våningshus BID-185993175 omtakseres i 2013.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 490 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 634 000,-.

Eiendommen 1721/80/3 med våningshus BID-185993175 omtakseres i 2013.

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.

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 1721/80/3 er registrert som bygningstype «113 våningshus» og «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,-.

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 1):

Ved en pekerfeil i matrikkelen har det blitt opprettet to avtaler for eiendomsskatt på eiendommen 1721/80/3-1721/80/6. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (gårds- og bruksnummer) skal oppfattes som en enhet i henhold til rammer og retningslinjer 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.

Feilen har ført til at boligene på eiendommen har blitt beregnet med en halvpart på hvert av eiendomsskattegrunnlagene. Ved andregangs behandling i skattetakstnemnd er feil rettet og eiendomsskattegrunnlaget for avtale på bruksnummer 80/6 er slettet. Dette fører igjen til at våningshus og enebolig med tilhørende tomt i sin helhet blir taksert på avtale for bruksnummer 80/3.

Klagepunkt 2):

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 3):

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 2 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 4):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,55, er for høy.

Skattetakstnemnda vedtok i møte 16.11.2012 at våningshus BID-185993175 tas ut av eiendomsskattegrunnlaget for skatteåret 2012 og at det legges inn for taksering i 2013. Overskattetakstnemnda takserer derfor eiendommen med enebolig BID-185993205 og vurderer ikke standard på våningshus. Våningshuset vil bli taksert av skattetakstnemnda senere, og da vil standard på våningshuset bli behandlet.

Overskattetakstnemnda har ved befaring 19.3.2013 målt enebolig og gjort følgende endringer:
Areal bolig hovedetasje 1 enebolig BID-185993205 endret fra 97 kvm. til 87 kvm.
Areal garasje i hovedetasje 1 enebolig endret fra 41 kvm. til 38 kvm.

Overskattetakstnemnda mener standard på enebolig BID-185993205 skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1978 gir standard (indre faktor) 0,8.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,8 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 137/13 1721/0119/0018/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnda

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 19.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/119/18.

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. 1 599 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Eivind Ulvin har i brev, datert 18.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt til følge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 19.3.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener det feilaktig er blitt beregnet tomt to ganger.

- Klager mener takst, med bruk av standard 0,8, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Grå tomannsbolig vertikaldelt.

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 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 eiendomsskatteleva dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener det feilaktig er blitt beregnet tomt to ganger.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,8, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

Boligene på eiendommen 119/18 er registrert som «123 våningshus tomannsbolig vertikaldelt» i Matrikkelen og har to bygningspunkt. I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.5 skal det beregnes et mål tomt per bygningspunkt på tomannsbolig som ligger i LNF-område og hvor tomteareal er over 2 mål. I Matrikkelen er beregnet areal på tomt for eiendommen 119/18 registrert med 12815,4 kvm.

5.5. Andre rammer for taksering:

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 næringseiendommer 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.

Tomt:

Tomannsbolig i LNF området med to bygningspunkt beregnes med et mål tomt pr. bygningspunkt der tomta er over to mål.

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,8, er for høy.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1978 gir standard (indre faktor) 0,8.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,8 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 1 599 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 1 599 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Boligene på eiendommen 119/18 er registrert som «123 våningshus tomannsbolig vertikaldelt» i Matrikkelen og har to bygningspunkt. I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.5 skal det beregnes et mål tomt per bygningspunkt på tomannsbolig som ligger i LNF-område og hvor tomta er over 2 mål. I Matrikkelen er beregnet areal på tomt for eiendommen 119/18 registrert med 12815,4 kvm.

5.5. Andre rammer for taksering:

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 næringseiendommer 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.

Tomt:

Tomannsbolig i LNF området med to bygningspunkt beregnes med et mål tomt pr. bygningspunkt der tomta er over to mål.

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,8, er for høy.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1978 gir standard (indre faktor) 0,8.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,8 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 138/13 1721/0125/0005/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 19.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/125/5.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 833 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Tor Barli har i brev, datert 5.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 19.3.2013.

3. Klagepunkt:

- 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:

Grå enebolig.

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

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende 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 eiedomsskatteleva dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

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

Beløp på kr. 1 782 640,- som det referert til i klagen er en sjablonverdi som blir justert med standardfaktor og sonefaktor. Eiendommen 1721/125/5 har en takst på kr. 833 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd:

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

Overskattetakstnemnda har ved befaring 19.3.2013 konkludert med at garasje i underetasje (27 kvm.) skal være carport og tas ut av eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1972 gir standard (indre faktor) 0,7.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at taksten med bruk av standard 0,7 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 833 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 807 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 833 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 807 000,-.

Begrunnelse:

Beløp på kr. 1 782 640,- som det referert til i klagen er en sjablonverdi som blir justert med standardfaktor og sonefaktor. Eiendommen 1721/125/5 har en takst på kr. 833 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd:

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

Overskattetakstnemnda har ved befaring 19.3.2013 konkludert med at garasje i underetasje (27 kvm.) skal være carport og tas ut av eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1972 gir standard (indre faktor) 0,7.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at taksten med bruk av standard 0,7 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 139/13 1721/0129/0001/000/00 - Klage eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 19.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/129/1.

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. 1 572 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Tore Næss 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 19.3.2013.

3. Klagepunkt:

- 6) Klager mener det må settes en maksimumsgrense på areal på boligbygg.
- 7) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 og kjelleretasje er feil.
- 8) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 9) Klager mener at kårbolig er taksert for høyt.
- 10) Klager mener takst, med bruk av standard 0,6, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Rødt våningshus, tomannsbolig/vertikaldelt på landbrukseiendom.

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, brukseigenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal."

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

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- 1) Klager mener det må settes en maksimumsgrense 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 takst, med bruk av standard 0,6, 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.

Boligene på eiendommen 1721/129/1 er registrert som bygningstype «123 våningshus tomannsbolig vertikaldelt» 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 bygningstypene 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 har 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.

Tomannsbolig i LNF området med to bygningspunkt beregnes med et mål tomt pr. bygningspunkt der tomta er over to mål.

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 2 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 eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,6, er for høy.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 23.10.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal loftetasje våningshus BID-17839314 endret fra 28 kvm. til 0 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus BID-17839314 endret fra 68 kvm. til 61 kvm.

Areal loftetasje våningshus BID-185974502 endret fra 28 kvm. til 0 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus BID-185974502 endret fra 68 kvm. til 61 kvm.

Ved befaring av overskattetakstnemnda 19.3.2013 bekrefter eier at arealmålene stemmer.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1808 gir standard (indre faktor) 0,5.

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

Etter en totalvurdering er det lagt til 0,2 i standard. Viser til punkt 5.3.B:

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
-------	---------------	-------

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. 1 572 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 721 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 1 572 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 721 000,-.

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 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.

Boligene på eiendommen 1721/129/1 er registrert som bygningstype «123 våningshus tomannsbolig vertikaldelt» 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 har 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 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.

Tomannsbolig i LNF området med to bygningspunkt beregnes med et mål tomt pr. bygningspunkt der tomten er over to mål.

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 2 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 eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,6, er for høy.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 23.10.2012 målt bygningene

og gjort følgende endringer:

Areal loftetasje våningshus BID-17839314 endret fra 28 kvm. til 0 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus BID-17839314 endret fra 68 kvm. til 61 kvm.

Areal loftetasje våningshus BID-185974502 endret fra 28 kvm. til 0 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus BID-185974502 endret fra 68 kvm. til 61 kvm.

Ved befaring av overskattetakstnemnda 19.3.2013 bekrefter eier at arealmålene stemmer.

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1808 gir standard (indre faktor) 0,5.

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

Etter en totalvurdering er det lagt til 0,2 i standard. Viser til punkt 5.3.B:

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
-------	---------------	-------

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 140/13 1721/0132/0001/000/00 - Klage eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 19.03.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/132/1.

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. 1 311 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Johan Rygg 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 19.3.2013.

3. Klagepunkt:

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

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

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

16) 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:

Gul og brun våningshus tomannsbolig/vertikaldelt 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 eigheten skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigheten etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal."

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

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- 1) Klager mener det må settes en maksimumsgrense 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 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 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.

Boligene på eiendommen 1721/132/1 er registrert som bygningstype «123 våningshus tomannsbolig vertikaldelt» 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 bygningstyper 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 tilfredsstiller 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 eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,7, er for høy.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 23.10.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-17840142 endret fra 83 kvm. til 0 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-17840142 endret fra 80 kvm. til 85 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus BID-17840142 endret fra 77 kvm. til 50 kvm.

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-185994368 endret fra 72 kvm. til 160 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-185994368 endret fra 72 kvm. til 75 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus BID-185994368 endret fra 72 kvm. til 99 kvm.

Ved befaring av overskattetakstnemnda 19.3.2013 bekrefter eier at arealmålene stemmer.

Etter en totalvurdering av våningshuset mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,65.

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. 1 311 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 330 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 1 311 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 330 000,-.

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 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.

Boligene på eiendommen 1721/132/1 er registrert som bygningstype «123 våningshus tomannsbolig vertikaldelt» 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 eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,7, er for høy.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 23.10.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-17840142 endret fra 83 kvm. til 0 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-17840142 endret fra 80 kvm. til 85 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus BID-17840142 endret fra 77 kvm. til 50 kvm.

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-185994368 endret fra 72 kvm. til 160 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-185994368 endret fra 72 kvm. til 75 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus BID-185994368 endret fra 72 kvm. til 99 kvm.

Ved befaring av overskattetakstnemnda 19.3.2013 bekrefter eier at arealmålene stemmer.

Etter en totalvurdering av våningshuset mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,65.

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.

