



**Verdal kommune**  
**Møteprotokoll**

**Utvalg:** Overskattetakstnemnda i Verdal kommune  
**Møtested:** 3.etg. Herredshuset, Verdal rådhus  
**Dato:** 09.04.2013  
**Tid:** 08:00 – 15.00

Faste medlemmer som møtte:

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

Faste medlemmer som ikke møtte:

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

Varamedlemmer som møtte:

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

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Jens Ludvik Jenssen	Saksbehandler

Saksnr	Innhold
PS 146/13	1721/0018/0828/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.
PS 147/13	1721/0018/1159/000/03 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 148/13	1721/0037/0169/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 149/13	1721/0038/0062/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 150/13	1721/0186/0015/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 151/13	1721/0278/0007/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

**PS 146/13 1721/0018/0828/000/00 - Klage på eiendomsskatt -behandling i  
overskattetakstnemnd.**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 09.04.2013**

**1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/828.

**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. 53 107 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Tangen Borettslag v/ John Munkeby har i brev, datert 20.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen delvis tatt tilfølge, og skattetakstnemnda reduserte skattetaksten for eiendommen til kr. 50 366 000,-. Saken ble i brev datert 4.12.2012 påklaget på nytt, og oversendt overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 9.4.2013.

**3. Klagepunkt:**

- Klager mener kvadratmeterpris på boligbygg gruppe 141 er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 14 000,-.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,7, er for høy.

**4. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

**4.1: Beskrivelse av eiendommen:**

Borettslag bestående av toroms og fireroms leiligheter, totalt 72 boenheter.

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 skatteyer, 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 Eiendomsskatteleva § 8A-2 (tidligere byskatteleva § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».*

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

- Klager mener kvadratmeterpris på boligbygg gruppe 141 er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 14 000,-.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,7, er for høy.

Skattetakstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved taksering, viser til punkt 4.2 ovenfor. I henhold til punkt 4.3 i «rammer og retningslinjer» skal eiendommene grupperes i henhold til Matrikkel-registeret:

##### **4.3. Gruppering av eiendommer:**

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

*Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190).*

*Terrassehus og blokker (140, 150).*

På eiendommen 18/828 er det i Matrikkelen registrert følgende bygningstyper: «Rekkehus 131» og «Frittliggende boligbygg på 2 etasjer 141».

I føringsinstruks for matrikkelen er «Rekkehus 131» definert som følger:

##### **«130 Rekkehus, kjedehus og andre småhus**

##### **131 Rekkehus:**

*Rekkehus har vertikaldelte gjennomgående felles boligskiller og hver boligenhet skal ligge på grunnen. Rekkehus skal ikke inneholde fellesareal for eksempel til boder eller garasje. Et rekkehus må bestå av minimum 3 boliger, den enkelte bolig har ofte 1-3 etasjer og separat inngang. Hver enkelt del skal ha eget bygningsspunkt i matrikkelen.»*

«Frittliggende boligbygg på 2 etasjer 141» er definert slik:

##### **«140 Store boligbygg**

*Et «stort boligbygg» inneholder 5 eller flere boliger, vanligvis med felles inngang(er). «Store boligbygg» innehar både horisontale og vertikale boligskiller. Videre skilles det mellom frittliggende og sammenbygde «store boligbygg».*

*Typen deles i:*

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

-

Overskattetakstnemnda mener det er brukt riktig bygningstyper på eiendommen.

I henhold til punkt 4.4 i «rammer og retningslinjer» skal rekkehus type 131 ha kvadratmeterpris på kr. 10 000,- og boligbygg type 141 ha kvadratmeterpris på kr. 14 000,-:

##### **«4.4. Sjablونغverdier for eiendomsgruppene:**

*Sjablونغverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet*

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn. Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablongverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker. På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter skattetakstnemnd sjablongverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene som nedenfor.

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

**Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):**

Rekkehus, kjedehus, andre småhus Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.

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

For å komme frem til skattetakstnemndas takst som danner grunnlag for beregning av eiendomsskatt blir sjablonverdiene multiplisert med sonefaktor og standard. Eiendommen 18/828 ligger innenfor område som gir sonefaktor 0,9.

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

Bygninger tatt i bruk i 1973 og 1974 gir standard (indre faktor) 0,7.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten 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.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 50 366 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst kr. 50 366 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Skattetakstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved taksering, viser til punkt 4.2 ovenfor. I henhold til punkt 4.3 i «rammer og retningslinjer» skal eiendommene grupperes i henhold til Matrikkel-registeret:

#### **4.3. Gruppering av eiendommer:**

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

Rekkehus, kjedehus, andre småhus (130, 190).

Terrassehus og blokker (140, 150).

På eiendommen 18/828 er det i Matrikkelen registrert følgende bygningstyper: «Rekkehus 131» og «Frittliggende boligbygg på 2 etasjer 141».

I føringsinstruks for matrikkelen er «Rekkehus 131» definert som følger:

**«130 Rekkehus, kjedehus og andre småhus**

### **131 Rekkehus:**

*Rekkehus har vertikaldelte gjennomgående felles boligskiller og hver boligenhet skal ligge på grunnen. Rekkehus skal ikke inneholde fellesareal for eksempel til boder eller garasje. Et rekkehus må bestå av minimum 3 boliger, den enkelte bolig har ofte 1-3 etasjer og separat inngang. Hver enkelt del skal ha eget bygningspunkt i matrikkelen.»*

«Frittliggende boligbygg på 2 etasjer 141» er definert slik:

#### **«140 Store boligbygg**

*Et «stort boligbygg» inneholder 5 eller flere boliger, vanligvis med felles inngang(er). «Store boligbygg» innehar både horisontale og vertikale boligskiller. Videre skilles det mellom frittliggende og sammenbygde «store boligbygg».*

*Typen deles i:*

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

-

Overskattetakstnemnda mener det er brukt riktig bygningstyper på eiendommen.

I henhold til punkt 4.4 i «rammer og retningslinjer» skal rekkehus type 131 ha kvadratmeterpris på kr. 10 000,- og boligbygg type 141 ha kvadratmeterpris på kr. 14 000,-:

#### **«4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

*Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn. Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablongverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.*

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

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

##### **Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):**

*Rekkehus, kjedehus, andre småhus Pr m2 10.000,-.  
Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-.»*

For å komme frem til skattetakstnemndas takst som danner grunnlag for beregning av eiendomsskatt blir sjablonverdiene multiplisert med sonefaktor og standard. Eiendommen 18/828 ligger innenfor område som gir sonefaktor 0,9.

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

Bygninger tatt i bruk i 1973 og 1974 gir standard (indre faktor) 0,7.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten 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.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 147/13 1721/0018/1159/000/03 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 09.04.2013**

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

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/1159/0/3.

## **2. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 2 318 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Knut Snorre Sandnes har i brev, datert 26.3.2012 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 9.4.2013.

## **3. Klagepunkt:**

- Klager mener kvadratmeterpris boligdel er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 14 000,-
- Klager mener takst, med bruk av standard 1,0, er for høy.

## **4. Overskattetakstnemndas bemerkning:**

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

Hvitt boligbygg bestående av 4 seksjoner.

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

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

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

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

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

#### 4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener kvadratmeterpris boligdel er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 14 000,-
- Klager mener takst, med bruk av standard 1,0, er for høy.

Skattetakstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved taksering, viser til punkt 4.2 ovenfor. I henhold til punkt 4.3 i «rammer og retningslinjer» skal eiendommene grupperes i henhold til Matrikkel-registeret:

##### **4.3. Gruppering av eiendommer:**

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

-

*Seksjonerte eiendommer (alle bygningstyper unntatt 110 og 120 )*

*Tomt, bolig.*

I henhold til punkt 4.4 i «rammer og retningslinjer» skal boligareal på seksjonerte eiendommer ha kvadratmeterpris på kr. 14 000,- og tomt bolig skal ha kvadratmeterpris på kr. 200,-:

##### **4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

*Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn. Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablongverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.*

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

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

*Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):*

-

*Boligareal på seksjonerte eiendommer Pr. m2 kr. 14.000,- (unntatt bygningsgruppe 110 og 120)*

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

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

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

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

Klager refererer til at eiendommen er omsatt for kr. 2 170 000,- i januar 2011.

Overskattetakstnemnda er kjent med at eiendommen er omsatt den 9.7.2012 for kr. 2 500 000,-

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

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 2 318 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»



## Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

## VEDTAK:

Takst kr. 2 318 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Skattetakstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved taksering, viser til punkt 4.2 ovenfor. I henhold til punkt 4.3 i «rammer og retningslinjer» skal eiendommene grupperes i henhold til Matrikkel-registeret:

### **4.3. Gruppering av eiendommer:**

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

-

*Seksjonerte eiendommer (alle bygningstyper unntatt 110 og 120 )*

*Tomt, bolig.*

I henhold til punkt 4.4 i «rammer og retningslinjer» skal boligareal på seksjonerte eiendommer ha kvadratmeterpris på kr. 14 000,- og tomt bolig skal ha kvadratmeterpris på kr. 200,-:

### **4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

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

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

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

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

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

*Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):*

-

*Boligareal på seksjonerte eiendommer Pr. m2 kr. 14.000,- (unntatt bygningsgruppe 110 og 120)*

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

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

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

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

Klager refererer til at eiendommen er omsatt for kr. 2 170 000,- i januar 2011.

Overskattetakstnemnda er kjent med at eiendommen er omsatt den 9.7.2012 for kr. 2 500 000,-

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 09.04.2013

### 1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/37/169.

### 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. 985 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Marit Landfald Nøstdahl og Svein Nøstdahl har i brev, datert 1.3.2012 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 9.4.2013.

### 3. Klagepunkt:

- Klager mener eiendomsskattetakst skal være 30 % av antatt salgsverdi og viser til skatteloven og meglertakst datert 29.2.2012.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,9, er for høy.

### 4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

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

Grønn enebolig.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

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

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

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

*adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eiendomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».*

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

- Klager mener eiendomsskattetakst skal være 30 % av antatt salgsværdi og viser til skatteloven og meglertakst datert 29.2.2012.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,9, er for høy.

Ligningsverdi på bolig og eiendomsskattetakst kan ikke sammenlignes. Eiendomsskattetaksten takseres i henhold til eiendomsskattelovens § 8 A-2 (1): ”Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.” (Viser til punkt 4.2 ovenfor). Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven), som det er referert til, gjelder ligningsverdi. Hovedetasje 2 enebolig endret fra 12 kvm. til 35 kvm. i henhold til innsendte tegninger. Ved overskattetakstnemndas befaring 9.4.2013 bekrefter eier at målsatte tegninger er korrekte. (Viser til byggesak 93/01773).

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

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

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,9 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 985 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 150 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Tidligere takst kr. 985 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 150 000,-.

Begrunnelse:

Ligningsverdi på bolig og eiendomsskattetakst kan ikke sammenlignes. Eiendomsskattetaksten takseres i henhold til eiendomsskattelovens § 8 A-2 (1): ”Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli

avhenda for under vanlege salstillhøve ved fritt sal.” (Viser til punkt 4.2 ovenfor). Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven), som det er referert til, gjelder ligningsverdi. Hovedetasje 2 enebolig endret fra 12 kvm. til 35 kvm. i henhold til innsendte tegninger. Ved overskattetakstnemndas befaring 9.4.2013 bekrefter eier at målsatte tegninger er korrekte. (Viser til byggesak 93/01773).

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

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

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,9 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## **PS 149/13 1721/0038/0062/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 09.04.2013**

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

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/38/62.

#### **2. Bakgrunn:**

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 2 143 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Tore Ness og Annbjørg Nernæs har i brev, datert 22.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 9.4.2013.

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

- Klager mener takst, med bruk av standard 1,1, er for høy.

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

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

Grå enebolig samt garasje.

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

Klagen

Besiktigerskjema

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

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

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

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

- Klager mener takst, med bruk av standard 1,1, er for høy.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 1,1. Overskattetakstnemnda mener at eiendommen har en høyere markedsverdi enn andre boliger i samme område. Det er da lagt vekt på bygningens utførelse.

Viser til eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (tidligere byskatteloven § 5). *«Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseiegenenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»*

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

#### **Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 2 143 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst kr. 2 143 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard skal være 1,1. Overskattetakstnemnda mener at eiendommen har en høyere markedsverdi enn andre boliger i samme område. Det er da lagt vekt på bygningens utførelse.

Viser til eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). «Verdet av eiendommen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

## **PS 150/13 1721/0278/0007/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 09.04.2013**

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

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/278/7.

#### **2. Bakgrunn:**

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 827 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Jørgen Fjerdings har i brev, datert 27.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen delvis tatt til følge, og skattetakstnemnda reduserte skattetaksten for eiendommen til kr. 1 654 000,-. Saken ble i brev datert 28.10.2012 påklaget på nytt, og oversendt overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 9.4.2013.

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

- Klager mener våningshus BID-185930610 er taksert for høyt.
- Klager mener kjelleretasje i våningshus ikke skal være med i eiendomsskattegrunnlaget på grunn av at høyde på etasje er under 190 cm.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,7, er for høy.

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

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

Hvit enebolig, samt rødt våningshus under rivning.

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

Klagen

Besiktigerskjema

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

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

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

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

- Klager mener våningshus BID-185930610 er taksert for høyt.
- Klager mener kjelleretasje i våningshus ikke skal være med i eiendomsskattegrunnlaget på grunn av at høyde på etasje er under 190 cm.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,7, er for høy.

Våningshus BID-185930610 har rivningsvedtak fra 2009 og skal være revet i løpet av 2013.

Ved overskattetakstnemndas befarng 9.4.2013 er bygningen under rivning.

Overskattetakstnemnda mener våningshuset skal tas ut av eiendomsskattegrunnlaget.

Bygningen tas ut ved bruk av minusprotokoll, se «Opplysninger – korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Areal tomt endret fra 2 000 kvm. til 1 000 kvm.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.5 skal det i LNF-område beregnes 1 dekar tomt per boligbygning der tomt er over 1 000 kvm:

##### **«5.5. Andre rammer for taksering:**

##### **Taksering:**

*Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og*

*”tilhørende tomt”. ”Tilhørende tomt” settes til 1 daa pr. boligbygg.*

*Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.*

**Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget**

**bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.**

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

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

boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. 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.»**

Overskattetakstnemnda mener standard enebolig BID-300047062 skal være 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

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

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

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

Enebolig har fritak for eiendomsskatt til og med 2013.

For skatteåret 2012 og 2013 skal det betales eiendomsskatt for tomt.

Ordinær takst	Fritak for ny bolig	Grunnlag e-skatt 2012 og 2013
1 452 000	1 332 000	120 000

**Forslag i møtet:**

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 1 654 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 452 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Tidligere takst kr. 1 654 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 452 000,-.

**Begrunnelse:**

Våningshus BID-185930610 har rivningsvedtak fra 2009 og skal være revet i løpet av 2013.

Ved overskattetakstnemndas befarung 9.4.2013 er bygningen under rivning.

Overskattetakstnemnda mener våningshuset skal tas ut av eiendomsskattegrunnet.



Bygningen tas ut ved bruk av minusprotokoll, se «Opplysninger – korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Areal tomt endret fra 2 000 kvm. til 1 000 kvm.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.5 skal det i LNF-område beregnes 1 dekar tomt per boligbygning der tomt er over 1 000 kvm:

**«5.5. Andre rammer for taksering:**

**Taksering:**

*Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og*

*”tilhørende tomt”. ”Tilhørende tomt” settes til 1 daa pr. boligbygg.*

*Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.*

**Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget**

**bygningssmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. 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.»**

Overskattetakstnemnda mener standard enebolig BID-300047062 skal være 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

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

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

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

Enebolig har fritak for eiendomsskatt til og med 2013.

For skatteåret 2012 og 2013 skal det betales eiendomsskatt for tomt.

Ordinær takst	Fritak for ny bolig	Grunnlag e-skatt 2012 og 2013
1 452 000	1 332 000	120 000

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.