



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: 3.etg, Herredshuset

Dato: 11.04.2013

Tid: 08:00 – 15.30

Faste medlemmer som møtte:

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

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Linda Olsen	MEDL	AP-KRF

Varamedlemmer som møtte:

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

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Jens Ludvik Jenssen	Saksbehandler

Saksnr	Innhold
PS 152/13	1721/0019/0831/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 153/13	1721/0019/0837/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 154/13	1721/0037/0064/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 155/13	1721/0094/0003/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.
PS 156/13	1721/0098/0002/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

**PS 152/13 1721/0019/0831/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i
overskattetakstnemnd**

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 11.04.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/19/831.

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. 15 137 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Fløytarvegen borettslag v/ styreleder Karin Norena Strand har i brev, datert 16.3.2012 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 11.4.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager gjør oppmerksom på at det er klausulerte leiligheter i borettslaget.
- Klager mener økning i eiendomsskatt fra 2011 til 2012 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Grunneiendom bestående av stort boligbygg og garasjeanlegg. Fløytarvegen 11.
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 eiedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”*

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot

denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med 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 gjør oppmerksom på at det er klausulerte leiligheter i borettslaget.
- Klager mener økning i eiendomsskatt fra 2011 til 2012 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

Rammer og retningslinjer tar ikke hensyn til klausulerte leiligheter.

Det vises til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

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.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres:

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2012, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

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

Økning i eiendomsskattegrunnlaget skyldes endrede retningslinjer for taksering. Takst gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Eiendommen 1721/19/831 hadde fritak for eiendomsskatt til og med 2011. I henhold til kommunestyrevedtak PS 125/06 skal nyetablert bolig ha fritak i 3 hele kalenderår regnet fra utgangen av året boligen var ferdig.

Kommunale avgifter og renovasjonsavgifter påvirker ikke eiendomsskattetaksten.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 27.11.2012 gjort følgende arealendring:

Areal underetasje endret fra 1 687 kvm til 1 674 kvm.

Ved overskattetakstnemndas befaring 11.4.2013 bekrefter eier at areal er riktig.

Av 1 674 kvm er 1 160 kvm målt som garasje. Resterende areal, 514 kvm, er målt som boder/gangareal og takseres som bruksareal (BRA) i boligbygget.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 skal garasje ha kvadratmeterpris på kr. 2 000,- og bruksareal underetasje ha kvadratmeterpris på kr. 7 000,-:

4.4. Sjablomverdier for eiendomsgruppene:

Sjablomverdiene 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):

Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.

Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-.

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.

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

Bygninger tatt i bruk i 2008 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 15 137 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 17 681 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 15 137 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 17 681 000,-.

Begrunnelse:

Rammer og retningslinjer tar ikke hensyn til klausulerte leiligheter.

Det vises til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

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.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres:

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2012, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

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

Økning i eiendomsskattegrunnlaget skyldes endrede retningslinjer for taksering. Takst gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Eiendommen 1721/19/831 hadde fritak for eiendomsskatt til og med 2011. I henhold til kommunestyrevedtak PS 125/06 skal nyetablert bolig ha fritak i 3 hele kalenderår regnet fra utgangen av året boligen var ferdig.

Kommunale avgifter og renovasjonsavgifter påvirker ikke eiendomsskattetaksten.

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 27.11.2012 gjort følgende arealendring: Areal underetasje endret fra 1 687 kvm til 1 674 kvm.

Ved overskattetakstnemndas befaring 11.4.2013 bekrefter eier at areal er riktig.

Av 1 674 kvm er 1 160 kvm målt som garasje. Resterende areal, 514 kvm, er målt som boder/gangareal og takseres som bruksareal (BRA) i boligbygget.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 skal garasje ha kvadratmeterpris på kr. 2 000,- og bruksareal underetasje ha kvadratmeterpris på kr. 7 000,-:

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):

Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m2 2.000,-.

Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-.

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.

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

Bygninger tatt i bruk i 2008 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.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 11.04.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/19/837.

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. 17 994 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Fløytarvegen borettslag v/ styreleder Karin Norena Strand har i brev, datert 16.3.2012 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 11.4.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager gjør oppmerksom på at det er klausulerte leiligheter i borettslaget.
- Klager mener økning i eiendomsskatt fra 2011 til 2012 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Grunneiendom bestående av to store boligbygg. Fløytarvegen 7 og 9.

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 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 eieendomsskattelova 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 gjør oppmerksom på at det er klausulerte leiligheter i borettslaget.
- Klager mener økning i eiendomsskatt fra 2011 til 2012 er for høy.
- Klager mener takst er for høy.

Rammer og retningslinjer tar ikke hensyn til klausulerte leiligheter.

Det vises til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

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.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres:

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2012, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

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

Økning i eiendomsskattegrunnlaget skyldes endrede retningslinjer for taksering. Takst gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Tidligere takst er beregnet etter retningslinjer fra 2001.

Kommunale avgifter og renovasjonsavgifter påvirker ikke eiendomsskattetaksten.

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

Bygninger tatt i bruk i 2005 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 17 994 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 17 994 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Rammer og retningslinjer tar ikke hensyn til klausulerte leiligheter.

Det vises til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

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.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres:

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2012, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

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

Økning i eiendomsskattegrunnlaget skyldes endrede retningslinjer for taksering. Takst gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Tidligere takst er beregnet etter retningslinjer fra 2001.

Kommunale avgifter og renovasjonsavgifter påvirker ikke eiendomsskattetaksten.

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

Bygninger tatt i bruk i 2005 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.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 154/13 1721/0037/0064/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd**Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 11.04.2013****1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/37/64.

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. 1 405 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Knut Forberg 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 11.4.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener en tinglyst heftelse på eiendommen må hensyntas i taksten.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,8, er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Hvit enebolig, samt garasje og carport.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

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

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

Tinglyst heftelse gjelder rett til adkomst for reparasjoner/utbedring av vann/avløpsledninger under planlagt carport på eiendommen 37/64. (Byggesak nr. 1998/102727).

Overskattetakstnemnda mener heftelsen ikke har betydning for omsetningsverdi.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.7 skal ikke privatrettslige avtaler og heftelser vektlegges ved taksering:

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.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres:

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2012, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

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

Hovedetasje 1 garasje uthus anneks BID-17831666 endret fra 24 kvm. til 0 kvm. (Carport)

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

Bygninger tatt i bruk i 1983 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. 1 405 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 374 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 1 405 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 374 000,-.

Begrunnelse:

Tinglyst heftelse gjelder rett til adkomst for reparasjoner/utbedring av vann/avløpsledninger under planlagt carport på eiendommen 37/64. (Byggesak nr. 1998/102727).

Overskattetakstnemnda mener heftelsen ikke har betydning for omsetningsverdi.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.7 skal ikke privatrettslige avtaler og heftelser vektlegges ved taksering:

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.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres:

Det legges ikke vekt på eiendommens potensial. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2012, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

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

Hovedetasje 1 garasje uthus anneks BID-17831666 endret fra 24 kvm. til 0 kvm. (Carport)

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

Bygninger tatt i bruk i 1983 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 155/13 1721/0094/0003/000/00 - Klage eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 11.04.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/94/3.

Joar Aksnes ber om habilitetsvurdering.

I saksnr. 155/13 «Klage på eiendomsskatt 1721/94/3 Olav Ingemar Tiller» ble Joar Aksnes enstemmig erklært inhabil av overskattetakstnemnda og fratrer møtet.

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. 584 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Olav Tiller har i brev, datert 18.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 11.4.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener våningshus BID-185995321 er taksert for høyt.

- Klager mener takst, med bruk av standard 0,45, er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

To 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 Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener våningshus BID-185995321 er taksert for høyt.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,45, er for høy.

I rammer og retningslinjer er beskrevet hvordan eiendommene i Verdal kommune takseres. I henhold til punkt 2.1 hentes faktaopplysninger om eiendommene, samt bygningstyper fra Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister:

«2. Takseringsmetode:

Skattetakstnemnd har valgt å taksere etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner,

godkjent av Finansdepartementet og støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Taksten bygger på:

- *Fakta om eiendommen*
- *Vurderinger av eiendommen*

2.1. Fakta om eiendommen:

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).
- Tomtestørrelse, m².
- Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten).
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje.

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra MATRIKKEL- som er landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over eiendommer, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.»

På eiendommen 1721/94/3 er det registrert 2 våningshus, BID-185995321 og BID-185995348. Eventuell bruksendring til annen bygningstype må søkes hos avdeling for plan, byggsak, oppmåling i Innherred samkommune.

Disse bygningstypene 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,-.

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 næringsseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til 1 daa pr.

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

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

Det settes standard for hver bygning som blir interpolert (gjennomsnittsberegnet) og gir en total standard for eiendommen.

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185995348 skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1977 gir standard (indre faktor) 0,7.

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

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185995321 skal være 0,1 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

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

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

Det er gitt et fradrag på 0,4 på grunn av bygningens tilstand ved befaring 11.4.2013.

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

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

5.3.g	Bygningsmasse av dårlig forfatning og krever totalrenovering		-0,4
-------	--	--	------

Total standard for eiendommen skal være 0,45 (interpolert).

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 584 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 584 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

I rammer og retningslinjer er beskrevet hvordan eiendommene i Verdal kommune takseres. I henhold til punkt 2.1 hentes faktaopplysninger om eiendommene, samt bygningstyper fra Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister:

«2. Takseringsmetode:

Skattetakstnemnd har valgt å takserer etter en metode som benyttes i stadig flere kommuner,

godkjent av Finansdepartementet og støttes av KSE (Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum).

Taksten bygger på:

- *Fakta om eiendommen*

- *Vurderinger av eiendommen*

2.1. Fakta om eiendommen:

Fakta om eiendommen er:

- *Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant).*
- *Tomtestørrelse, m².*
- *Faste installasjoner (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten).*
- *Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje.*

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra MATRIKKELEN- som er landets offisielle eiendomsregister. Den inneholder en oversikt over eiendommer, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Registreringer i MATRIKKELEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.»

På eiendommen 1721/94/3 er det registrert 2 våningshus, BID-185995321 og BID-185995348. Eventuell bruksendring til annen bygningstype må søkes hos avdeling for plan, byggsak, oppmåling i Innherred samkommune.

Disse bygningstypene 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,-.

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 bygningssmasse 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.»

Det settes standard for hver bygning som blir interpolert (gjennomsnittsberegnet) og gir en total standard for eiendommen.

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185995348 skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1977 gir standard (indre faktor) 0,7.

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

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185995321 skal være 0,1 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

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

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

Det er gitt et fradrag på 0,4 på grunn av bygningens tilstand ved befaring 11.4.2013.

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

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

5.3.g	Bygningsmasse av dårlig forfatning og krever totalrenovering	-0,4
-------	--	------

Total standard for eiendommen skal være 0,45 (interpolert).

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 156/13 1721/0098/0002/000/00 - Klage eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 11.04.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/98/2.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteoven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 447 000,- jf. Eiendomsskatteoven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteleven § 5*). Lars Steinar Grindberg har i brev, datert 20.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 11.4.2013.

3. Klagepunkt:

- 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.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Grå tomannsbolig vertikaldelt 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 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.”

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 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 1721/98/2 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,-.

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

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 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.

Tomt:

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

På eiendommen 98/2 er det registret 2 bygningspunkt for våningshus, BID-17838164 og BID-185994767 og det skal derfor beregnes to dekar tomt:

Areal tomt endret fra 1000 kvm til 2000 kvm.

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 boret ikke påvirke taksten.

Klagepunkt 5):

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

«Annen lagerbygning type 239» (125 kvm) BID-300080609 endret til «annen landbruksbygning type 249». Driftsbygninger i landbruket takseres ikke og bygningen tas ut av eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus BID-185994767 skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1967 gir standard (indre faktor) 0,6.

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

Det er lagt til 0,1 i standard på grunn av renovering i nyere tid.

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

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

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

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus BID-17838164 skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1979 gir standard (indre faktor) 0,8.

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

Total standard for eiendommen endret fra 0,6 til 0,75, interpolert.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,75 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 1 447 000,- oppheves.

Ny takst blir kr.1 641 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 1 447 000,- oppheves.

Ny takst blir kr.1 641 000,-.

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 1721/98/2 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,-.

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

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 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.

Tomt:

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

På eiendommen 98/2 er det registret 2 bygningspunkt for våningshus, BID-17838164 og BID-185994767 og det skal derfor beregnes to dekar tomt:

Areal tomt endret fra 1000 kvm til 2000 kvm.

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.

«Annen lagerbygning type 239» (125 kvm) BID-300080609 endret til «annen landbruksbygning type 249». Driftsbygninger i landbruket takseres ikke og bygningen tas ut av eiendomsskattegrunnlaget.

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus BID-185994767 skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1967 gir standard (indre faktor) 0,6.

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

Det er lagt til 0,1 i standard på grunn av renovering i nyere tid.

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

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

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

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus BID-17838164 skal være 0,8 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1979 gir standard (indre faktor) 0,8.

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

Total standard for eiendommen endret fra 0,6 til 0,75, interpolert.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,75 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.