



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: 3.etg, Herredshuset

Dato: 23.04.2013

Tid: 08:00 – 15.30

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Reprenter
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	Reprenter
Linda Olsen	MEDL	AP-KRF

Varamedlemmer som møtte:

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

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Jens Ludvik Jenssen	Saksbehandler
Merete Jørgensen	Saksbehandler

Saksnr	Innhold
PS 157/13	1721/0010/0169/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 158/13	1721/0019/0824/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.
PS 159/13	1721/0172/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 160/13	1721/0186/0015/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 161/13	1721/0221/0009/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

**PS 157/13 1721/0010/0169/000/00 - Klage eiendomsskatt - behandling i
overskattetakstnemnd**

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 23.04.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/10/169.

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. 874 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Torill Strand og Bjørnar Strand har i brev, datert 2.4.2012 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 23.4.2013.

3. Klagepunkt:

- Det klages på to gårds- og bruksnummer, 10/169 og 11/43. Klager mener det må sendes en samlefaktura for begge eiendommene.
- Klager mener beliggenhet til en trafostasjon fra NTE reduserer verdien på eiendommen.
- Klager mener takst, med bruk av standard 1,0, er for høy og ber om en ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Gul enebolig, samt garasje.

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

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, brukseiegenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

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

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Det klages på to gårds- og bruksnummer, 10/169 og 11/43. Klager mener det må sendes en samlefaktura for begge eiendommene.
- Klager mener beliggenhet til en trafostasjon fra NTE reduserer verdien på eiendommen.
- Klager mener takst, med bruk av standard 1,0, er for høy og ber om en ny vurdering.

Hvert gårds- og bruksnummer er egne juridiske enheter og genererer to eiendomsskattegrunnlag. Hvis eiendommene sammenslås til ett gårds- og bruksnummer vil det medføre ett eiendomsskattegrunnlag og en faktura. For klage på eiendomsskatt på eiendommen 11/43 vises til vedtak i skattetakstnemnda den 19.12.2012, sak 511/12.

Beliggenhet av trafostasjon påvirker ikke eiendomsskattetaksten. Viser 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.

Ved en matrikkelføringsfeil ble enebolig taksert på to eiendomsskattegrunnlag med en ½-part på hver. Feilen er rettet og enebolig blir nå i sin helhet taksert på eiendomsskattegrunnlaget for 10/169.

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

Bygninger tatt i bruk i 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.

Eiendomsskattetakst før klagebehandling:

10/169	Kr. 874 000,-
11/43	Kr. 843 000,-

Eiendomsskattetakst etter klagebehandling:

10/169	Kr. 1 135 000,-
11/43	Kr. 69 000,-

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 874 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 135 000,-.

Begrunnelse:

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 874 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 135 000,-. Begrunnelse:

Hvert gårds- og bruksnummer er egne juridiske enheter og genererer to eiendomsskattegrunnlag. Hvis eiendommene sammenslås til ett gårds- og bruksnummer vil det medføre ett eiendomsskattegrunnlag og en faktura. For klage på eiendomsskatt på eiendommen 11/43 vises til vedtak i skattetakstnemnda den 19.12.2012, sak 511/12.

Beliggenhet av trafostasjon påvirker ikke eiendomsskattetaksten. Viser 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.

Ved en matrikkelføringsfeil ble enebolig taksert på to eiendomsskattegrunnlag med en ½-part på hver. Feilen er rettet og enebolig blir nå i sin helhet taksert på eiendomsskattegrunnlaget for 10/169.

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

Bygninger tatt i bruk i 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.

Eiendomsskattetakst før klagebehandling:

10/169	Kr. 874 000,-
11/43	Kr. 843 000,-

Eiendomsskattetakst etter klagebehandling:

10/169	Kr. 1 135 000,-
11/43	Kr. 69 000,-

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 158/13 1721/0019/0824/000/00 - Klage eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 23.04.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/19/824.

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. 13 168 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Elvepromenaden borettslag v/ Jon Birger By har i brev, datert 20.3.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 23.4.2013.

3. Klagepunkt:

1. Klager mener økning i eiendomsskattegrunnlag er for høy.
2. Klager mener kvadratmeterpris bolig er for høy og klager dermed på bruken av kr. 14 000,-.
3. Klager mener eiendomsskattetakst fra 2008 skal gjelde i 10 år.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Stort boligbygg i borettslag med 11 leiligheter.

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

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

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

1. Klager mener økning i eiendomsskattegrunnlag er for høy.
2. Klager mener kvadratmeterpris boligareal er for høy og klager dermed på bruken av kr. 14 000,-.
3. Klager mener eiendomsskattetakst fra 2008 skal gjelde i 10 år.

Klagepunkt 1:

Økning i eiendomsskattegrunnlag skyldes endrede retningslinjer for taksering. Grunnlaget gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012.

Klagepunkt 2:

I henhold til punkt 4.3 i rammer og retningslinjer grupperes eiendommer som skal takseres etter Matrikkel-registeret:

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).

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

Terrassehus og blokker (140, 150).

På eiendommen 19/824 er det i Matrikkelen registrert ett «Frittliggende boligbygg type 142».

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris «frittliggende boligbygg type 142» er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. Kvadratmeterpris boligbygg type 142 er satt til kr. 14 000,-. Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-.

Klagepunkt 3:

Ny-taksering, eller retaksering, kan foretas hvert 10. år. Eiendomsskatt ble innført fra og med 2001 i Verdal kommune. Kommunestyret vedtok retaksering etter 10 år gjeldende fra 2012.

Det vises til pk.6 i kommunestyre sak PS104/10 - Budsjett 2011 og Økonomiplan 2011-2014 Verdal kommune.

6. Ved beregning av skatt legges de maksimale proSENTSATSER til grunn.

Marginavsetningen settes til 10 prosent.

Eiendomsskattesatser i medhold av lov om eiendomsskatt av 6. juni 1975 for år 2010 settes til:

På verker og bruk i hele kommunen – kr 6,00 (6 promille), alminnelig eiendomsskatt innenfor kommunens grenser – kr 4,00 (4 promille), for hver kr 1.000 av skattetakstverdien. Det vises til lovens §§ 2, 3, 4, 10 og 11.

Det gjennomføres retaksering av alle eiendommer i 2011. Det gjøres samtidig en vurdering av bunnfradraget ved utskrivning av eiendomsskatt.

Mellom hver 10-års periode skal omtaksering skje i henhold til eiendomsskatteloven § 8 A-3, avsnitt 5:

Omtaksering av ein eigeendom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

- a) eigedommen er delt,*
- b) bygningar på eigedommen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller*
- d) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eigedommen.*

Overskattetakstnemnda kan ikke se at retakseringen er i strid med regelverket.

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

Bygninger tatt i bruk i 2004 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. 13 168 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 13 168 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Klagepunkt 1:

Økning i eiendomsskattegrunnlag skyldes endrede retningslinjer for taksering. Grunnlaget gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012.

Klagepunkt 2:

I henhold til punkt 4.3 i rammer og retningslinjer grupperes eiendommer som skal takseres etter 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: Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

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

Terrassehus og blokker (140, 150).

På eiendommen 19/824 er det i Matrikkelen registrert ett «Frittliggende boligbygg type 142».

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris «frittliggende boligbygg type 142» er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. Kvadratmeterpris boligbygg type 142 er satt til kr. 14 000,-. Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

Terrassehus, blokker Pr. m2 14.000,-.

Klagepunkt 3:

Ny-taksering, eller retaksering, kan foretas hvert 10. år. Eiendomsskatt ble innført fra og med 2001 i Verdal kommune. Kommunestyret vedtok retaksering etter 10 år gjeldende fra 2012.

Det vises til pk.6 i kommunestyre sak PS104/10 - Budsjett 2011 og Økonomiplan 2011-2014 Verdal kommune.

6. Ved beregning av skatt legges de maksimale proSENTSATSER til grunn.
Marginavsetningen settes til 10 prosent.

Eiendomsskattesatser i medhold av lov om eiendomsskatt av 6. juni 1975 for år 2010 settes til:

På verker og bruk i hele kommunen – kr 6,00 (6 promille), alminnelig eiendomsskatt innenfor kommunens grenser – kr 4,00 (4 promille), for hver kr 1.000 av skattetakstverdien. Det vises til lovens §§ 2, 3, 4, 10 og 11.

Det gjennomføres retaksering av alle eiendommer i 2011. Det gjøres samtidig en vurdering av bunnfradraget ved utskriving av eiendomsskatt.

Mellom hver 10-års periode skal omtaksering skje i henhold til eiendomsskatteloven § 8 A-3, avsnitt 5:

Omtaksering av ein eige dom skal skje dersom det i tida mellom dei allmenne takseringane, ligg føre ein av dei følgjande grunnane:

- c) eige domen er delt,*
- d) bygningar på eige domen er rive eller øydelagt av brann eller liknande, eller*
 - d) det er ført opp nye bygningar eller gjort monalege forandringar på eige domen.*

Overskattetakstnemnda kan ikke se at retakseringen er i strid med regelverket.

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

Bygninger tatt i bruk i 2004 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 159/13 1721/0172/0001/000/00 - Klage eiendomsskatt - behandling i
overskattetakstnemnd**

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 23.04.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/172/1.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 533 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Ståle Morten Green har i brev, datert 7.3.2013 og 18.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet første instansbehandling ble klagen delvis tatt tilfølge, og skattetakstnemnda reduserte skattetaksten for eiendommen til kr 1 326 000,-. Saken ble i brev datert 2.1.2013 påklaget på nytt, og oversendt overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 23.4.2013.

3. Klagepunkt:

1. Klager mener standard 0,6 på våningshus BID-186011473 for høy.
2. Klager mener hovedetasje 2 i våningshus BID-186011473 skal være loftsetasje og dermed ha etasjefaktor 0,5.
3. Klager mener et tilbygg på 66 kvm i våningshus BID-186011473 skal fritas eiendomsskatt.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Landbrukseiendom med 3 bolighus.

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

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, brukseiegenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

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

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

1. Klager mener standard 0,6 på våningshus BID-186011473 for høy.
2. Klager mener hovedetasje 2 i våningshus BID-186011473 skal være loftsetasje og dermed ha etasjefaktor 0,5.
3. Klager mener et tilbygg på 66 kvm i våningshus BID-186011473 skal fritas eiendomsskatt.

Klagepunkt 1:

På våningshus BID-186011473 klages det på standard 0,6. Skattetakstnemnda har ved andregangs behandling 16.11.2012 vedtatt at standard skal være 0,5.

Etter en totalvurdering, hvor et tilbygg fra nyere tid er tatt med i vurderingen, mener overskattetakstnemnda standard på våningshus BID-186011473 skal være 0,5 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1946 gir standard (indre faktor) 0,5.

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

Standard 0,7 på enebolig BID-186011481 opprettholdes.
Standard 0,8 på enebolig BID-17823736 opprettholdes.

Standard 0,6 for eiendommen opprettholdes (interpolert).

Klagepunkt 2:

Overskattetakstnemnda mener det er brukt riktig etasjetype på hovedetasje 2 på grunnlag av målinger gjort ved befaring 23.4.2013. Viser til punkt 6.1.9 i «Føringsinstruks for Matrikkelen»:

6.1.9 Definisjon av etasje

Som hovedregel tildeles etasjer gjennomgående for hvert plan i hele bygget. Unntak kan gjøres for større bygg/boligblokker i skrånende terreng med hovedinnganger til forskjellige plan i bygget.

Hovedetasje (H):

Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m.

Loft (L):

Et rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.

Klagepunkt 3:

I henhold til punkt 2.1 i rammer og retningslinjer er det vedtatt at det er bruksareal på bygninger som skal legges til grunn ved taksering.

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 MATRIKKELLEN skjer i henhold til registreringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor yttervegg på bygning. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Vi

grupperer etasjene i:

- *Kjelleretasje*
- *Underetasje/sokkeletasje*
- *Hovedetasje(r)*

- *Loftsetasje*

Dette er samme gruppering som MATRIKKEL-registeret benytter.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks:

Instruks for registrering i MATRIKKEL.

I henhold til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer er det eiendommen som objekt som skal takseres og privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke 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.

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.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at det finnes hjemmel i eiendomsskatteloven som gir fritak for eiendomsskatt på tilbygget på 66 kvm.

Areal (168 kvm) hovedetasje 1 Våningshus BID-186011473 opprettholdes.

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 1 326 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 1 326 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Klagepunkt 1:

På våningshus BID-186011473 klages det på standard 0,6. Skattetakstnemnda har ved andregangs behandling 16.11.2012 vedtatt at standard skal være 0,5.

Etter en totalvurdering, hvor et tilbygg fra nyere tid er tatt med i vurderingen, mener overskattetakstnemnda standard på våningshus BID-186011473 skal være 0,5 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1946 gir standard (indre faktor) 0,5.

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

Standard 0,7 på enebolig BID-186011481 opprettholdes.

Standard 0,8 på enebolig BID-17823736 opprettholdes.

Standard 0,6 for eiendommen opprettholdes (interpolert).

Klagepunkt 2:

Overskattetakstnemnda mener det er brukt riktig etasjetype på hovedetasje 2 på grunnlag av målinger gjort ved befaring 23.4.2013. Viser til punkt 6.1.9 i «Føringsinstruks for Matrikkelen»:

6.1.9 Definisjon av etasje

Som hovedregel tildeles etasjer gjennomgående for hvert plan i hele bygget. Unntak kan gjøres for større bygg/boligblokker i skrånende terreng med hovedinnganger til forskjellige plan i bygget.

Hovedetasje (H):

Et plan der underkant dekke er høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og der den frie bredden i høyde 1,9 m må minst være 1,9 m.

Loft (L):

Et rom over øverste alminnelige etasje som ikke oppfyller kravene til alminnelig etasje. Fri høyde må være større eller lik 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. Loftsarealet måles til 0,6 m utenfor høyde på minst 1,9 m.

Klagepunkt 3:

I henhold til punkt 2.1 i rammer og retningslinjer er det vedtatt at det er bruksareal på bygninger som skal legges til grunn ved taksering.

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.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som er arealet innenfor yttervegg på bygning. Arealet måles for hver etasje i bygningen. Vi

grupperer etasjene i:

- *Kjelleretasje*
- *Underetasje/sokkeletasje*
- *Hovedetasje(r)*
- *Loftsetasje*

Dette er samme gruppering som MATRIKKELE-registeret benytter.

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks:

Instruks for registrering i MATRIKKELE.

I henhold til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer er det eiendommen som objekt som skal takseres og privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke 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.

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.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at det finnes hjemmel i eiendomsskatteloven som gir fritak for eiendomsskatt på tilbygget på 66 kvm.

Areal (168 kvm) hovedetasje 1 Våningshus BID-186011473 opprettholdes.

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 160/13 1721/0186/0015/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i
overskattetakstnemnd**

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 23.04.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/186/15.

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. 1 029 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Ørjan Sellæg har i brev, datert 4.3.2012 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 23.4.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener økning i eiendomsskattegrunnlag er for høy.
- Klager mener takst er for høy og ber om en ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Hvit enebolig, samt garasje.

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 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 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 økning i eiendomsskattegrunnlaget er for høyt.
- Klager mener takst er for høy og ber om en ny vurdering.

Økning i eiendomsskattegrunnlaget skyldes endrede retningslinjer for taksering. Eiendomsskatt ble innført fra og med 2001 i Verdal kommune. Ved en lovendring i 2007 ble det vedtatt utskrivning av eiendomsskatt i hele kommunen. Kommunestyret vedtok retaksering etter 10 år gjeldende fra 2012. Det vises til pk.6 i kommunestyre sak PS104/10 - Budsjett 2011 og Økonomiplan 2011-2014 Verdal kommune. Takst gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012. Tidligere takst ble beregnet etter retningslinjer vedtatt i 2001.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris enebolig er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. Kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris bolig er satt til kr. 10 000,-. Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

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

Sjablonverdiene blir justert med sonefaktor og standard. Eiendommen 1721/186/15 ligger innenfor område som skal ha sonefaktor 0,5. Viser til punkt 4.5 i rammer og retningslinjer:

4.5. Sonefaktorer:

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda å benytte slike sonefaktorer

(se kart som viser soner for boligeiendommer, fritidseiendommer og næringseiendommer):

Boligeiendommer:

Sted - Sonefaktor:

Sone 1 bolig: Sentrum: 1,0.

Sone 2 bolig: Ørin, Ydsedalen, Holmsveet: 0,9.

Sone 3 bolig: Trones, Forbregd Lein, Stiklestad, Baglan: 0,8.

Sone 4 bolig: Leksdalsvatnet, Helgådal, Stiklestad, Vuku, Lysthaugen: 0,7.

Sone 5 bolig: Øvrige områder: 0,5.

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.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 1 029 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 1 029 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Økning i eiendomsskattegrunlaget skyldes endrede retningslinjer for taksering. Eiendomsskatt ble innført fra og med 2001 i Verdal kommune. Ved en lovendring i 2007 ble det vedtatt utskrivning av eiendomsskatt i hele kommunen. Kommunestyret vedtok retaksering etter 10 år gjeldende fra 2012. Det vises til pk.6 i kommunestyre sak PS104/10 - Budsjett 2011 og Økonomiplan 2011-2014 Verdal kommune. Takst gjeldende fra 1.1.2012 er beregnet etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012. Tidligere takst ble beregnet etter retningslinjer vedtatt i 2001.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris enebolig er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. Kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris bolig er satt til kr. 10 000,-. Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

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

Sjabloneverdiene blir justert med sonefaktor og standard. Eiendommen 1721/186/15 ligger innenfor område som skal ha sonefaktor 0,5. Viser til punkt 4.5 i rammer og retningslinjer:

4.5. Sonefaktorer:

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda å benytte slike sonefaktorer

(se kart som viser soner for boligeiendommer, fritidseiendommer og næringseiendommer):

Boligeiendommer:**Sted - Sonefaktor:**

Sone 1 bolig: Sentrum: 1,0.

Sone 2 bolig: Ørin, Ydsedalen, Holmsveet: 0,9.

Sone 3 bolig: Trones, Forbregd Lein, Stiklestad, Baglan: 0,8.

Sone 4 bolig: Leksdalsvatnet, Helgådal, Stiklestad, Vuku, Lysthaugen: 0,7.

Sone 5 bolig: Øvrige områder: 0,5.

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.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 161/13 1721/0221/0009/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 23.04.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/221/9.

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. 703 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Audun Valstad har i brev, datert 21.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

Befaring av eiendommen ble foretatt den 23.4.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener takst er for høy og ber om en ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Hvit enebolig, samt garasje.

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 eiendomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiendomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstillhøve 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 takst er for høy og ber om en ny vurdering.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris enebolig er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. Kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris bolig er satt til kr. 10 000,-. Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper er valgt etter at skattetakstnemnd har innhentet

informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

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

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

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

Etasjefaktorer:

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

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

For å komme frem til eiendomsskattetakst justeres sjablonverdiene med sonefaktor og standard. Eiendommen 1721/221/9 ligger innenfor område som skal ha sonefaktor 0,5. Viser til punkt 4.5 i rammer og retningslinjer:

4.5. Sonefaktorer:

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda å benytte slike sonefaktorer

(se kart som viser soner for boligeiendommer, fritidseiendommer og næringseiendommer):

Boligeiendommer:

Sted - Sonefaktor:

Sone 1 bolig: Sentrum: 1,0.

Sone 2 bolig: Ørin, Ydsedalen, Holmsveet: 0,9.

Sone 3 bolig: Trones, Forbregd Lein, Stiklestad, Baglan: 0,8.

Sone 4 bolig: Leksdalsvatnet, Helgådal, Stiklestad, Vuku, Lysthaugen: 0,7.

Sone 5 bolig: Øvrige områder: 0,5.

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

Bygninger tatt i bruk i 1982 gir standard (indre faktor) 0,8.

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

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 703 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 703 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris tomt, kvadratmeterpris enebolig er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen. Kvadratmeterpris tomt er satt til kr. 200,- og kvadratmeterpris bolig er satt til kr. 10 000,-. Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

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

Etasjefaktorer:

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

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

For å komme frem til eiendomsskattetakst justeres sjablonverdiene med sonefaktor og standard. Eiendommen 1721/221/9 ligger innenfor område som skal ha sonefaktor 0,5. Viser til punkt 4.5 i rammer og retningslinjer:

4.5. Sonefaktorer:

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda å benytte slike sonefaktorer

(se kart som viser soner for boligeiendommer, fritidseiendommer og næringseiendommer):

Boligeiendommer:

Sted - Sonefaktor:

Sone 1 bolig: Sentrum: 1,0.

Sone 2 bolig: Ørin, Ydsedalen, Holmsveet: 0,9.

Sone 3 bolig: Trones, Forbregd Lein, Stiklestad, Baglan: 0,8.

Sone 4 bolig: Leksdalsvatnet, Helgådal, Stiklestad, Vuku, Lysthaugen: 0,7.

Sone 5 bolig: Øvrige områder: 0,5.

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

Bygninger tatt i bruk i 1982 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.