



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: 3.etg, Herredshuset

Dato: 25.04.2013

Tid: 08:00-16:00

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
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
Inga Astrid Hildrum	LEDER	AP-KRF
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 Jensen	Saksbehandler

Jonny Myhre valgt som leder i møtet.

Ann-Maj Holmli valgt som nestleder i møtet.

Saksnr	Innhold
PS 162/13	1721/0112/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 163/13	1721/0116/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 164/13	1721/0241/0004/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.
PS 165/13	1721/0252/0003/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.
PS 166/13	1721/0264/0002/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.
PS 167/13	1721/0282/0001/000/00 – Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

**PS 162/13 1721/0112/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i
overskattetakstnemnd**

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 25.04.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/112/1.

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. 1 653 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Karl Terje Mathisen 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 25.4.2013.

3. Klagepunkt:

- 1) Klager mener det må settes en maksgrense på areal på boligbygg.
- 2) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 og kjelleretasje er feil.
- 3) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 4) Klager mener at kårbolig er taksert for høyt.
- 5) Klager mener fredede og verneverdige bygninger må fritas eiendomsskatt.
- 6) Klager mener at det i eiendomsskattetaksten bør tas hensyn til at fylkesveg 153 går igjennom gårdstunet.
- 7) Klager mener takst, med bruk av standard 0,5, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Landbrukseiendom med 3 boliger.

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 salstilhøve ved fritt sal."

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

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- 1) Klager mener det må settes en 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 fredede og verneverdige bygninger må fritas eiendomsskatt.
- 6) Klager mener at det i eiendomsskattetaksten bør tas hensyn til at fylkesveg 153 går igjennom gårdstunet.
- 7) Klager mener takst, med bruk av standard 0,5, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

Landbrukseiendommer i Verdal kommune takseres etter "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt" vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Alle bygninger som benyttes til boligformål (boliger, hytter og utleiehytter) og annen næring, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 dekar pr. boligbygg/næringsbygg.

Klagepunkt 1):

Klager mener det må settes en 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 1721/112/1 er registrert som bygningstype «113 våningshus» (3 stk.) i Matrikkelen.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

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

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

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

Klagepunkt 2):

Klager mener etasjefaktor på hovedetasje 2 (andre etasje) og kjelleretasje er feil.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.4 vedtatt at det skal benyttes samme faktor for alle etasjer som tilfredsstillere arealkravet for hovedetasje i henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen. Kjelleretasje har etasjefaktor 0,2.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Etasjefaktorer:

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

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

Klagepunkt 3):

Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillte konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

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.

Alle bygninger som brukes til boligformål skal takseres. Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer, se klagepunkt 3 ovenfor.

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

5.7. Juridiske avklaringer:

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

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

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

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen

gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

Klagepunkt 5):

Klager mener fredede og verneverdige bygninger må fritas eiendomsskatt.

Skattetakstnemnda har gitt fritak til eiendommer/bygninger som er gitt status «vedtaksfredet» av Riksantikvaren.

Betydningen av fredningsvedtak etter kulturminneloven §15.

Dersom en bygning er vedtatt fredet, legger det varig begrensning på eierens faktiske råderett.

Det er et forhold som taler for å benytte fritakshjemmelen i eiendomsskatteloven § 7 bokstav b).

Det må legges til grunn at bygning som er vedtatt fredet har «historisk verdi», slik at lovvilkåret for å benytte fritakshjemmelen er oppfylt.

Klagepunkt 6):

Klager mener at det i eiendomsskattetaksten bør tas hensyn til at fylkesveg 153 går igjennom gårdstunet.

I henhold til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer er det eiendommen som objekt som skal takseres. 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 borettsrett ikke påvirke taksten.

Overskattetakstnemnda mener derfor at fylkesvegen ikke skal vektlegges i taksten.

Klagepunkt 7):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,5, er for høy.

Standard vurderes på alle bygninger som takseres i eiendomsskattegrunnlaget. Disse interpoleres (gjennomsnittsberegnes) og gir total standard på eiendommen.

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185984451 skal være 0,4 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 0,1 på grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013

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.e	Dårlig vedlikehold		-0,1
-------	--------------------	--	------

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185984478 skal være 0,4 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 0,1 på grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013

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.e	Dårlig vedlikehold		-0,1
-------	--------------------	--	------

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-10897750 skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1985 gir standard (indre faktor) 0,8.

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

Det er gitt et fradrag på 0,1 på grunnlag av bygningens tilstand ved befarig 25.4.2013.

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.e	Dårlig vedlikehold	-0,1
-------	--------------------	------

Standard for eiendommen endret fra 0,5 til 0,45 (interpolert).

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 1 653 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 487 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 1 653 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 487 000,-.

Begrunnelse:

Landbrukseiendommer i Verdal kommune takseres etter "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt" vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Alle bygninger som benyttes til boligformål (boliger, hytter og utleiehytter) og annen næring, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 dekar pr. boligbygg/næringsbygg.

Klagepunkt 1):

Klager mener det må settes en maksgrense på areal pr. boligbygg.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.2 vedtatt at det er bruksareal (BRA) som skal legges til grunn ved taksering.

5.2. Arealstørrelser:

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).

I henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen defineres bruksareal (BRA) som følger:

Bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Boligene på eiendommen 1721/112/1 er registrert som bygningstype «113 våningshus» (3 stk.) 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 byggningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.

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

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

Klagepunkt 2):

Klager mener etasjefaktor på hovedetasje 2 (andre etasje) og kjelleretasje er feil.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.4 vedtatt at det skal benyttes samme faktor for alle etasjer som tilfredsstillere arealkravet for hovedetasje i henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen. Kjelleretasje har etasjefaktor 0,2.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Etasjefaktorer:

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

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

Klagepunkt 3):

Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillere konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

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

*”tilhørende tomt”. ”Tilhørende tomt” settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.
Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.*

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.

Alle bygninger som brukes til boligformål skal takseres. Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer, se klagepunkt 3 ovenfor.

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

5.7. Juridiske avklaringer:

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

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

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

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen

gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

Klagepunkt 5):

Klager mener fredede og verneverdige bygninger må fritas eiendomsskatt.

Skattetakstnemnda har gitt fritak til eiendommer/bygninger som er gitt status «vedtaksfredet» av Riksantikvaren.

Betydningen av fredningsvedtak etter kulturminneloven §15.

Dersom en bygning er vedtatt fredet, legger det varig begrensning på eierens faktiske råderett.

Det er et forhold som taler for å benytte fritakshjemmelen i eiendomsskatteloven § 7 bokstav b).

Det må legges til grunn at bygning som er vedtatt fredet har «historisk verdi», slik at lovvilkåret for å benytte fritakshjemmelen er oppfylt.

Klagepunkt 6):

Klager mener at det i eiendomsskattetaksten bør tas hensyn til at fylkesveg 153 går igjennom gårdstunet.

I henhold til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer er det eiendommen som objekt som skal takseres. 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 mener derfor at fylkesvegen ikke skal vektlegges i taksten.

Klagepunkt 7):

Klager mener eiendomsskattetakst, med bruk av standard 0,5, er for høy.

Standard vurderes på alle bygninger som takseres i eiendomsskattegrunnlaget. Disse interpoleres (gjennomsnittsberegnes) og gir total standard på eiendommen.

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185984451 skal være 0,4 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 0,1 på grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013

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.e	Dårlig vedlikehold		-0,1
-------	--------------------	--	------

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185984478 skal være 0,4 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 0,1 på grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013

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.e	Dårlig vedlikehold		-0,1
-------	--------------------	--	------

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-10897750 skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1985 gir standard (indre faktor) 0,8.

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

Det er gitt et fradrag på 0,1 på grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013.

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.e	Dårlig vedlikehold		-0,1
-------	--------------------	--	------

Standard for eiendommen endret fra 0,5 til 0,45 (interpolert).

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 163/13 1721/0116/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 25.04.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/116/1.

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. 854 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Erik og Synnøve Lian 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 25.4.2013.

3. Klagepunkt:

- 1) Klager mener våningshus BID-185984702 er taksert for høyt.
- 2) Klager mener takst, med bruk av standard 0,3, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Landbrukseiendom med to våningshus.

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 salstilhøve ved fritt sal.”

Overtakst (klage over verdsettelsen) kan forlanges av formannskapet eller vedkommende skatteyder, 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 eiedomsskattelova 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 våningshus BID-185984702 er taksert for høyt.
- 2) Klager mener takst, med bruk av standard 0,3, 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 er klassifisert som boligbygg i Matrikkelen (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):

Det er i Matrikkelen registrert to våningshus type 113 på eiendommen 1721/116/1. I henhold til punkt 4.3 i rammer og retningslinjer skal begge boligbyggene takseres. En eventuell bruksendring av bygningstype på våningshus BID-185984702 må søkes hos avdeling for plan, byggesak, oppmåling i Innherred samkommune.

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,-.

For å komme frem til eiendomsskattetakst blir sjablonverdiene justert med standard, sonefaktor og konsesjonsfaktor. Det settes standard på hvert boligbygg som interpoleres (gjennomsnittsberegnes) og gir en total standard for eiendommen. I henhold til rammer og retningslinjer skal eiendommen 116/1 ha sonefaktor 0,7 og konsesjonsfaktor 0,75.

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.

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.

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185984702 skal være 0,1 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk før 1893 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 grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013.

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 totalreovering	-0,4
-------	---	------

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185984753 skal være 0,5 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1962 gir standard (indre faktor) 0,6.

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

Det er gitt et fradrag på 0,1 på grunnlag av bygningens tilstand ved befarng 25.4.2013.

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.e	Dårlig vedlikehold		-0,1
-------	--------------------	--	------

Overskattetakstnemnda mener total standard for eiendommen skal være 0,3 (interpolert).

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,3 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 854 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 854 000,- opprettholdes.

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 er klassifisert som boligbygg i Matrikkelen (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):

Det er i Matrikkelen registrert to våningshus type 113 på eiendommen 1721/116/1. I henhold til punkt 4.3 i rammer og retningslinjer skal begge boligbyggene takseres. En eventuell bruksendring av bygningstype på våningshus BID-185984702 må søkes hos avdeling for plan, byggesak, oppmåling i Innherred samkommune.

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).

Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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.

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

For å komme frem til eiendomsskattetakst blir sjablonverdiene justert med standard, sonefaktor og konsesjonsfaktor. Det settes standard på hvert boligbygg som interpoleres

(gjennomsnittsberegnes) og gir en total standard for eiendommen.

I henhold til rammer og retningslinjer skal eiendommen 116/1 ha sonefaktor 0,7 og konsesjonsfaktor 0,75.

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.

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.

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185984702 skal være 0,1 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk før 1893 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 grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013.

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

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185984753 skal være 0,5 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1962 gir standard (indre faktor) 0,6.

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

Det er gitt et fradrag på 0,1 på grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013.

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.e	Dårlig vedlikehold	-0,1
-------	--------------------	------

Overskattetakstnemnda mener total standard for eiendommen skal være 0,3 (interpolert).

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,3 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 164/13 1721/0241/0004/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 25.04.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/241/4.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 483 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Arne Gunnar Karlgård har i brev, mottatt 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 25.4.2013.

3. Klagepunkt:

- 8) Klager mener det må settes en maksimumsgrense på areal på boligbygg.
- 9) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 og kjelleretasje er feil.

- 10) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 11) Klager mener at kårbolig er taksert for høyt.
- 12) Klager mener fredede og verneverdige bygninger må fritas eiendomsskatt.
- 13) Klager mener det er brukt feil sonefaktor på eiendommen og klager da på bruken av sonefaktor 0,7.
- 14) Klager mener det ikke er kjeller på våningshus BID-185991725.
Klager mener takst, med bruk av standard 0,65, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Landbrukseiendom med to boliger.

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 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:

- 1) Klager mener det må settes en maksgrense på areal på boligbygg.
- 2) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 og kjelleretasje er feil.
- 3) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 4) Klager mener at kårbolig er taksert for høyt.
- 5) Klager mener fredede og verneverdige bygninger må fritas eiendomsskatt.

- 6) Klager mener det er brukt feil sonefaktor på eiendommen og klager da på bruken av sonefaktor 0,7.
- 7) Klager mener det ikke er kjeller på våningshus BID-185991725.
Klager mener takst, med bruk av standard 0,65, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

Landbrukseiendommer i Verdal kommune takseres etter "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt" vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Alle bygninger som benyttes til boligformål (boliger, hytter og utleiehytter) og annen næring, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 dekar pr. boligbygg/næringsbygg.

Klagepunkt 1):

Klager mener det må settes en 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 1721/241/2 er registrert som bygningstype «113 våningshus» og «111 enebolig» i Matrikkelen.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

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

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

Klagepunkt 2):

Klager mener etasjefaktor på hovedetasje 2 (andre etasje) og kjelleretasje er feil.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.4 vedtatt at det skal benyttes samme faktor for alle etasjer som tilfredsstillere arealkravet for hovedetasje i henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen. Kjelleretasje har etasjefaktor 0,2.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Etasjefaktorer:

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

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

Klagepunkt 3):

Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstille konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Klagepunkt 4):

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

Alle bygninger som brukes til boligformål skal takseres. Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer, se klagepunkt 3 ovenfor.

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

5.7. Juridiske avklaringer:

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

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

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

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen

gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

Tomt:

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

Klagepunkt 5):

Klager mener fredede og verneverdige bygninger må fritas eiendomsskatt.

Skattetakstnemnda har gitt fritak til eiendommer/bygninger som er gitt status «vedtaksfredet» av Riksantikvaren.

Betydningen av fredningsvedtak etter kulturminneloven §15.

Dersom en bygning er vedtatt fredet, legger det varig begrensning på eierens faktiske råderett.

Det er et forhold som taler for å benytte fritakshjemmelen i eiendomsskatteloven § 7 bokstav b).

Det må legges til grunn at bygning som er vedtatt fredet har «historisk verdi», slik at lovvilket for å benytte fritakshjemmelen er oppfylt.

Klagepunkt 6):

Eiendommen 1721/241/4 ligger innenfor område som skal ha sonefaktor 0,7. 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 næringsseiendommer):

Boligeiendommer:

Sted - Sonefaktor:

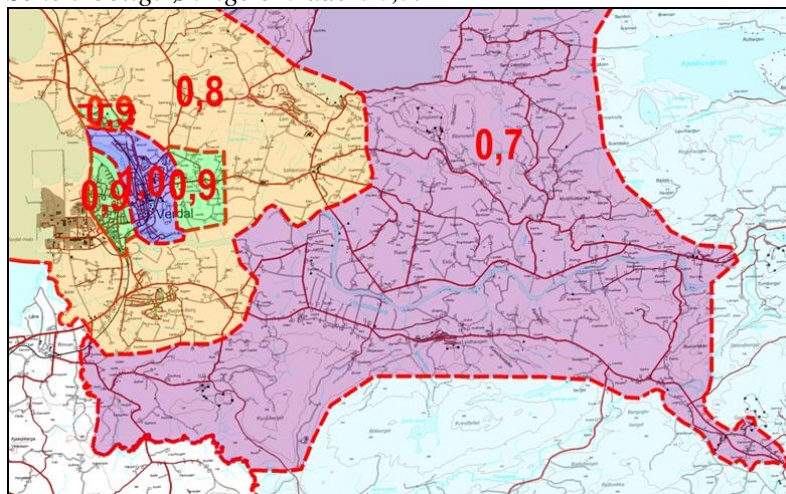
Sone 1 bolig: Sentrum: 1,0.

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.



Klagepunkt 7):

Overskattetakstnemnda har ved befaring 25.4.2013 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-185991725 endret fra 126 kvm. til 120 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-185991725 endret fra 126 kvm. til 120 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus BID-185991725 endret fra 122 kvm. til 43 kvm.

Areal hovedetasje 1 enebolig BID-17829661 endret fra 99 kvm. til 96 kvm.

Areal kjelleretasje enebolig BID-17829661 endret fra 97 kvm. til 94 kvm.

Etter en totalvurdering mener overskattetakstnemnda at standard på enebolig BID-17829661 skal være 0,9.

Etter opplysninger fra eier er boligen flyttet til eiendommen i 1998, men bygningen er vesentlig eldre. Renovert i 1998.

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus BID-185991725 skal være 0,6 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1925 gir standard (indre faktor) 0,5.

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

Det er gitt et tillegg på 0,1 på grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013.

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

Standard for eiendommen endret fra 0,65 til 0,7 (interpolert).

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 1 483 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 482 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 1 483 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 482 000,-.

Begrunnelse:

Landbrukseiendommer i Verdal kommune takseres etter "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt" vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Alle bygninger som benyttes til boligformål (boliger, hytter og utleiehytter) og annen næring, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 dekar pr. boligbygg/næringsbygg.

Klagepunkt 1):

Klager mener det må settes en maksgrense på areal pr. boligbygg.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.2 vedtatt at det er bruksareal (BRA) som skal legges til grunn ved taksering.

5.2. Arealstørrelser:

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).

I henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen defineres bruksareal (BRA) som følger:

Bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Boligene på eiendommen 1721/241/2 er registrert som bygningstype «113 våningshus» og «111 enebolig» i Matrikkelen.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

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

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

Klagepunkt 2):

Klager mener etasjefaktor på hovedetasje 2 (andre etasje) og kjelleretasje er feil.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.4 vedtatt at det skal benyttes samme faktor for alle etasjer som tilfredsstillere arealkravet for hovedetasje i henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen. Kjelleretasje har etasjefaktor 0,2.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Etasjefaktorer:

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

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

Klagepunkt 3):

Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillere konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere

matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

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.

Alle bygninger som brukes til boligformål skal takseres. Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer, se klagepunkt 3 ovenfor.

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

5.7. Juridiske avklaringer:

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

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

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

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen

gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

Tomt:

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

Klagepunkt 5):

Klager mener fredede og verneverdige bygninger må fritas eiendomsskatt.

Skattetakstnemnda har gitt fritak til eiendommer/bygninger som er gitt status «vedtaksfredet» av Riksantikvaren.

Betydningen av fredningsvedtak etter kulturminneloven §15.

Dersom en bygning er vedtatt fredet, legger det varig begrensning på eierens faktiske råderett.

Det er et forhold som taler for å benytte fritakshjemmelen i eiendomsskatteloven § 7 bokstav b).

Det må legges til grunn at bygning som er vedtatt fredet har «historisk verdi», slik at lovvilkåret for å benytte fritakshjemmelen er oppfylt.

Klagepunkt 6):

Eiendommen 1721/241/4 ligger innenfor område som skal ha sonefaktor 0,7. 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 næringsseiendommer):

Boligeiendommer:

Sted - Sonefaktor:

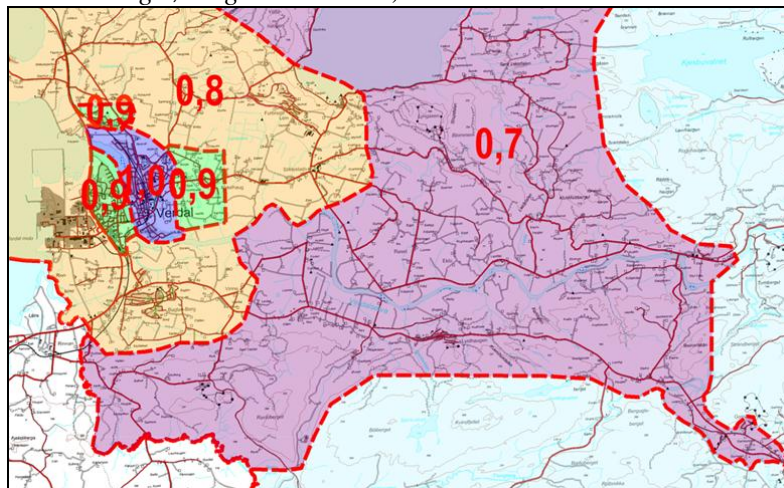
Sone 1 bolig: Sentrum: 1,0.

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.



Klagepunkt 7):

Overskattetakstnemnda har ved befaring 25.4.2013 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-185991725 endret fra 126 kvm. til 120 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-185991725 endret fra 126 kvm. til 120 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus BID-185991725 endret fra 122 kvm. til 43 kvm.

Areal hovedetasje 1 enebolig BID-17829661 endret fra 99 kvm. til 96 kvm.

Areal kjelleretasje enebolig BID-17829661 endret fra 97 kvm. til 94 kvm.

Etter en totalvurdering mener overskattetakstnemnda at standard på enebolig BID-17829661 skal være 0,9.

Etter opplysninger fra eier er boligen flyttet til eiendommen i 1998, men bygningen er vesentlig eldre. Renoverert i 1998.

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus BID-185991725 skal være 0,6 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1925 gir standard (indre faktor) 0,5.

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

Det er gitt et tillegg på 0,1 på grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013.

Punkt 5.3 B) i rammer og retningslinjer:

B) Bygningsmessig tilstand:

Er deler av bygningsmassen restaurert/renoverert, 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
-------	--	-------

Standard for eiendommen endret fra 0,65 til 0,7 (interpolert).

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

**PS 165/13 1721/0252/0003/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i
overskattetakstnemnd.**

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 25.04.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/252/3.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 086 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Torbjørn Stene har i brev, datert 18.3.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet første instansbehandling ble klagen ikke tatt til følge og Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 25.4.2013.

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 oppgitte areal på våningshus BID-185991857 er feil og at kjelleretasje lager for landbruksutstyr.
- 6) Klager mener enebolig BID-10901685 har feil bygningsstatus i Matrikkelen, samt at oppgitte areal er feil.
- 7) Klager mener takst, med bruk av standard 0,55, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Landbrukseiendom med 2 boliger.

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

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

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

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- 1) Klager mener det må settes en maksgrense på areal på boligbygg.
- 2) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 og kjelleretasje er feil.
- 3) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 4) Klager mener at kårbolig er taksert for høyt.
- 5) Klager mener oppgitte areal på våningshus BID-185991857 er feil og at kjelleretasje lager for landbruksutstyr.
- 6) Klager mener enebolig BID-10901685 har feil bygningsstatus i Matrikkelen, samt at oppgitte areal er feil.
- 7) Klager mener takst, med bruk av standard 0,55, er for høy. Klager ber om ny vurdering.

Landbrukseiendommer i Verdal kommune takseres etter "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt" vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Alle bygninger som benyttes til boligformål (boliger, hytter og utleiehytter) og annen næring, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 dekar pr. boligbygg/næringsbygg.

Klagepunkt 1):

Klager mener det må settes en maksgrense på areal pr. boligbygg.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.2 vedtatt at det er bruksareal (BRA) som skal legges til grunn ved taksering.

5.2. Arealstørrelser:

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).

I henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen defineres bruksareal (BRA) som følger:

Bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Det er i Matrikkelen registrert ett «våningshus type 113» og en «enebolig 111» på eiendommen 1721/252/3. I henhold til punkt 4.3 i rammer og retningslinjer skal begge boligbyggene takseres. En eventuell bruksendring av bygningstype på enebolig BID-10901685 må søkes hos avdeling for plan, byggesak, oppmåling i Innherred samkommune.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

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

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

Klagepunkt 2):

Klager mener etasjefaktor på hovedetasje 2 (andre etasje) og kjelleretasje er feil.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.4 vedtatt at det skal benyttes samme faktor for alle etasjer som tilfredsstillere arealkravet for hovedetasje i henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen. Kjelleretasje har etasjefaktor 0,2.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Etasjefaktorer:

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

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

Klagepunkt 3):

Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:**Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:**

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillere konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Klagepunkt 4):

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

Alle bygninger som brukes til boligformål skal takseres. Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer, se klagepunkt 3 ovenfor.

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

5.7. Juridiske avklaringer:

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

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

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

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen

gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

Klagepunkt 5) og 6):

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befarings 1.6.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-185991857 endret fra 93 kvm. til 91 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-185991857 endret fra 93 kvm. til 91 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus BID-185991857 endret fra 89 kvm. til 84 kvm.

Areal hovedetasje 1 enebolig BID-10901685 endret fra 93 kvm. til 81 kvm.

Ved overskattetakstnemndas befarings 25.4.2013 bekrefter eier at arealene stemmer.

Overskattetakstnemnda mener 42 kvm kjelleretasje disponeres som lager for landbruksutstyr og dermed skal ha fritak etter §5H. Arealet tas ut av eiendomsskattegrunnlaget ved bruk av korreksjon, se «Opplysninger – korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Bygning med BID-23223201(19 kvm) har bygningsstatus «Hus for dyr/landbr.lager/silo -241» og blir ikke beregnet i eiendomsskattegrunnlaget.

Klagepunkt 7):

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185991857 skal være 0,6 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1960 gir standard (indre faktor) 0,6.

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

Overskattetakstnemnda mener standard enebolig BID-10901685 skal være 0,6 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1950 gir standard (indre faktor) 0,6.

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

Total standard for eiendommen endret fra 0,55 til 0,6 (interpolert).

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:

«Tidligere takst kr. 1 086 000,- oppheves.

Ny takst blir kr.1 105 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 1 086 000,- oppheves.

Ny takst blir kr.1 105 000,-.

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.

Det er i Matrikkelen registrert ett «våningshus type 113» og en «enebolig 111» på eiendommen 1721/252/3. I henhold til punkt 4.3 i rammer og retningslinjer skal begge boligbyggene takseres.

En eventuell bruksendring av bygningstype på enebolig BID-10901685 må søkes hos avdeling for plan, byggesak, oppmåling i Innherred samkommune.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

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

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

Klagepunkt 2):

Klager mener etasjefaktor på hovedetasje 2 (andre etasje) og kjelleretasje er feil.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.4 vedtatt at det skal benyttes samme faktor for alle etasjer som tilfredsstillere arealkravet for hovedetasje i henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen. Kjelleretasje har etasjefaktor 0,2.

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Etasjefaktorer:

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

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

Klagepunkt 3):

Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillere konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere

matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Klagepunkt 4):

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

Alle bygninger som brukes til boligformål skal takseres. Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer, se klagepunkt 3 ovenfor.

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

5.7. Juridiske avklaringer:

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

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

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

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen

gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borette ikke påvirke taksten.

Klagepunkt 5) og 6):

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 1.6.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-185991857 endret fra 93 kvm. til 91 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-185991857 endret fra 93 kvm. til 91 kvm.

Areal kjelleretasje våningshus BID-185991857 endret fra 89 kvm. til 84 kvm.

Areal hovedetasje 1 enebolig BID-10901685 endret fra 93 kvm. til 81 kvm.

Ved overskattetakstnemndas befaring 25.4.2013 bekrefter eier at arealene stemmer.

Overskattetakstnemnda mener 42 kvm kjelleretasje disponeres som lager for landbruksutstyr og dermed skal ha fritak etter §5H. Arealet tas ut av eiendomsskattegrunnlaget ved bruk av korreksjon, se «Opplysninger – korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Bygning med BID-23223201(19 kvm) har bygningsstatus «Hus for dyr/landbr.lager/silo -241» og blir ikke beregnet i eiendomsskattegrunnlaget.

Klagepunkt 7):

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185991857 skal være 0,6 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1960 gir standard (indre faktor) 0,6.

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

Overskattetakstnemnda mener standard enebolig BID-10901685 skal være 0,6 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1950 gir standard (indre faktor) 0,6.

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

Total standard for eiendommen endret fra 0,55 til 0,6 (interpolert).

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 166/13 1721/0264/0002/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 25.04.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/264/2.

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. 1 964 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Trond Ness 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 25.4.2013.

3. Klagepunkt:

- 3) Klager mener det må settes en maksgrense på areal på boligbygg.
- 4) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 er feil.
- 5) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 6) Klager mener det er feil areal registrert på våningshusene.
- 7) Klager stiller spørsmål om hvilken bygning som er registrert som garasje, uthus annekst til bolig.
- 8) 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:

Landbrukseiendom med 2 boliger.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

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

- 3) Klager mener det må settes en maksimumsgrense på areal på boligbygg.
- 4) Klager mener etasjefaktorer på hovedetasje 2 er feil.
- 5) Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.
- 6) Klager mener det er feil areal registrert på våningshusene.
- 7) Klager stiller spørsmål om hvilken bygning som er registrert som garasje, uthus annekst til bolig.
- 8) 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 1721/264/2 er registrert som bygningstype «113 våningshus» i Matrikkelen.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

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

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

Klagepunkt 2):

Klager mener etasjefaktor på hovedetasje 2 (andre etasje) er feil og mener den bør være 0,5. Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.4 vedtatt at det skal benyttes samme faktor for alle etasjer som tilfredsstillere arealkravet for hovedetasje i henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen..

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Etasjefaktorer:

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

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

Klagepunkt 3):

Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillere konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Klagepunkt 4):

Overskattetakstnemnda har ved befaring 25.4.2013 målt boligene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-10903033 endret fra 172 kvm til 176 kvm.

Areal garasje hovedetasje 1 våningshus BID-10903033 endret fra 38 kvm til 40 kvm.

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-185985253 endret fra 142 kvm til 148 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-185985253 endret fra 132 kvm til 138 kvm.

Bygningstype på bygning BID-185985253 endret fra «våningshus tomannsbolig vertikaldelt type 123» til «våningshus type 113».

Klagepunkt 5):

Garasje uthus anneks ligger ved sør-øst hjørne av våningshus BID-185985253. Bygningstype endret til «annen landbruksbygning type 249» og er tatt ut av eiendomsskattegrunnlaget.

Klagepunkt 6):

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185985253 skal være 0,6 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 tillegg på 0,1 på grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013.

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 våningshus BID-10903033 skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

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

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

Det er gitt et fradrag på 0,1 på grunnlag av bygningens tilstand ved befarig 25.4.2013.

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.e	Dårlig vedlikehold		-0,1
-------	--------------------	--	------

Total standard for eiendommen endret fra 0,6 til 0,65 (interpolert).

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 1 792 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 989 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 1 792 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 1 989 000,-.

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 1721/264/2 er registrert som bygningstype «113 våningshus» i Matrikkelen.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

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

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

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

Klagepunkt 2):

Klager mener etasjefaktor på hovedetasje 2 (andre etasje) er feil og mener den bør være 0,5. Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.4 vedtatt at det skal benyttes samme faktor for alle etasjer som tilfredsstillere arealkravet for hovedetasje i henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen..

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Etasjefaktorer:

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

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

Klagepunkt 3):

Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillere konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Klagepunkt 4):

Overskattetakstnemnda har ved befaring 25.4.2013 målt boligene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-10903033 endret fra 172 kvm til 176 kvm.

Areal garasje hovedetasje 1 våningshus BID-10903033 endret fra 38 kvm til 40 kvm.

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-185985253 endret fra 142 kvm til 148 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-185985253 endret fra 132 kvm til 138 kvm.

Bygningstype på bygning BID-185985253 endret fra «våningshus tomannsbolig vertikaldelt type 123» til «våningshus type 113».

Klagepunkt 5):

Garasje uthus anneks ligger ved sør-øst hjørne av våningshus BID-185985253. Bygningstype endret til «annen landbruksbygning type 249» og er tatt ut av eiendomsskattegrunnet.

Klagepunkt 6):

Overskattetakstnemnda mener standard våningshus BID-185985253 skal være 0,6 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 tillegg på 0,1 på grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013.

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 våningshus BID-10903033 skal være 0,7 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

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

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

Det er gitt et fradrag på 0,1 på grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013.

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.e	Dårlig vedlikehold	-0,1
-------	--------------------	------

Total standard for eiendommen endret fra 0,6 til 0,65 (interpolert).

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 167/13 1721/0282/0001/000/00 - Klage eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 25.04.2013

1.Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/282/1.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 2 194 000,- jf. Eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Snorre Løvstad har i brev, datert 24.3.2012 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 25.4.2013.

3. Klagepunkt:

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

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Landbrukseiendom med 3 boenheter.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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:

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

Landbrukseiendommer i Verdal kommune takseres etter "Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt" vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Alle bygninger som benyttes til boligformål (boliger, hytter og utleiehytter) og annen næring, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og ”tilhørende tomt”. ”Tilhørende tomt” settes til 1 dekar pr. boligbygg/næringsbygg.

Klagepunkt 1):

Klager mener det må settes en maksgrense på areal pr. boligbygg.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.2 vedtatt at det er bruksareal (BRA) som skal legges til grunn ved taksering.

5.2. Arealstørrelser:

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens MATRIKKEL-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens MATRIKKEL-register evt. fra kommunens digitale eiendomskart (DEK).

I henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen defineres bruksareal (BRA) som følger:

Bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Boligene på eiendommen 1721/264/2 er registrert som bygningstype «113 våningshus» i Matrikkelen.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

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

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

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

Klagepunkt 2):

Klager mener etasjefaktor på hovedetasje 2 (andre etasje) er feil og mener den bør være 0,5. Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.4 vedtatt at det skal benyttes samme faktor for alle etasjer som tilfredsstillere arealkravet for hovedetasje i henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen..

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

Etasjefaktorer:

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

Etasjefaktorer for bygninger:

Etasjer Etasjefaktor:

Hovedetasje(r) 1,0.

Loft 0,5.

Underetasje 0,5.

Kjeller 0,2.

Klagepunkt 3):

Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lite.

Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 5.3 vedtatt at konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis en konsesjonsfaktor på 0,75. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Dette er en særskilt komponent som bare tar hensyn til det forhold at eiendommen er konsesjonspliktig.

5.3. Bruk av faktorer:

Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer gis konsesjonsfaktor lik 0,75.

Videre er det presisert i punkt 5.5:

5.5. Andre rammer for taksering:

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:

Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillere konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

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

*"tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.
Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.*

Klagepunkt 4):

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

Alle bygninger som brukes til boligformål skal takseres. Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer, se klagepunkt 3 ovenfor.

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

5.7. Juridiske avklaringer:

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

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

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

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen

gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

Tomt:

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

Klagepunkt 5):

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 23.11.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-17838067 endret fra 152 kvm. til 140 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-17838067 endret fra 152 kvm. til 140 kvm.

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-185985598 endret fra 26 kvm. til 34 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-185985598 endret fra 20 kvm. til 28 kvm.

Areal loftetasje enebolig BID-17832506 målt til 32 kvm.

Ved overskattetakstnemndas befaring 25.4.2013 bekrefter eier at arealene stemmer.

Overskattetakstnemnda mener standard på enebolig BID-17832506 skal være 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2000 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus tomannsbolig BID-17838067 og BID-185985598 skal være 0,55 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
-------	-----------------	------	-----

Etter en totalvurdering er det gitt et tillegg på 0,05 i standard på grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013.

Total standard for eiendommen endret fra 0,7 til 0,65 (interpolert).

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 2 194 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 2 068 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

«Tidligere takst kr. 2 194 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 2 068 000,-.

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 1721/264/2 er registrert som bygningstype «113 våningshus» i Matrikkelen.

Punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

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

Enebolig, våningshus, enebolig med hybel/sokkelleilighet tomannsbolig (110,120).

Denne bygningstypen skal ha kvadratmeterpris kr. 10 000,- i henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

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

Klagepunkt 2):

Klager mener etasjefaktor på hovedetasje 2 (andre etasje) er feil og mener den bør være 0,5. Skattetakstnemnda har i rammer og retningslinjer punkt 4.4 vedtatt at det skal benyttes samme faktor for alle etasjer som tilfredsstiller arealkravet for hovedetasje i henhold til Norsk Standard NS-3940 og Matrikkelføringsinstruksen..

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 tilfredsstille konsesjonslovens arealkrav til denne type eiendom. Arealkravet er på 25 dekar dyrket mark eller 100 dekar totalareal. Landbrukseiendommer med flere matrikkelenheter (flere gårds og bruksnummer) oppfattes som en enhet dersom deling av eiendommer krever behandling etter jordlovens bestemmelser.

Taksering:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og "tilhørende tomt". "Tilhørende tomt" settes til 1 daa pr. boligbygg. Hytter/fritidsbolig/kårbolig regnes også som boligbygg. Driftsbygninger takseres ikke, med mindre de brukes til annet formål og endres i matrikkelen til riktig formål.

Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer med tilhørende takstberettiget bygningsmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.

Klagepunkt 4):

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

Alle bygninger som brukes til boligformål skal takseres. Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer, se klagepunkt 3 ovenfor.

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

5.7. Juridiske avklaringer:

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

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

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

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering:

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen

gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett ikke påvirke taksten.

Tomt:

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

Klagepunkt 5):

Skattetakstnemndas besiktigere har ved befaring 23.11.2012 målt bygningene og gjort følgende endringer:

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-17838067 endret fra 152 kvm. til 140 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-17838067 endret fra 152 kvm. til 140 kvm.

Areal hovedetasje 1 våningshus BID-185985598 endret fra 26 kvm. til 34 kvm.

Areal hovedetasje 2 våningshus BID-185985598 endret fra 20 kvm. til 28 kvm.

Areal loftetasje enebolig BID-17832506 målt til 32 kvm.

Ved overskattetakstnemndas befaring 25.4.2013 bekrefter eier at arealene stemmer.

Overskattetakstnemnda mener standard på enebolig BID-17832506 skal være 1,0 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 2000 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

Overskattetakstnemnda mener standard på våningshus tomannsbolig BID-17838067 og BID-185985598 skal være 0,55 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
-------	-----------------	------	-----

Etter en totalvurdering er det gitt et tillegg på 0,05 i standard på grunnlag av bygningens tilstand ved befaring 25.4.2013.

Total standard for eiendommen endret fra 0,7 til 0,65 (interpolert).

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.