



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: 3.etg, Herredshuset

Dato: 08.05.2013

Tid: 08:00- 15:30

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
Inga Astrid Hildrum	Leder	AP-KRF
Ann-Maj Hovdahl Holmli	Medlem	H/V/SV/FRP/SP

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
Jonny Myhre	MEDL	AP-KRF
Linda Olsen	MEDL	AP-KRF
Joar Harry Aksnes	MEDL	H/V/SV/FRP/SP
Arne Falkfjell	MEDL	H/V/SV/FRP/SP

Varamedlemmer som møtte:

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

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Jens Ludvik Jenssen	Saksbehandler

Saksnr	Innhold
PS 173/13	1721/0225/0028/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 174/13	1721/0226/0004/010/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 175/13	1721/0226/0025/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 176/13	1721/0230/0033/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.
PS 177/13	1721/0232/0001/003/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 178/13	1721/0234/0001/267/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd
PS 179/13	1721/0234/0020/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

**PS 180/13 1721/0225/0028/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i
overskattetakstnemnd**

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 08.05.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/225/28.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 374 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Ragnhild Gustava Østvik har i brev datert 8.3.2012 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 8.5.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener taksten, med bruk av standard 0,6, er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

To røde fritidsboliger, samt to små uthus.

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, 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).

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener taksten, med bruk av standard 0,6, er for høy.

Utgangspunktet for gruppering av bygninger som skal takseres, er bygningstypene i Matrikkelregisteret. På eiendommen 1721/225/28 er det registrert to «hytter, sommerhus, fritidsbygg type 161». Viser til punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

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:

Fritidsboliger (160, 170).

Tomt, fritid.

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

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

Fritidsboliger Pr m² 10.000,-.

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

Kvadratmeterpris påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisenene for hytte og tomt er for høy.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard (indre faktor) skal være 0,7.

Viser til «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Det vises til punkt 5.3.C):

C) Fritidsboliger:

Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.

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. 374 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 437 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 374 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 437 000,-.

Begrunnelse:

Utgangspunktet for gruppering av bygninger som skal takseres, er bygningstypene i Matrikelregisteret. På eiendommen 1721/225/28 er det registrert to «hytter, sommerhus, fritidsbygg type 161». Viser til punkt 4.3 i rammer og retningslinjer:

4.3. Gruppering av eiendommer:

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

Fritidsboliger (160, 170).

Tomt, fritid.

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

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

Fritidsboliger Pr m² 10.000,-.

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

Kvadratmeterpris påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisenene for hytte og tomt er for høy.

Etter en totalvurdering av eiendommen mener overskattetakstnemnda at standard (indre faktor) skal være 0,7.

Viser til «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Det vises til punkt 5.3.C):

C) Fritidsboliger:

Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.

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 181/13 1721/0226/0004/010/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 08.05.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/226/4/10.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte fritidseiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 355 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Kai Tiller har i brev, datert 1.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet førsteinstansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge, og skattetakstnemnda sendte saken til Klagenemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 8.5.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener det er bortfester som skal betale eiendomsskatt på festetomt.
- Klager mener kvadratmeterpris garasje, uthus ,anneks er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 2 000,- pr. kvadratmeter.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Rød hytte med stående tømmermannskledning og ståltak, samt uthus.
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 skatteyter, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (3).

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener det er bortfester som skal betale eiendomsskatt på festetomt.
- Klager mener kvadratmeterpris garasje, uthus ,anneks er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 2 000,- pr. kvadratmeter.

Verdal kommune har i ”Rammer og retningslinjer for eiendomsskatt punkt 5.7 ” vedtatt at langsiktige festekontrakter og festekontrakter med rett til forlengelse skal vurderes som selveiertomt. Rett til forlengelse kan følge av festeavtalen eller tomtefestelova § 33. Foreligger det en slik avtale og/eller en lovfestet rett til forlengelse er fester å anse som rette mottaker av eiendomsskatten.

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt:

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Ved festepunkt settes tomtearealet til 1 dekar i henhold til tomtefesteloven § 16.”

KS-Eiendomsskatteforum har utarbeidet en ”Veileder i behandling av klager i eiendomsskattesaker”. Veilederen uttaler følgende om eiendomsskatt i festeforhold :

”Tilsvarende gjelder i festeforhold hvor enten festeavtalen har en varighet utover 99 år, eller hvor festeren har en ensidig rett til å kreve forlengelse av festeavtalen. I slike tilfelle regnes festeren som eier, slik at festeren skal betale og har rett til å klage på eiendomsskatten. Fester av tomt til bolig og fritidseiendom har alltid forlengelsesrett, jf tomtefesteloven § 33. Fester av tomt til bolig og fritidsformål må dermed alltid anses å ha klagerett”.

Spørsmålet om hvem som er rette adressat for eiendomsskatten til festetomter har vært forelagt Finansdepartementet. Finansdepartementet ga den 30.4.2012 følgende svar:

”.....Loven inneholder ingen eksplisitte regler om hvem som er debitor for eiendomsskatt på festetomter. Finansdepartementet har i en fortolkningsuttalelse fra 1992 lagt til grunn som det prinsipielle utgangspunktet at fester skal betale eiendomsskatt for verdien av bygningen, mens bortfester (grunneier) skal betale eiendomsskatt for verdien av tomten. Prinsippet er senere slått fast av Høyesterett i en dom inntatt i Rt. 2002 side 1411. I fortolkningsuttalelsen la imidlertid departementet også til grunn at det gjelder et unntak for festeavtaler med lengre varighet enn 99 år, eller når festeren har ensidig rett til å forlenge avtalen uten tidsbegrensning. I disse tilfellene anses festeren som eier av tomten når det gjelder eiendomsskattekravet. Uttalelsene fra Finansdepartementet ble avgitt før tomtefesteloven ble endret.

I en fortolkningsuttalelse av 15. august 2008 uttalte Finansdepartementet at i den grad lovendringene i tomtefesteloven gir fester av en tidligere tidsbegrenset festerett en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på ubestemt tid, antar departementet at også slike kontrakter må regnes som stetevarige etter eiendomsskattereglene. I disse tilfellene blir eiendomsskatteplikten for festetomten overført fra bortfester til fester, selv om avtalen i utgangspunktet var tidsbegrenset. Tomten verdsettes og skattlegges da under ett med bygningen.

Finansdepartementet tok i samme uttalelse også stilling til om reglene var de samme for festekontrakter til bolig og fritidshus som hører til en bygdeallmenning jf. tomtefestelova § 34:

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at ”[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33.” Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på samme vilkår som før etter tomtefesteloven § 33. Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

Finansdepartementet uttalte i fortolkningsuttalelsen fra 2008 at det er avgjørende for debitorspørsmålet hvorvidt fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på ubestemt tid. Begrensninger i innløsningsretten er uten betydning for spørsmålet om festet er stetevarig etter skattereglene. Så lenge fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten etter tomtefesteloven § 33, er det uten betydning for debitorspørsmålet at retten til innløsning etter tomtefesteloven § 32 er begrenset, jf. tomtefesteloven § 34. Fester er dermed debitor for eiendomsskatt av festetomt til bolig eller fritidsbolig som hører til en bygdeallmenning.

Hvilket areal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punktbeste:

Verdal kommune legger til grunn tomtefestelova § 16 ved beregning av arealet det skal betales eiendomsskatt for:

§ 16. Fysisk råderett

Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus har festaren same fysiske råderett over festetomta til bruk innanfor festeføremålet som ein eigar har, så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt. Er det avtalt at festaren ikkje kan hogge ned tre på tomta, kan festaren likevel krevje at bortfestaren i rimeleg mon tek bort tre som hindrar utsikt eller på annan måte er til ulempe, og setje seg imot hogst av tre som bør verte ståande for trivnaden si skuld. Er det ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta (punktbeste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eitt dekar (daa), medrekna der huset eller husa står og høveleg avrunda etter tilhøva på staden.

Arealberegning for festetomt/punktbeste:

For at eiendomsskatten skal bli riktig må festekontrakt fremlegges hvis festekontrakten har avtalt et større eller mindre areal enn 1 000 kvm. jf. tomtefestelova § 16.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris garasje, uthus, anneks, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen. I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 skal garasje, uthus, anneks ha kvadratmeterpris på kr. 2 000,-:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

Etter en totalvurdering av hytta mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,7.

Viser til «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Det vises til punkt 5.3.C):

C) Fritidsboliger:

Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.

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:

«Takst kr. 355 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 355 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Verdal kommune har i ”Rammer og retningslinjer for eiendomsskatt punkt 5.7 ” vedtatt at langsiktige festekontrakter og festekontrakter med rett til forlengelse skal vurderes som selveiertoimt. Rett til forlengelse kan følge av festeavtalen eller tomtefestelova § 33. Foreligger det en slik avtale og/eller en lovfestet rett til forlengelse er fester å anse som rette mottaker av eiendomsskatten.

Punkt 5.7:

”Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertoimt:

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Ved festepunkt settes tomtearealet til 1 dekar i henhold til tomtefesteloven § 16.”

KS-Eiendomsskatteforum har utarbeidet en ”Veileder i behandling av klager i eiendomsskattesaker”. Veilederen uttaler følgende om eiendomsskatt i festeforhold :

”Tilsvarende gjelder i festeforhold hvor enten festeavtalen har en varighet utover 99 år, eller hvor festeren har en ensidig rett til å kreve forlengelse av festeavtalen. I slike tilfelle regnes festeren som eier, slik at festeren skal betale og har rett til å klage på eiendomsskatten. Fester av tomt til bolig og fritidseiendom har alltid forlengelsesrett, jf tomtefesteloven § 33. Fester av tomt til bolig og fritidsformål må dermed alltid anses å ha klagerett”.

Spørsmålet om hvem som er rette adressat for eiendomsskatten til festetomter har vært forelagt Finansdepartementet. Finansdepartementet ga den 30.4.2012 følgende svar:

”.....Loven inneholder ingen eksplisitte regler om hvem som er debitor for eiendomsskatt på festetomter. Finansdepartementet har i en fortolkningsuttalelse fra 1992 lagt til grunn som det prinsipielle utgangspunktet at fester skal betale eiendomsskatt for verdien av bygningen, mens bortfester (grunneier) skal betale eiendomsskatt for verdien av tomten. Prinsippet er senere slått fast av Høyesterett i en dom inntatt i Rt. 2002 side 1411. I fortolkningsuttalelsen la imidlertid departementet også til grunn at det gjelder et unntak for festeavtaler med lengre varighet enn 99 år, eller når festeren har ensidig rett til å forlenge avtalen uten tidsbegrensning. I disse tilfellene anses festeren som eier av tomten når det gjelder eiendomsskattekravet. Uttalelsene fra Finansdepartementet ble avgitt før tomtefesteloven ble endret.

I en fortolkningsuttalelse av 15. august 2008 uttalte Finansdepartementet at i den grad lovendringene i tomtefesteloven gir fester av en tidligere tidsbegrenset festerett en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på ubestemt tid, antar departementet at også slike kontrakter må regnes som stetevarige etter eiendomsskatteparene. I disse tilfellene blir eiendomsskatteplikten for festetomten overført fra bortfester til fester, selv om avtalen i utgangspunktet var tidsbegrenset. Tomten verdsettes og skattlegges da under ett med bygningen.

Finansdepartementet tok i samme uttalelse også stilling til om reglene var de samme for festekontrakter til bolig og fritidshus som hører til en bygdeallmenning jf. tomtefestelova § 34:

Tomtefesteloven § 34 annet ledd første punktum sier at ”[v]ed krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33.” Unntaket gjelder bare når fester krever innløsning etter tomtefesteloven § 32. Fester har imidlertid rett til å forlenge festekontrakten på same vilkår som før etter tomtefesteloven § 33.

Tomtefestelovens system er altså at festerens rett til forlenging er ubegrenset (innen lovens frister for framsetting av krav om forlenging). Noe unntak for feste i bygdeallmenning er det ikke for retten til forlenging. Lovens § 34 annet ledd første punktum er bare en begrensning i festerens innløsningsrett. En bygdeallmenning kan avvise innløsningskrav mot å tilby forlenging i stedet.

Finansdepartementet uttalte i fortolkningsuttalelsen fra 2008 at det er avgjørende for debitorspørsmålet hvorvidt fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten på ubestemt tid. Begrensninger i innløsningsretten er uten betydning for spørsmålet om festet er stetevarig etter skattereglene. Så lenge fester har en ubetinget rett til å forlenge festekontrakten etter tomtefesteloven § 33, er det uten betydning for debitorspørsmålet at retten til innløsning etter tomtefesteloven § 32 er begrenset, jf. tomtefesteloven § 34. Fester er dermed debitor for eiendomsskatt av festetomt til bolig eller fritidsbolig som hører til en bygdeallmenning.

Hvilket areal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punktffeste:

Verdal kommune legger til grunn tomtefestelova § 16 ved beregning av arealet det skal betales eiendomsskatt for:

§ 16. Fysisk råderett

Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus har festaren same fysiske råderett over festetomta til bruk innanfor festeføremålet som ein eigar har, så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt. Er det avtalt at festaren ikkje kan hogge ned tre på tomta, kan festaren likevel krevje at bortfestaren i rimeleg mon tek bort tre som hindrar utsikt eller på annan måte er til ulempe, og setje seg imot hogst av tre som bør verte ståande for trivnaden si skuld. Er det ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta (punktffeste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eitt dekar (daa), medrekna der huset eller husa står og høveleg avrunda etter tilhøva på staden.

Arealberegning for festetomt/punktffeste:

For at eiendomsskatten skal bli riktig må festekontrakt fremlegges hvis festekontrakten har avtalt et større eller mindre areal enn 1 000 kvm. jf. tomtefestelova § 16.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris garasje, uthus, anneks, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen. I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 skal garasje, uthus, anneks ha kvadratmeterpris på kr. 2 000,-:

4.4. Sjablongverdi for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

Etter en totalvurdering av hytta mener overskattetakstnemnda at standard skal være 0,7.

Viser til «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Det vises til punkt 5.3.C):

C) Fritidsboliger:

Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor.

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 182/13 1721/0226/0025/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 08.05.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/226/25.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering på ovennevnte fritidseiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 100 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Jostein By har i brev datert 29.2.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

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

3. Klagepunkt:

- Klager mener det burde vært oppført areal på hytta.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener taksten, med bruk av standard 1,0, er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Lita hytte beliggende i Småliene/Risvatnet området.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener det burde vært oppført areal på hytta.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener taksten, med bruk av standard 1,0, er for høy.

Hytta på eiendommen 226/25 er målt av skattetakstnemndas besiktere til et bruksareal (BRA) på 12 kvm. Dette er ført som merknad i Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister.

Bygninger med bruksareal under 15 kvm. blir ikke beregnet med areal i eiendomsskattegrunnlaget.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris tomt fritid, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris tomt fritid er satt til kr. 200,-. Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

Kvadratmeterpris påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterpris tomt fritid er for høy.

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

Bygninger tatt i bruk i 1975 gir standard (indre faktor) 0,7.

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

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 100 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 70 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 100 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 70 000,-.

Begrunnelse:

Hytta på eiendommen 226/25 er målt av skattetakstnemndas besikter til et bruksareal (BRA) på 12 kvm. Dette er ført som merknad i Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister.

Bygninger med bruksareal under 15 kvm. blir ikke beregnet med areal i eiendomsskattegrunnlaget.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris tomt fritid, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris tomt fritid er satt til kr. 200,-. Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

Kvadratmeterpris påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterpris tomt fritid er for høy.

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

Bygninger tatt i bruk i 1975 gir standard (indre faktor) 0,7.

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

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 183/13 1721/0230/0033/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 08.05.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/230/33.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering på ovennevnte fritidseiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 255 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Vigdis Pedersen Røe har i brev datert 2.3.2012 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 8.5.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener økning i eiendomsskattegrunnlag er for høy.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener taksten, med bruk av standard 0,7, er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Svart hytte med tretak, samt lite uthus.

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

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

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener økning i eiendomsskattegrunnlag er for høy.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener taksten, med bruk av standard 0,7, er for høy.

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

Det er registrert 1551,1 kvm tomt på eiendommen 1721/230/33. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Syd-Inns vann hyttefelt. I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.5 skal hele tomtearealet beregnes i regulert område.

5.5. Andre rammer for taksering:

*PRESSISERING: Tomtearealet settes til 1 daa pr. fritidsbygg, boligbygg og næringsbygg innenfor LNF området uansett sjanger. **Hele tomtearealet beregnes***

i regulert eller annet tettbygd strøk. LNF med spredt boligbebyggelse er IKKE å anses som regulert.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris tomt fritid, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris tomt fritid er satt til kr. 200,-. Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

Kvadratmeterpris påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har, men blir justert med sonerfaktor og standard.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterpris tomt fritid er for høy.

Fritidseiendommen 1721/230/33 ligger innenfor område som skal ha sonerfaktor 0,5. Viser til punkt 4.5 i rammer og retningslinjer:

4.5. Sonerfaktorer:

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda å benytte slike sonerfaktorer

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

Boligeiendommer:

Sted - Sonerfaktor:

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.

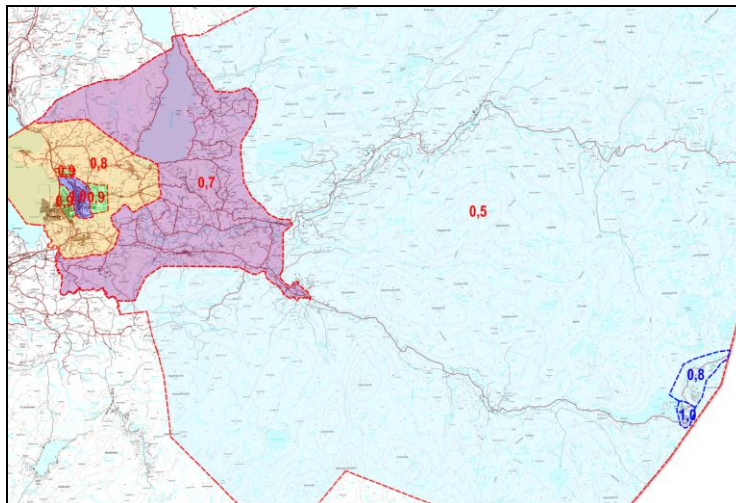
Fritidseiendommer:

Sted - Sonerfaktor fritidseiendommer:

Sandvika 1,0.

Finnvola 0,8.

Øvrige fritidseiendommer følger soner som for boligeiendommer.



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

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

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

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 255 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 255 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

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

Det er registrert 1551,1 kvm tomt på eiendommen 1721/230/33. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Syd-Inns vann hyttefelt. I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.5 skal hele tomtearealet beregnes i regulert område.

5.5. Andre rammer for taksering:

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

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris tomt fritid, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendommer i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris tomt fritid er satt til kr. 200,-. Viser til punkt 4.4 i rammer og retningslinjer:

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

Kvadratmeterpris påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har, men blir justert med sonefaktor og standard.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterpris tomt fritid er for høy.

Fritidseiendommen 1721/230/33 ligger innenfor område som skal ha sonefaktor 0,5. Viser til punkt 4.5 i rammer og retningslinjer:

4.5. Sonefaktorer:

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda å benytte slike sonefaktorer

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

Boligeiendommer:

Sted - Sonefaktor:

Sone 1 bolig: Sentrum: 1,0.

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

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

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

Sone 5 bolig: Øvrige områder: 0,5.

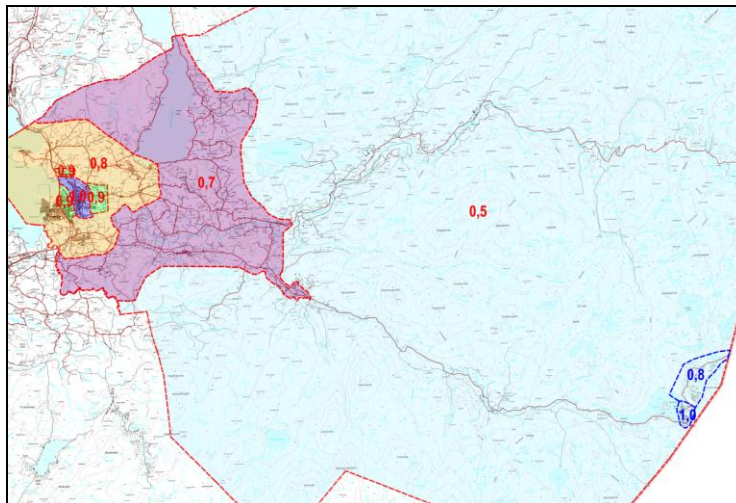
Fritidseiendommer:

Sted - Sonefaktor fritidseiendommer:

Sandvika 1,0.

Finnvola 0,8.

Øvrige fritidseiendommer følger soner som for boligeiendommer.



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

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

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

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 184/13 1721/0232/0001/003/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 08.05.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/232/1/3.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte fritidseiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 269 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*). Kolbjørn Norum har i brev, datert 6.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt. Ved fornyet førsteinstansbehandling ble klagen ikke tatt tilfølge, og skattetakstnemnda sendte saken til Klagenemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 8.5.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener standard på hytta er for høy, og klager dermed på bruken av standard 0,7.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Brun hytte med liggende kledning, samt lite uthus.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener standard på hytta er for høy, og klager dermed på bruken av standard 0,7.

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

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

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

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 269 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:
Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 269 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

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

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

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

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 185/13 1721/0234/0001/267/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 08.05.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/1/267.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen jf. eiendomsskatteloven § 3 a. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering på ovennevnte fritidseiendom i kommunen. I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 844 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Tor-Herlof Mandal har i brev datert 19.3.2012 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 8.5.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.

- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 1,0 er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Brun hytte med stående tømmermannskledning og shingeltak, samt 2 uthus/anneks.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener kvadratmeterpris hytte er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 10 000,- pr. kvadratmeter.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener sonefaktor 0,8 er for høy.
- Klager mener standard 1,0 er for høy.

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

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

Bygninger tatt i bruk i 2002 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst kr. 844 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst kr. 844 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper, herunder kvadratmeterpris hytte, kvadratmeterpris tomt fritid og sonefaktoren, er utarbeidet på grunnlag av informasjon om omsetningstall for eiendom i de ulike deler av kommunen.

Kvadratmeterpris hytte, kr. 10 000,-, påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen er for høy.

Kvadratmeterpris tomt, kr. 200,-, er satt likt for boligtomter og fritidstomter. At tomta er festet påvirker ikke kvadratmeterprisen. Det vises forøvrig til skattetakstnemndas vedtak. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterprisen tomt fritid er for høy.

Forskjellig sonefaktor reflekterer verdiforskjellene for ulike steder i kommunen. På grunnlag av det innhentede materialet mener overskattetakstnemnda at fritidseiendommer i Finnvola-området har en høyere salgsverdi enn tilsvarende eiendommer andre steder i kommunen. Overskattetakstnemnda er enig i at denne verdiforskjellen kan la seg gjenspeile gjennom bruk av sonefaktor 0,8. Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at sonefaktor 0,8 er for høy.

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

Bygninger tatt i bruk i 2002 gir standard (indre faktor) 1,0.

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

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 186/13 1721/0234/0020/000/00 - Klage på eiendomsskatt - behandling i overskattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 08.05.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/234/20.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 337 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Tor Johnson har i brev, datert 12.3.2012 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 8.5.2013.

3. Klagepunkt:

- Klager mener tomt blir taksert feil.

- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,9, er for høy.

4. Overskattetakstnemndas bemerkning:

4.1: Beskrivelse av eiendommen:

Hytte med stående tømmermannskledning og ståttak, samt uthus/anneks. Uthus/anneks ikke meldt ferdig i Matrikkelen.

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

Klagen

Besiktigerskjema

Tidligere eiendomsskatteseddel

4.2: Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

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

4.3: Vurdering av klagepunktene:

- Klager mener tomt blir taksert feil.
- Klager mener kvadratmeterpris tomt er for høy, og klager dermed på bruken av kr. 200,- pr. kvadratmeter tomt fritid.
- Klager mener takst, med bruk av standard 0,9, er for høy.

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

Det er registrert 999,5 kvm. tomt på eiendommen 1721/234/20. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Storholmen. I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.5 skal hele tomtearealet beregnes i regulert område.

5.5. Andre rammer for taksering:

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

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

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

Omsetningstall er hentet fra Statens kartverk, SSB og lokale meglerforetak og takstmenn. Nemnda har valgt å sette forsiktige sjablongverdier på alle bygningsfunksjoner da verdiutviklingen på bygninger i kommunen vurderes som usikker.

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

Kvadratmeterpris påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har, men blir justert med sonefaktor og standard.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterpris tomt fritid er for høy.

Fritidseiendommen 1721/234/20 ligger innenfor område som skal ha sonefaktor 0,5. Viser til punkt 4.5 i rammer og retningslinjer:

4.5. Sonefaktorer:

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda å benytte slike sonefaktorer

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

Boligeiendommer:

Sted - Sonefaktor:

Sone 1 bolig: Sentrum: 1,0.

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

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

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

Sone 5 bolig: Øvrige områder: 0,5.

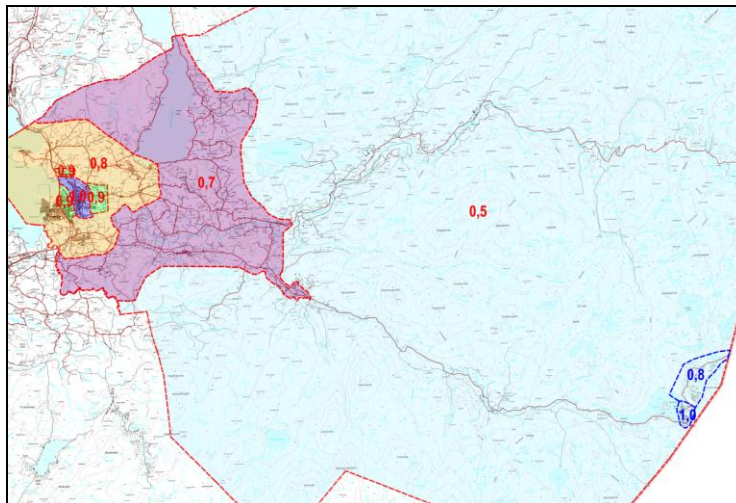
Fritidseiendommer:

Sted - Sonefaktor fritidseiendommer:

Sandvika 1,0.

Finnvola 0,8.

Øvrige fritidseiendommer følger soner som for boligeiendommer.



Overskattetakstnemnda har ved befaring 8.5.2013 målt hytta og gjort følgende endring:
 Areal hovedetasje 1 hytte endret fra 55 kvm. til 58 kvm.
 Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,9 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1997 gir standard (indre faktor) 0,9.

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

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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 337 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 350 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst kr. 337 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 350 000,-.

Begrunnelse:

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

Det er registrert 999,5 kvm. tomt på eiendommen 1721/234/20. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Storholmen. I henhold til rammer og retningslinjer punkt 5.5 skal hele tomtearealet beregnes i regulert område.

5.5. Andre rammer for taksering:

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

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

4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:

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

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

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

Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):

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

Kvadratmeterpris påvirkes ikke av hvilke fasiliteter hytta har, men blir justert med sonefaktor og standard.

Overskattetakstnemnda er ikke enig med skatteyteren i at kvadratmeterpris tomt fritid er for høy.

Fritidseiendommen 1721/234/20 ligger innenfor område som skal ha sonefaktor 0,5. Viser til punkt 4.5 i rammer og retningslinjer:

4.5. Sonefaktorer:

På grunnlag av en totalvurdering velger skattetakstnemnda å benytte slike sonefaktorer

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

Boligeiendommer:

Sted - Sonefaktor:

Sone 1 bolig: Sentrum: 1,0.

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

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

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

Sone 5 bolig: Øvrige områder: 0,5.

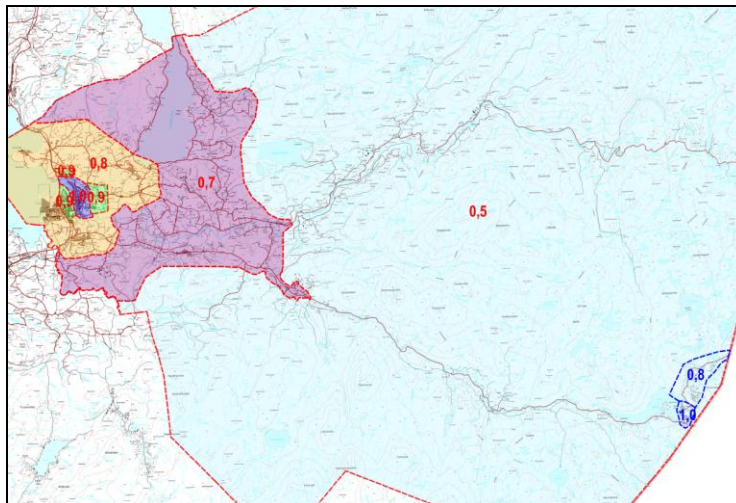
Fritidseiendommer:

Sted - Sonefaktor fritidseiendommer:

Sandvika 1,0.

Finnvola 0,8.

Øvrige fritidseiendommer følger soner som for boligeiendommer.



Overskattetakstnemnda har ved befaring 8.5.2013 målt hytta og gjort følgende endring:
 Areal hovedetasje 1 hytte endret fra 55 kvm. til 58 kvm.
 Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,9 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1997 gir standard (indre faktor) 0,9.

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

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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.