



**Skattetakstnemnd Verdal kommune**  
**Møteprotokoll**

**Utvalg:** Skattetakstnemnd Verdal  
**Møtested:** 2. etg. i Rådhuset, Vedal Rådhus  
**Dato:** 24.10.2013  
**Tid:** 08:00-16:45

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Bjørn Kjesbu	Leder	AP-KRF
Anne Nordskag	Medlem	AP-KRF

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Tor Ove Nettet	MEDL	H/V/SV/FRP/SP

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
Oddbjørg Grønn	Tor Ove Nettet	H/V/SV/FRP/SP

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Jens Ludvik Jensen	Konsulent
Arnulf Løken	Konsulent

Saksnr	Innhold
PS 15/13	Godkjenning av møteprotokoll
PS 16/13	1721/0018/0003/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 17/13	1721/0018/0003/132/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 18/13	1721/0018/0003/133/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 19/13	1721/0018/0532/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 20/13	1721/0018/0533/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 21/13	1721/0018/0931/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 22/13	1721/0018/1188/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 23/13	1721/0018/1249/000/00 - Klage eiendomsskatt - Wurth - Neptunvegen 2 - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 24/13	1721/0018/1325/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 25/13	1721/0018/1337/000/00 - Klage eiendomsskatt - SIVA Verdal Eiendom AS - Neptunvegen 6 - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 26/13	1721/0176/0002/001/00 - Klage på eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 27/13	1721/0200/0001/103/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 28/13	1721/0200/0001/108/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 29/13	1721/0200/0001/162/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 30/13	1721/0200/0001/163/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 31/13	1721/0200/0001/176/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

PS 32/13	1721/0200/0001/179/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 33/13	1721/0200/0001/196/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 34/13	1721/0200/0001/200/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 35/13	1721/0200/0001/202/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 36/13	1721/0200/0001/203/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 37/13	1721/0200/0001/204/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 38/13	1721/0200/0001/205/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 39/13	1721/0200/0001/207/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 40/13	1721/0200/0001/212/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 41/13	1721/0200/0001/213/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 42/13	1721/0200/0001/216/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 43/13	1721/0200/0001/219/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 44/13	1721/0200/0001/227/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 45/13	1721/0200/0001/228/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 46/13	1721/0202/0002/001/00 - Klage på eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 47/13	1721/0217/0001/000/00 - Klage på eiendomsskattetakst - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 48/13	1721/0219/0002/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 49/13	1721/0224/0003/003/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 50/13	1721/0230/0004/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

- PS 51/13 1721/0230/0004/158/00 - Klage eiendomsskatt - Hytte med Naust - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
- PS 52/13 1721/0232/0002/002/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
- PS 53/13 1721/0236/0001/004/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

## PS 15/13 Godkjenning av møteprotokoll

### Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013

#### **Forslag i møte:**

Leder fremmet følgende forslag:

«Protokoll fra møte 2. september 2013 godkjennes.»

#### **Avstemning:**

Ved votering ble forslaget enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Protokoll fra møte 2. september 2013 godkjennes.

## PS 16/13 1721/0018/0003/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

### Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013

#### **Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

#### **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."

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

I henhold til Matrikkelen består eiendommen 1721/18/3 av 14 teiger med et beregnet areal på 352711,8 kvm. 2 teiger ligger innenfor område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde og skal dermed takseres. Teig på 19772,9 kvm nord for Inntre eiendom AS og teig på 33604,6 kvm vest for Inntre eiendom AS. I sistnevnte teig er det i henhold til reguleringsplan avsatt et område som offentlig friområde. Arealet er på 6097,72 kvm. og er bekreftet av plansjef i ISK Åge Isaksen. Regulert friområde skal ikke beskattes, og arealet blir trukket fra i eiendomsskattegrunnlaget. Viser under «Opplysninger – korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

**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.

**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 næring, Pr m2 150,-.*

Ved punchefeil har eiendommen fått sonefaktor 1,0. I henhold til «Rammer og retningslinjer» og sonekart skal eiendommen ha sonefaktor 0,8.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 8 006 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 5 673 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 8 006 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 5 673 000,-.

Begrunnelse:

I henhold til Matrikkelen består eiendommen 1721/18/3 av 14 teiger med et beregnet areal på 352711,8 kvm. 2 teiger ligger innenfor område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde og skal dermed takseres. Teig på 19772,9 kvm nord for Inntre eiendom AS og teig på 33604,6 kvm vest for Inntre eiendom AS. I sistnevnte teig er det i henhold til reguleringsplan avsatt et område som offentlig friområde. Arealet er på 6097,72 kvm. og er bekreftet av plansjef i ISK Åge Isaksen. Regulert friområde skal ikke beskattes, og arealet blir trukket fra i eiendomsskattegrunnlaget. Viser under «Opplysninger – korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

**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.

**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 næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Ved punchefeil har eiendommen fått sonefaktor 1,0. I henhold til «Rammer og retningslinjer» og sonekart skal eiendommen ha sonefaktor 0,8.

**PS 17/13 1721/0018/0003/132/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**Lovgrunnlaget:**

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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 eiendomsskatte-lova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

I henhold til Matrikkelen har eiendommen 1721/18/3/132 et beregnet areal på 26487 kvm. Festegrunnen ligger innenfor område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde, vest for Inntre eiendom AS. Tomten benyttes av sagbruket som laste-/lagerområde. Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

#### **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.

#### **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 næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 3 178 000,- opprettholdes.  
Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:



Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 3 178 000,- opprettholdes.

Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

**Begrunnelse:**

I henhold til Matrikkelen har eiendommen 1721/18/3/132 et beregnet areal på 26487 kvm. Festegrunnen ligger innenfor område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde, vest for Inntre eiendom AS. Tomten benyttes av sagbruket som laste-/lagerområde. Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

**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.*

**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 næring, Pr m2 150,-.*

**PS 18/13 1721/0018/0003/133/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**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."

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 eieendomsskatte-lova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

I henhold til Matrikkelen har eiendommen 1721/18/3/133 et beregnet areal på 5556,9 kvm. Festegrunnen ligger innenfor område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde, nord-vest for Inntre eiendom AS. Tomten benyttes delvis av sagbruket som laste-/lagerområde.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

#### **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.

#### **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 næring, Pr m2 150,-.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 666 000,- opprettholdes.

Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:  
Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 666 000,- opprettholdes.  
Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

I henhold til Matrikkelen har eiendommen 1721/18/3/133 et beregnet areal på 5556,9 kvm. Festegrunnen ligger innenfor område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde, nord-vest for Inntre eiendom AS. Tomten benyttes delvis av sagbruket som laste-/lagerområde.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

**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.

**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 næring, Pr m2 150,-.

**PS 19/13 1721/0018/0532/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**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.”

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 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

I henhold til Matrikkelen har eiendommen 1721/18/532 et beregnet areal på 607,1 kvm. og ligger innenfor område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde. Deler av eiendommen består av kommunal veg. Deler av tomten benyttes også av Inn-Tre som parkeringsplass.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

#### **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.

#### **Tomt:**

Veggrunn der alle har vegrett takseres ikke.

Parkeringsarealer i regulert område takseres.

#### **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 næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.

Tomteareal på 231 kvm. er kommunal veg (polygonmålt i Matrikkelen) og veggrunn der alle har vegrett skal ikke takseres. Fradrag vises under «Opplysninger korreksjoner» i «detaljert grunnlag takst og skatt».

Areal for tomt veggrunn ble rettet etter 3. termin 2012. Det er derfor fakturert feil eiendomsskatt for 3 terminer 2012.

### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 72 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 45 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

### **VEDTAK:**

Takst på kr. 72 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 45 000,-

Begrunnelse:

I henhold til Matrikkelen har eiendommen 1721/18/532 et beregnet areal på 607,1 kvm. og ligger innenfor område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde. Deler av eiendommen består av kommunal veg. Deler av tomten benyttes også av Inn-Tre som parkeringsplass.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

#### **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.

#### **Tomt:**

Veggrunn der alle har vegrett takseres ikke.

Parkeringsarealer i regulert område takseres.

#### **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 næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.

Tomteareal på 231 kvm. er kommunal veg (polygonmålt i Matrikkelen) og veggrunn der alle har vegrett skal ikke takseres. Fradrag vises under «Opplysninger korreksjoner» i «detaljert grunnlag takst og skatt».

Areal for tomt veggrunn ble rettet etter 3. termin 2012. Det er derfor fakturert feil eiendomsskatt for 3 terminer 2012.

## **PS 20/13 1721/0018/0533/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

#### **Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

#### **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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

I henhold til Matrikkelen har eiendommen 1721/18/533 et beregnet areal på 2377,2 kvm. og ligger innenfor område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde. Deler av eiendommen består av kommunal veg. Deler av tomten benyttes også av Inn-Tre som parkeringsplass og innkjøring til sagbruket.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

#### **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.*

**Tomt:**

*Veggrunn der alle har vegrett takseres ikke.*

*Parkeringsarealer i regulert område takseres.*

**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 næring, Pr m2 150,-.*

Tomteareal på 663 kvm. er kommunal veg (polygonmålt i Matrikkelen) og veggrunn der alle har vegrett skal ikke takseres. Fradrag vises under «Opplysninger korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Areal for tomt veggrunn ble rettet etter 3. termin 2012. Det er derfor fakturert feil eiendomsskatt for 3 terminer 2012.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 285 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 205 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 285 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 205 000,-

Begrunnelse:

I henhold til Matrikkelen har eiendommen 1721/18/533 et beregnet areal på 2377,2 kvm. og ligger innenfor område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde. Deler av eiendommen består av kommunal veg. Deler av tomten benyttes også av Inn-Tre som parkeringsplass og innkjøring til sagbruket.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

**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.

**Tomt:**

Veggrunn der alle har vegrett takseres ikke.

Parkeringsarealer i regulert område takseres.

**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 næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.

Tomteareal på 663 kvm. er kommunal veg (polygonmålt i Matrikkelen) og veggrunn der alle har vegrett skal ikke takseres. Fradrag vises under «Opplysninger korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Areal for tomt veggrunn ble rettet etter 3. termin 2012. Det er derfor fakturert feil eiendomsskatt for 3 terminer 2012.

**PS 21/13 1721/0018/0931/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**Lovgrunnlaget:**

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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 eidegdomsskattelova 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

I henhold til Matrikkelen har eiendommen 1721/18/931 et beregnet areal på 7,2 kvm. Eiendommen ligger innenfor område som er regulert til boligformål i kommunedelplan Verdal byområde.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

#### **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.

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

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

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

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

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

På grunn av eiendommens størrelse og beliggenhet mener skattetakstnemnda at takst skal settes til kr. 0,-. Selv om eiendomsskattepromille vil stige til maksimalt 7 promille vil gebyr ikke overstige minstepløpet på kr. 50,-. Det vil derfor ikke bli innkrevd eiendomsskatt for denne eiendommen.

Det er ikke utfakturert eiendomsskatt for denne eiendommen.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 1 000,- oppheves.  
Ny takst blir kr. 0,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 1 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 0,-.

**Begrunnelse:**

I henhold til Matrikkelen har eiendommen 1721/18/931 et beregnet areal på 7,2 kvm.

Eiendommen ligger innenfor område som er regulert til boligformål i kommunedelplan Verdal byområde.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

**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.

**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 bolig, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.

På grunn av eiendommens størrelse og beliggenhet mener skattetakstnemnda at takst skal settes til kr. 0,-. Selv om eiendomsskattepromille vil stige til maksimalt 7 promille vil gebyr ikke overstige minstepløpet på kr. 50,-. Det vil derfor ikke bli innkrevd eiendomsskatt for denne eiendommen.

Det er ikke utfakturert eiendomsskatt for denne eiendommen.

**PS 22/13 1721/0018/1188/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013****Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

## **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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

## **Vurdering av klagen:**

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

I henhold til Matrikkelen har eiendommen 1721/18/1188 et beregnet areal på 849,9 kvm. Eiendommen ligger innenfor område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde. Tomten benyttes av sagbruket som laste-/lagerområde.

I henhold til eiendomsskatteloven § 4 er det ikke en forutsetning at eiendommen skal kunne bebygges for å utskrive eiendomsskatt:

### **2. kapitlet. – Skattepliktige egedomar.**

§ 4. Egedomsskatt vert skriven ut på dei faste egedomane ut frå tilhøva den 1. januar i skatteåret.

Til faste egedomer vert rekna bygningar og tomt som høyrer til , huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknande og likeeins verk og bruk og annan næringseigedom. ....-

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

### **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.

### **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 næring, Pr m2 150,-.*

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 101 000,- opprettholdes.

Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 101 000,- opprettholdes.

Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

I henhold til Matrikkelen har eiendommen 1721/18/1188 et beregnet areal på 849,9 kvm. Eiendommen ligger innenfor område som er regulert til industri i kommunedelplan Verdal byområde. Tomten benyttes av sagbruket som laste-/lagerområde.

I henhold til eiendomsskatteloven §4 er det ikke en forutsetning at eiendommen skal kunne bebygges for å utskrive eiendomsskatt:

***2. kapitlet. – Skattepliktige eiendomar.***

*§ 4. Eiendomsskatt vert skriven ut på dei faste eiedomane ut frå tilhøva den 1. januar i skatteåret.*

*Til faste eiedomer vert rekna bygningar og tomt som høyrer til , huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknande og likeeins verk og bruk og annan næringseigedom. ....-*

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

***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.*

***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 næring, Pr m2 150,-.

Utfakturert eiendomsskatt for 2012 og 2013 skal betales.

**PS 23/13 1721/0018/1249/000/00 - Klage eiendomsskatt - Wurth - Neptunvegen 2 - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

Til taksering av verk og bruk engasjeres firmaer med spesialkompetanse, som fremmer skatteforslag til skattetakstnemnda.

**Vurdering av klagen:**

- Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.
- Klager mener eiendommen (Würth-butikken) ikke skal takseres som verk og bruk, men takseres som næringseiendom i henhold til sjablon i rammer og retningslinjer.
- Klager mener takst er for høy.

Verdal kommune har i sine «Rammer og retningslinjer for taksering», vedtatt at takseringen av verk og bruk gjøres av engasjert personell med spesialkompetanse. Kommunen har derfor benyttet Verditaksering Kjell Larsen AS (VKL) til å foreta takseringsarbeidet. Disse konsulentene har vært på befaring med eiers representant til stede. Skattetakstnemnda har som mandat å vurdere takstforslagene til besiktiger. Under møter med skattetakstnemnda har VKL

forklart prinsippene ved taksering av verk og bruk. Herunder også belyst tematikken rundt flere domsavsigelser. Dette har gitt skattetakstnemnda grunnlag til følge takstmannens resonnement og evt. stille spørsmål ved takstgrunnlaget. På bakgrunn av det forannevnte har skattetakstnemnda grunnlag til å fatte vedtak. Alle verk og bruk takster ble presentert og forklart for skattetakstnemnda.

I forbindelse med klagebehandling var skattetakstnemnda på befaringsreise av eiendommen (Würth-butikken) den 2. september 2013. Eiendommen er taksert av Verditaksering Kjell Larsen AS etter samme prinsipp som verk og bruk.

Taksert bygning (BID-25150465) er klassifisert som bygningstype «322 – Butikk/forretningsbygg» i Matrikkelen og ligger på grunneiendommen 1721/18/1249. Bygningen med tomteareal er taksert på eiendommen 1721/18/1249, avtalenummer 1579. På grunnlag av befaringsreisen konkluderer skattetakstnemnda med at «Würth-butikken» er et forretnings-/butikklokale og skal takseres som næringseiendom i henhold til sjablon i rammer og retningslinjer.

Würth-butikken ligger på en teig på eiendommen 1721/18/1249 med et areal på 3189.2 kvm. Kvadratmeterpris tomt næring skal i henhold til rammer og retningslinjer være kr. 150,-.

Areal BID-25150465 butikk/forretningsbygg er oppgitt til 310 kvm. i en etasje. Arealet bekreftes av Stig Krokstad ved befaringsreise. Kvadratmeterpris «322 – Butikk/forretningsbygg» skal i henhold til rammer og retningslinjer være kr. 8000,-.

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

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

*Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Eiendommen ligger innenfor område som skal ha sonfaktor 0,8 i henhold til sonekart vedtatt av skattetakstnemnda.

Etter en totalvurdering settes standard på butikk/forretningsbygg BID-10898013 til 1,0.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 3 509 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 2 366 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 3 509 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 2 366 000,-

Begrunnelse:

Verdal kommune har i sine «Rammer og retningslinjer for taksering», vedtatt at takseringen av verk og bruk gjøres av engasjert personell med spesialkompetanse. Kommunen har derfor

benyttet Verditaksering Kjell Larsen AS (VKL) til å foreta takseringsarbeidet. Disse konsulentene har vært på befaring med eiers representant til stede. Skattetakstnemnda har som mandat å vurdere takstforslagene til besiktiger. Under møter med skattetakstnemnda har VKL forklart prinsippene ved taksering av verk og bruk. Herunder også belyst tematikken rundt flere domsavsigelser. Dette har gitt skattetakstnemnda grunnlag til følge takstmannens resonnement og evt. stille spørsmål ved takstgrunnlaget. På bakgrunn av det forannevnte har skattetakstnemnda grunnlag til å fatte vedtak. Alle verk og bruk takster ble presentert og forklart for skattetakstnemnda.

I forbindelse med klagebehandling var skattetakstnemnda på befaring av eiendommen (Würth-butikken) den 2. september 2013. Eiendommen er taksert av Verditaksering Kjell Larsen AS etter samme prinsipp som verk og bruk.

Taksert bygning (BID-25150465) er klassifisert som bygningstype «322 – Butikk/forretningsbygg» i Matrikkelen og ligger på grunneiendommen 1721/18/1249. Bygningen med tomteareal er taksert på eiendommen 1721/18/1249, avtalennummer 1579. På grunnlag av befaringen konkluderer skattetakstnemnda med at «Würth-butikken» er et forretnings-/butikklokale og skal takseres som næringseiendom i henhold til sjablon i rammer og retningslinjer.

Würth-butikken ligger på en teig på eiendommen 1721/18/1249 med et areal på 3189.2 kvm. Kvadratmeterpris tomt næring skal i henhold til rammer og retningslinjer være kr. 150,-.

Areal BID-25150465 butikk/forretningsbygg er oppgitt til 310 kvm. i en etasje. Arealet bekreftes av Stig Krokstad ved befaring.

Kvadratmeterpris «322 – Butikk/forretningsbygg» skal i henhold til rammer og retningslinjer være kr. 8000,-.

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

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

*Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Eiendommen ligger innenfor område som skal ha sonfaktor 0,8 i henhold til sonekart vedtatt av skattetakstnemnda.

Etter en totalvurdering settes standard på butikk/forretningsbygg BID-10898013 til 1,0.

## **PS 24/13 1721/0018/1325/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

#### **Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

#### **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, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener tomteareal er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

I henhold til Matrikkelen er eiendommen 1721/18/1325 et beregnet areal på 52,6 kvm. Eiendommen ligger innenfor område som er regulert til boligformål i kommunedelplan Verdal byområde. På eiendommen er det oppført en trafostasjon.

Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

#### **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.

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

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

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

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

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

Taksten og beregnet skatt er under grense for innkreving og det er ikke utfakturert gebyr for denne eiendommen.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:



«Takst på kr. 9 000,- opprettholdes.  
Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:  
Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 9 000,- opprettholdes.  
Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

I henhold til Matrikkelen er eiendommen 1721/18/1325 et beregnet areal på 52,6 kvm. Eiendommen ligger innenfor område som er regulert til boligformål i kommunedelplan Verdal byområde. På eiendommen er det oppført en trafostasjon. Takst tomt er i henhold til punkt 4.4 og 5.5 i rammer og retningslinjer.

**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.

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

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

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

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

*Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

Taksten og beregnet skatt er under grense for innkreving og det er ikke utfakturert gebyr for denne eiendommen.

**PS 25/13 1721/0018/1337/000/00 - Klage eiendomsskatt - SIVA Verdal Eiendom AS - Neptunvegen 6 - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

### **Lovgrunnlaget:**

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

Til taksering av verk og bruk engasjeres firmaer med spesialkompetanse, som fremmer skatteforslag til skattetakstnemnda.

### **Vurdering av klagen:**

- Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.
- Klager mener eiendommen (VIP-senteret) ikke skal takseres som verk og bruk, men takseres som næringseiendom i henhold til sjablon i rammer og retningslinjer.
- Klager mener takst er for høy.

Verdal kommune har i sine «Rammer og retningslinjer for taksering», vedtatt at takseringen av verk og bruk gjøres av engasjert personell med spesialkompetanse. Kommunen har derfor benyttet Verditaksering Kjell Larsen AS (VKL) til å foreta takseringsarbeidet. Disse konsulentene har vært på befaring med eiers representant til stede. Skattetakstnemnda har som mandat å vurdere takstforslagene til besiktiger. Under møter med skattetakstnemnda har VKL forklart prinsippene ved taksering av verk og bruk. Herunder også belyst tematikken rundt flere domsavsigelser. Dette har gitt skattetakstnemnda grunnlag til følge takstmannens resonnement og evt. stille spørsmål ved takstgrunnlaget. På bakgrunn av det forannevnte har skattetakstnemnda grunnlag til å fatte vedtak. Alle verk og bruk takster ble presentert og forklart for skattetakstnemnda.

I forbindelse med klagebehandling var skattetakstnemnda på befaring av eiendommen (VIP-senteret) den 2. september 2013. Eiendommen er taksert av Verditaksering Kjell Larsen AS etter samme prinsipp som verk og bruk.

Taksert bygning (BID-10898013) er klassifisert som bygningstype «311 – Kontor- og adm. bygning rådhus» i Matrikkelen og ligger på to grunneiendommer, 1721/18/1249 og 1721/18/1337. Hele bygningen med tomteareal er taksert på eiendommen 1721/18/1337.

På grunnlag av befaringen konkluderer skattetakstnemnda med at VIP-senteret er et forretnings-/kontorbygg og skal takseres som næringseiendom i henhold til sjablon i rammer og retningslinjer.

Tomteareal på eiendommen 1721/18/1337 er i henhold til Matrikkelen 4731 kvm. og takseres på avtale for 1721/18/1337 VIP-senteret.

Tomteareal på eiendommen 1721/18/1249 er i henhold til Matrikkelen 22576,2 kvm. fordelt på 3 teiger:

- Teig 18098 kvm. takseres på avtale for 1721/18/1337 sammen med VIP-senteret.
- Teig 1289 kvm. takseres på avtale for 1721/18/1337 sammen med VIP-senteret.
- Teig 3189,2 kvm. takseres på avtale for 1721/18/1249 sammen med Würth-butikken.

Totalt tomteareal på avtale for 1721/18/1337 blir 24118 kvm.

Kvadratmeterpris tomt næring skal i henhold til rammer og retningslinjer være kr. 150,-.

Areal BID-10898013 kontor- og administrasjonsbygning er oppgitt til totalt 7520 kvm. fordelt på to etasjer, H1 3760 kvm. og H2 3760 kvm. Arealet bekreftes av Stig Krokstad ved befaring. Kvadratmeterpris «311 - kontor- og administrasjonsbygning» skal i henhold til rammer og retningslinjer være kr. 8000,-.

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

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

*Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Eiendommen ligger innenfor område som skal ha sonfaktor 0,8 i henhold til sonekart vedtatt av skattetakstnemnda.

Etter en totalvurdering settes standard på kontor administrasjonsbygning BID-10898013 til 0,8.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 72 331 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 40 817 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr. 72 331 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 40 817 000,-

Begrunnelse:

Verdal kommune har i sine «Rammer og retningslinjer for taksering», vedtatt at takseringen av verk og bruk gjøres av engasjert personell med spesialkompetanse. Kommunen har derfor benyttet Verditaksering Kjell Larsen AS (VKL) til å foreta takseringsarbeidet. Disse konsulentene har vært på befaring med eiers representant til stede. Skattetakstnemnda har som mandat å vurdere takstforslagene til besiktiger. Under møter med skattetakstnemnda har VKL forklart prinsippene ved taksering av verk og bruk. Herunder også belyst tematikken rundt flere domsavsigelser. Dette har gitt skattetakstnemnda grunnlag til følge takstmannens resonnement og evt. stille spørsmål ved takstgrunnlaget. På bakgrunn av det forannevnte har skattetakstnemnda grunnlag til å fatte vedtak. Alle verk og bruk takster ble presentert og forklart for skattetakstnemnda.

I forbindelse med klagebehandling var skattetakstnemnda på befaring av eiendommen (VIP-senteret) den 2. september 2013. Eiendommen er taksert av Verditaksering Kjell Larsen AS etter samme prinsipp som verk og bruk.

Taksert bygning (BID-10898013) er klassifisert som bygningstype «311 – Kontor- og adm. bygning rådhus» i Matrikkelen og ligger på to grunneiendommer, 1721/18/1249 og 1721/18/1337. Hele bygningen med tomteareal er taksert på eiendommen 1721/18/1337. På grunnlag av befaringen konkluderer skattetakstnemnda med at VIP-senteret er et forretnings-/kontorbygg og skal takseres som næringsseiendom i henhold til sjablon i rammer og retningslinjer.

Tomteareal på eiendommen 1721/18/1337 er i henhold til Matrikkelen 4731 kvm. og takseres på avtale for 1721/18/1337 VIP-senteret.

Tomteareal på eiendommen 1721/18/1249 er i henhold til Matrikkelen 22576,2 kvm. fordelt på 3 teiger:

- Teig 18098 kvm. takseres på avtale for 1721/18/1337 sammen med VIP-senteret.
- Teig 1289 kvm. takseres på avtale for 1721/18/1337 sammen med VIP-senteret.
- Teig 3189,2 kvm. takseres på avtale for 1721/18/1249 sammen med Würth-butikken.

Totalt tomteareal på avtale for 1721/18/1337 blir 24118 kvm.

Kvadratmeterpris tomt næring skal i henhold til rammer og retningslinjer være kr. 150,-.

Areal BID-10898013 kontor- og administrasjonsbygning er oppgitt til totalt 7520 kvm. fordelt på to etasjer, H1 3760 kvm. og H2 3760 kvm. Arealet bekreftes av Stig Krokstad ved befaring. Kvadratmeterpris «311 - kontor- og administrasjonsbygning» skal i henhold til rammer og retningslinjer være kr. 8000,-.

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

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

*Tomter og bygninger Enhet Pris (kr):*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Eiendommen ligger innenfor område som skal ha sonefaktor 0,8 i henhold til sonekart vedtatt av skattetakstnemnda.

Etter en totalvurdering settes standard på kontor administrasjonsbygning BID-10898013 til 0,8.

## **PS 26/13 1721/0176/0002/001/00 - Klage på eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

#### **Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

#### **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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takserer 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 fritidsbygg og 1 uthus på eiendommen 176/2/1. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal takseres i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal 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 (punktfeste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 5.8.2011.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 192 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 154 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 192 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 154 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 fritidsbygg og 1 uthus på eiendommen 176/2/1. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal takseres i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 5.8.2011.

**PS 27/13 1721/0200/0001/103/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**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.”

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 eiendomsskatte-lova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Eiendommen 1721/200/1/103 er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Skattetakstnemnda har lagt vekt på likhetsprinsippet.

Festegrunnen 1721/200/1/103 ligger innenfor område regulert til fritidsformål, reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen. Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Takst tomt er i henhold til punkt 5.5, 5.7 og 4.4 i rammer og retningslinjer.

#### **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.*

#### **5.7. Juridiske avklaringer:**

.....

*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.***

#### **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,-.*

Værdalsbrukets representant ga i møte med skattetakstnemnda 17.9.2013 muntlig aksept for å frafalle kravet om befaring i skattetakstnemndas klagesaksbehandling. Bekreftelse skal ettersendes skriftlig i epost til kommunen.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 100 000,- opprettholdes.  
Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

«Takst på kr. 100 000,- opprettholdes.  
Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Eiendommen 1721/200/1/103 er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Festegrunnen 1721/200/1/103 ligger innenfor område regulert til fritidsformål, reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen. Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Takst tomt er i henhold til punkt 5.5, 5.7 og 4.4 i rammer og retningslinjer.

**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.*

**5.7. Juridiske avklaringer:**

.....

*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.***

**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,-.*

Værdalsbrukets representant ga i møte med skattetakstnemnda 17.9.2013 muntlig aksept for å frafalle kravet om befaring i skattetakstnemndas klagesaksbehandling. Bekreftelse skal ettersendes skriftlig i epost til kommunen.

## **PS 28/13 1721/0200/0001/108/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

#### **Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

#### **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.”

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 eiendomsskatte-lova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Eiendommene i Verdal kommune er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Skattetakstnemnda har lagt vekt på likhetsprinsippet.

Festegrunnen 1721/200/1/108 ligger innenfor område regulert til fritidsformål, reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen. Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Takst tomt er i henhold til punkt 5.5, 5.7 og 4.4 i rammer og retningslinjer.

#### **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.*

#### **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.*

.....

*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.***

#### **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,-.*

Værdalsbrukets representant ga i møte med skattetakstnemnda 17.9.2013 muntlig aksept for å frafalle kravet om befarings i skattetakstnemndas klagesaksbehandling. Bekreftelse skal ettersendes skriftlig i epost til kommunen.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 100 000,- opprettholdes.

Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr. 100 000,- opprettholdes.  
Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Eiendommene i Verdal kommune er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Skattetakstnemnda har lagt vekt på likhetsprinsippet.

Festegrunnen 1721/200/1/108 ligger innenfor område regulert til fritidsformål, reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen. Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Takst tomt er i henhold til punkt 5.5, 5.7 og 4.4 i rammer og retningslinjer.

#### **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.*

#### **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.*

.....

*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.*

#### **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,-.*

Værdalsbrukets representant ga i møte med skattetakstnemnda 17.9.2013 muntlig aksept for å frafalle kravet om befaring i skattetakstnemndas klagesaksbehandling. Bekreftelse skal ettersendes skriftlig i epost til kommunen.

## Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013

### Skattetakstnemndas bemerkning:

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

### **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."

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

### **Vurdering av klagen:**

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Eiendommene i Verdal kommune er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Skattetakstnemnda har lagt vekt på likhetsprinsippet.

Festegrunnen 1721/200/1/162 ligger innenfor område regulert til fritidsformål, reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen. Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Takst tomt er i henhold til punkt 5.5, 5.7 og 4.4 i rammer og retningslinjer.

#### **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.

#### **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.*

.....

*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.*

#### **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,-.*

Værdalsbrukets representant ga i møte med skattetakstnemnda 17.9.2013 muntlig aksept for å frafalle kravet om befaring i skattetakstnemndas klagesaksbehandling. Bekreftelse skal ettersendes skriftlig i epost til kommunen.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 100 000,- opprettholdes.  
Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

«Takst på kr. 100 000,- opprettholdes.  
Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Eiendommene i Verdal kommune er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Skattetakstnemnda har lagt vekt på likhetsprinsippet.

Festegrunnen 1721/200/1/162 ligger innenfor område regulert til fritidsformål, reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen. Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Takst tomt er i henhold til punkt 5.5, 5.7 og 4.4 i rammer og retningslinjer.

**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.*

**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.*

.....

*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.***

**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,-.*

Værdalsbrukets representant ga i møte med skattetakstnemnda 17.9.2013 muntlig aksept for å frafalle kravet om befaring i skattetakstnemndas klagesaksbehandling. Bekreftelse skal ettersendes skriftlig i epost til kommunen.

**PS 30/13 1721/0200/0001/163/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

## **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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

## **Vurdering av klagen:**

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Eiendommene i Verdal kommune er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Skattetakstnemnda har lagt vekt på likhetsprinsippet.

Festegrunnen 1721/200/1/163 ligger innenfor område regulert til fritidsformål, reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen. Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Takst tomt er i henhold til punkt 5.5, 5.7 og 4.4 i rammer og retningslinjer.

### **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.*

### **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.*

*.....*

*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.*

### **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,-.***

Værdalsbrukets representant ga i møte med skattetakstnemnda 17.9.2013 muntlig aksept for å frafalle kravet om befaring i skattetakstnemndas klagesaksbehandling. Bekreftelse skal ettersendes skriftlig i epost til kommunen.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 100 000,- opprettholdes.  
Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr. 100 000,- opprettholdes.  
Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Eiendommene i Verdal kommune er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Skattetakstnemnda har lagt vekt på likhetsprinsippet.

Festegrunnen 1721/200/1/163 ligger innenfor område regulert til fritidsformål, reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen. Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Takst tomt er i henhold til punkt 5.5, 5.7 og 4.4 i rammer og retningslinjer.

#### ***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.***

#### ***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.

.....

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.**

#### **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,-.

**PS 31/13 1721/0200/0001/176/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

#### **Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

#### **Lovgrunnlaget:**

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Eiendommene i Verdal kommune er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Skattetakstnemnda har lagt vekt på likhetsprinsippet.

Festegrunnen 1721/200/1/176 ligger innenfor område regulert til fritidsformål, reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen. Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Takst tomt er i henhold til punkt 5.5, 5.7 og 4.4 i rammer og retningslinjer.

#### **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.*

#### **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.*

.....

*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.*

#### **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,-.*

Værdalsbrukets representant ga i møte med skattetakstnemnda 17.9.2013 muntlig aksept for å frafalle kravet om befaring i skattetakstnemndas klagesaksbehandling. Bekreftelse skal ettersendes skriftlig i epost til kommunen.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 100 000,- opprettholdes.  
Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:  
Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr. 100 000,- opprettholdes.  
Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Eiendommene i Verdal kommune er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Skattetakstnemnda har lagt vekt på likhetsprinsippet. Festegrunnen 1721/200/1/176 ligger innenfor område regulert til fritidsformål, reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen. Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan. Takst tomt er i henhold til punkt 5.5, 5.7 og 4.4 i rammer og retningslinjer.

##### **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.*

##### **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.*

.....

*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.***

##### **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,-.***

Værdalsbrukets representant ga i møte med skattetakstnemnda 17.9.2013 muntlig aksept for å frafalle kravet om befaring i skattetakstnemndas klagesaksbehandling. Bekreftelse skal ettersendes skriftlig i epost til kommunen.

**PS 32/13 1721/0200/0001/179/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**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.”

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 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

**Vurdering av klagen:**

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Eiendommene i Verdal kommune er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Skattetakstnemnda har lagt vekt på likhetsprinsippet.

Festegrunnen 1721/200/1/179 ligger innenfor område regulert til fritidsformål, reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen. Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Takst tomt er i henhold til punkt 5.5, 5.7 og 4.4 i rammer og retningslinjer.

#### **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.*

#### **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.*

.....

*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.***

#### **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,-.*

Værdalsbrukets representant ga i møte med skattetakstnemnda 17.9.2013 muntlig aksept for å frafalle kravet om befaring i skattetakstnemndas klagesaksbehandling. Bekreftelse skal ettersendes skriftlig i epost til kommunen.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 100 000,- opprettholdes.

Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:  
Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 100 000,- opprettholdes.  
Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Eiendommene i Verdal kommune er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012. Skattetakstnemnda har lagt vekt på likhetsprinsippet. Festegrunnen 1721/200/1/179 ligger innenfor område regulert til fritidsformål, reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen. Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan. Takst tomt er i henhold til punkt 5.5, 5.7 og 4.4 i rammer og retningslinjer.

**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.*

**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.*

.....

*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.*

**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,-.*

Værdalsbrukets representant ga i møte med skattetakstnemnda 17.9.2013 muntlig aksept for å frafalle kravet om befaring i skattetakstnemndas klagesaksbehandling. Bekreftelse skal ettersendes skriftlig i epost til kommunen.

**PS 33/13 1721/0200/0001/196/00 - Klage eiendomsskatt - Ubebygde tomter - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

**Vurdering av klagen:**

- Klage mener tomt er taksert feil.
- Klager mener takst er for høy.

Eiendommene i Verdal kommune er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Skattetakstnemnda har lagt vekt på likhetsprinsippet.

Festegrunnen 1721/200/1/196 ligger innenfor område regulert til fritidsformål, reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen. Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Takst tomt er i henhold til punkt 5.5, 5.7 og 4.4 i rammer og retningslinjer.

**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.*



### **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.*

.....

*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.*

### **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 m<sup>2</sup> 200,-.*

Værdalsbrukets representant ga i møte med skattetakstnemnda 17.9.2013 muntlig aksept for å frafalle kravet om befaring i skattetakstnemndas klagesaksbehandling. Bekreftelse skal ettersendes skriftlig i epost til kommunen.

### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 100 000,- opprettholdes.

Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

### **VEDTAK:**

Takst på kr. 100 000,- opprettholdes.

Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Eiendommene i Verdal kommune er taksert etter «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 9. februar 2012.

Skattetakstnemnda har lagt vekt på likhetsprinsippet.

Festegrunnen 1721/200/1/196 ligger innenfor område regulert til fritidsformål, reguleringsplan for hyttefelt Stortjern/Bringsåsen. Etter vurdering av plansjefen i Innherred samkommune skal eiendommen kunne bygges ut i henhold til reguleringsplan.

Takst tomt er i henhold til punkt 5.5, 5.7 og 4.4 i rammer og retningslinjer.

#### **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.*

#### **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.*

.....

*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.***

#### **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,-.*

Værdalsbrukets representant ga i møte med skattetakstnemnda 17.9.2013 muntlig aksept for å frafalle kravet om befaring i skattetakstnemndas klagesaksbehandling. Bekreftelse skal ettersendes skriftlig i epost til kommunen.

## Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013

### Skattetakstnemndas bemerkning:

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

### **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."

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takserer 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 2 fritidsbygg på eiendommen 200/1/200. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytter og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal takseres i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

.....

*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.*

Areal tomt endret fra 2000 kvm. til 1000 kvm.

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 7.4.2011.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 440 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 284 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 440 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 284 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 2 fritidsbygg på eiendommen 200/1/200. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytter og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal takseres i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

#### **5.7. Juridiske avklaringer:**

.....

*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.*

Areal tomt endret fra 2000 kvm. til 1000 kvm.

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 7.4.2011.

## Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013

### Skattetakstnemndas bemerkning:

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

### **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."

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takserer 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 fritidsbygg og 2 uthus på eiendommen 200/1/202. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal takseres i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

**Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:**

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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 7.4.2011.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 468 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 375 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

## **VEDTAK:**

Takst på kr. 468 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 375 000,-

### Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 fritidsbygg og 2 uthus på eiendommen 200/1/202. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringsseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal takseres i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

### **Hvilket tomteareal 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

#### **5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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



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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 7.4.2011.

**PS 36/13 1721/0200/0001/203/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gang behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

**Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takser 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie på eiendommen 200/1/203. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal skal takseres i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

#### **5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 9.3.2011.

### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 240 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 188 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

### **VEDTAK:**

Takst på kr. 240 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 188 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie på eiendommen 200/1/203. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal skal takseres i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punktfeste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

### **5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 9.3.2011.

**PS 37/13 1721/0200/0001/204/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

#### **Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

#### **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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takserer 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie på eiendommen 200/1/204. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal skal takseres i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

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

Verdal kommune legger til grunn tomtfestelova § 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 (punktfeste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 9.3.2011.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 240 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 188 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr. 240 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 188 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie på eiendommen 200/1/204. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal skal takseres i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det*

*ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste: 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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 9.3.2011.

**PS 38/13 1721/0200/0001/205/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**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.”

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 eieendomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takserer 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie, samt 1 uthus på eiendommen 200/1/205. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punktfeste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

*.....*

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 9.3.2011.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 160 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 124 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 160 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 124 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarksskoie, samt 1 uthus på eiendommen 200/1/205.

I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 9.3.2011.

**PS 39/13 1721/0200/0001/207/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

Henvi sning til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

### **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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takserer 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie på eiendommen 200/1/207. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det*

*ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punktfeste:

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 (punktfeste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 21.7.2011.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 90 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 69 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 90 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 69 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie på eiendommen 200/1/207. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 21.7.2011.

## Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013

### Skattetakstnemndas bemerkning:

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

### **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."

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takserer 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie på eiendommen 200/1/212. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 11.3.2011.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 185 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 144 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

## **VEDTAK:**

Takst på kr. 185 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 144 000,-

### Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie på eiendommen 200/1/212. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

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

Verdal kommune legger til grunn tomtfestelova § 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 (punktfeste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

#### **5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....



*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 11.3.2011.

**PS 41/13 1721/0200/0001/213/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

#### **Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

#### **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, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

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 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takser 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie, samt 1 uthus på eiendommen 200/1/213. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 18.7.2011.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 178 000,- oppheves.  
Ny takst blir kr. 142 000,-

Begrunnelse:  
Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr. 178 000,- oppheves.  
Ny takst blir kr. 142 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarksskoie, samt 1 uthus på eiendommen 200/1/213. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 18.7.2011.

**PS 42/13 1721/0200/0001/216/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

**Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takser 1 dekar tomt til verdien på hyttene.

- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert fritidsbygg på eiendommen 200/1/216. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 21.7.2011.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 105 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 81 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 105 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 81 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert fritidsbygg på eiendommen 200/1/216. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal 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 (punktfeste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 21.7.2011.

**PS 43/13 1721/0200/0001/219/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gang behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**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.”

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 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

**Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takserer 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie på eiendommen 200/1/219. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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



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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 11.3.2011.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 162 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 126 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr. 162 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 126 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie på eiendommen 200/1/219. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

*All bygningsmasse på slike eiendommer definert som Landbruk/Fiske innenfor LNF- området, takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids- og næringsseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til 1 daa pr. boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m2. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punktfeste:

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 (punktfeste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 11.3.2011.

**PS 44/13 1721/0200/0001/227/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gang behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**Lovgrunnlaget:**

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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 eidegdomsskattelova 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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takserer 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 fritidsbygg, 1 uthus og 1 naust på eiendommen 200/1/227. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

Verdal kommune legger til grunn tomtfestelova § 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 (punktfeste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

#### **5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 9.3.2011.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 349 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 279 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr. 349 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 279 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 fritidsbygg, 1 uthus og 1 naust på eiendommen 200/1/227. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

*All bygningsmasse på slike eiendommer definert som Landbruk/Fiske innenfor*

*LNF- området, takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids- og*

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det*

*ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig*

*utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

*.....*

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 9.3.2011.

**PS 45/13 1721/0200/0001/228/00 - Klage eiendomsskatt - Utleiehytte - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.  
Besiktigerskjema.  
Tidligere eiendomsskatteseddel.

### **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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takserer 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 fritidsbygg på eiendommen 200/1/228. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

*All bygningsmasse på slike eiendommer definert som Landbruk/Fiske innenfor LNF- området, takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids- og næringsseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til 1 daa pr. boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m2. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 9.3.2011.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 238 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 186 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 238 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 186 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 fritidsbygg på eiendommen 200/1/228. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

#### **5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 9.3.2011.

**PS 46/13 1721/0202/0002/001/00 - Klage på eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

**Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takserer 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 fritidsbygg på eiendommen 1721/202/2/1. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal takseres i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

*All bygningsmasse på slike eiendommer definert som Landbruk/Fiske innenfor*

*LNF- området, takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids- og*

*næringseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til 1 daa pr.*

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det*

*ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig*

*utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 21.7.2011.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 168 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 131 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 168 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 131 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 fritidsbygg på eiendommen 1721/202/2/1. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal takseres i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 21.7.2011.

**PS 47/13 1721/0217/0001/000/00 - Klage på eiendomsskattetakst - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**Lovgrunnlaget:**

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

**Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må fritas eiendomsskatt på grunn av at den benyttes i skogbruksvirksomhet.

- Klager mener konsesjonsfradrag på 25% er for lavt.
- Klager mener at sjablonverdi på enebolig BID-17829815, kr. 1 460 000,-, er for høy.
- Klager mener at hotellbygning BID-186008014 må anses som en del av gårdsbruket og dermed være fritatt for eiendomsskatt. Sjablontakst på bygningen, kr. 5 232 000,- er for høy.
- Klager mener at sjablonverdi på kontor- og administrasjonsbygning BID-186008065, kr. 6 120 000,-, er for høy.
- Klager mener eiendomsskattetakst (kr. 5 911 000,-) er for høy.

I henhold til eiendomsskattelova § 5 bokstav h skal eiendom som blir drevet som gårdsbruk eller skogbruk ha fritak for eiendomsskatt.

*«Fri for eiendomsskatt er:*

*.....*

*h) Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk..»*

KS eiendomsskatteforum har i sin veileder «Eiendomsskatt på gårdsbruk» uttalt dette:

*Et grunnleggende vilkår for at unntaket i eiendomsskatteloven § 5 bokstav h skal komme til anvendelse, er at eiendommen "vert driven" som gardsbruk eller skogbruk. I dette ligger en forutsetning om drift av eiendommen.*

*Det er redegjort på følgende måte for driftsvilkåret i forarbeidene til tidligere eiendomsskatteloven § 7 bokstav e, se Innst. O. nr 53 (1974-75), hvor det fremgår at det skal*

*"... legges vekt på om eiegenomen blir halde i hevd ved ein driftsmåte som er i samsvar med det som er vanleg jord- og skogbruksdrift i området."*

*Målestokken for om driftsvilkåret er oppfylt, er altså hva som er vanlig gårds- eller skogdrift i lokalområdet. Det vil i denne forbindelse være naturlig å se hen til forholdene i egen kommune og nabokommunene.*

Finansdepartementet har i en uttalelse (juli 2007) uttalt følgende:

*«Departementets synspunkt innebærer dermed at annen aktivitet på del av en landbrukseiendom enn landbruk, i utgangpunktet innebærer at denne delen av eiendommen ikke omfattes av fritaket i eiendomsskattelova § 5 bokstav h. Denne delen må i stedet vurderes etter de generelle reglene i eiendomsskattelova, herunder den beskatningshjemmelen den aktuelle kommunen har valgt.»*

Skattetakstnemnda mener at drift av kurs- og konferansesenter ikke kan sies å bli drevet som jord- eller skogbruk. Nemnda mener derfor at enebolig og bygninger som inngår i denne driften skal takseres i henhold til «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012.

Bygningene takseres med evt. tilhørende garasje/uthus og «tilhørende» tomt. Skattetakstnemnda har vedtatt konsesjonsfaktor 0,75 for eiendommer som tilfredsstillter konsesjonslovens arealkrav. Viser til punkt 5.3 og 5.5 i rammer og retningslinjer:

**5.3. Bruk av faktorer:**

**Konsesjonsfaktor:**

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

**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*

*bygningssmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.*

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

*All bygningsmasse på slike eiendommer definert som Landbruk/Fiske innenfor LNF-området, takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids- og*

*næringsseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til 1 daa pr. boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt.*

*Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

**PRESSISERING: Tomtearealet settes til 1 daa pr. fritidsbygg, boligbygg og**

**næringsbygg innenfor LNF området uansett sjanger. Hele tomtearealet beregnes i regulert eller annet tettbygd strøk. LNF med spredt boligbebyggelse er IKKE å anses som regulert.**

Skattetakstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen, (se punkt 4.1 ovenfor). Sjablonverdiene for enebolig, hotellbygning og kontor-/administrasjonsbygning er vedtatt i punkt 4.4 i rammer og retningslinjer. For å komme frem til eiendomsskattetakst blir sjablonverdiene redusert med sonefaktor, konsesjonsfaktor og standard. Det er følgelig ikke sjablonverdien for den enkelte bygning som er grunnlaget for beregning av eiendomsskatt.

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

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

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

*Enebolig, enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Enebolig BID-17829815 vil etter arealendring få ny sjablonverdi på kr. 1 560 000,-.

Eiendomsskattetakst vil etter reduksjon med sonefaktor (0,5), konsesjonsfaktor (0,75) og interpolert standard (0,8) bli på kr. 468 000,- med et tillegg for tomt på kr. 60 000,-.

Kontor- og administrasjonsbygning BID-186008065 vil etter arealendring få ny sjablonverdi på kr. 5 846 000,-. Bygningen inneholder storkjøkken, spisestue, stuer, utleierom m.m. og inngår i drifta av kurs- og konferansesenteret. Eiendomsskattetakstnemnda mener bygningen skal beskattes. Eiendomsskattetakst vil etter reduksjon med sonefaktor (0,5), konsesjonsfaktor (0,75) og interpolert standard (0,8) bli på kr. 1 753 000,- med et tillegg for tomt på kr. 45 000,-.

Skattetakstnemnda mener hotellbygning BID-186008014 må anses som en del av driften av landbrukseiendommen. Ved befaring 17. september 2013 sannsynliggjorde Værdalsbruket at denne bygningen i all hovedsak benyttes i drifta av jordbrukseiendommen. Bygningen inneholder kontorer, sosiale rom for de ansatte, møterom, garasjer, lagerrom og et lite slakterom. Dette var tidligere driftsbygning på gården.

Bygningen med 1 dekar tomt fritas eiendomsbeskatning og tas ut av eiendomsskattegrunnlaget. Dette vises under «Opplysninger – korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

I forbindelse med klagebehandling ble eiendommen befart av innleide besiktigelsesmenn den 10.12.2012. På grunnlag av deres rapport er det gjort følgende arealendringer:

Areal hovedetasje 1 hotellbygning BID-17829599 endret fra 290 kvm til 252 kvm.

Areal hovedetasje 2 hotellbygning BID-17829599 endret fra 225 kvm til 223 kvm.

Areal hovedetasje 1 enebolig BID-17829815 endret fra 96 kvm til 109 kvm.

Areal underetasje enebolig BID-17829815 endret fra 100 kvm til 94 kvm.

Areal hovedetasje 1 hotellbygning BID-186008014 endret fra 405 kvm til 354 kvm, fordelt på 140 kvm kontor og 214 kvm garasje/lager.

Areal hovedetasje 2 hotellbygning BID-186008014 endret fra 249 kvm til 260 kvm.

Areal kjelleretasje hotellbygning BID-186008014 målt til 155 kvm garasje/lager.

Areal hovedetasje 1 kontor adm.bygning BID-186008065 endret fra 440 kvm til 403 kvm.

Areal hovedetasje 2 kontor adm.bygning BID-186008065 endret fra 325 kvm til 300 kvm.

Areal hovedetasje 1 hotellbygning BID-186008073 endret fra 90 kvm til 93 kvm.

Areal hovedetasje 2 hotellbygning BID-186008073 endret fra 90 kvm til 93 kvm.

Underetasje hotellbygning BID-186008073 (30 kvm.) endret til kjelleretasje.

Areal hovedetasje 1 hotellbygning BID-186008081 endret fra 64 kvm til 58 kvm.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 skal kvadratmeterpris tomt næring være kr. 150,-. Kvadratmeterpris tomt næring endret fra kr. 100,- til 150,-.

Standard hotellbygning BID-17829599 settes til 1,0.

Standard enebolig BID-17829815 settes til 1,0.

Standard kontor adm.bygning BID-186008065 settes til 0,7.

Standard hotellbygning BID-186008073 settes til 0,7.

Standard hotellbygning BID-186008081 settes til 1,0.

Total standard 0,8 for eiendommen opprettholdes (interpolert).

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 5 911 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 4 201 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr. 5 911 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 4 201 000,-

Begrunnelse:

I henhold til eieendomsskattelova § 5 bokstav h skal eiendom som blir drevet som gårdsbruk eller skogbruk ha fritak for eiendomsskatt.

*«Fri for eieendomsskatt er:*

*.....*

*h) Eieendom som vert driven som gårdsbruk eller skogbruk..»*

KS eiendomsskatteforum har i sin veileder «Eiendomsskatt på gårdsbruk» uttalt dette:

*Et grunnleggende vilkår for at unntaket i eieendomsskatteloven § 5 bokstav h skal komme til anvendelse, er at eiendommen "vert driven" som gårdsbruk eller skogbruk. I dette ligger en forutsetning om drift av eiendommen.*

*Det er redegjort på følgende måte for driftsvilkåret i forarbeidene til tidligere eieendomsskatteloven § 7 bokstav e, se Innst. O. nr 53 (1974-75), hvor det fremgår at det skal*

*"... legges vekt på om eiedommen blir halde i hevd ved ein driftsmåte som er i samsvar med det som er vanleg jord- og skogbruksdrift i området."*

*Målestokken for om driftsvilkåret er oppfylt, er altså hva som er vanlig gårds- eller skogdrift i lokalområdet. Det vil i denne forbindelse være naturleg å se hen til forholdene i egen kommune og nabokommunene.*

Finansdepartementet har i en uttalelse (juli 2007) uttalt følgende:

*«Departementets synspunkt innebærer dermed at annen aktivitet på del av en landbrukseiendom enn landbruk, i utgangpunktet innebærer at denne delen av eiendommen ikke omfattes av fritaket i eieendomsskattelova § 5 bokstav h. Denne delen må i stedet vurderes etter de generelle reglene i eieendomsskattelova, herunder den beskatningshjemmelen den aktuelle kommunen har valgt.»*

Skattetakstnemnda mener at drift av kurs- og konferansesenter ikke kan sies å bli drevet som jord- eller skogbruk. Nemnda mener derfor at enebolig og bygninger som inngår i denne driften skal takseres i henhold til «Rammer og retningslinjer for taksering i henhold til lov om eiendomsskatt» vedtatt av skattetakstnemnda den 09.02.2012.

Bygningene takseres med evt. tilhørende garasje/uthus og «tilhørende» tomt. Skattetakstnemnda har vedtatt konsesjonsfaktor 0,75 for eiendommer som tilfredsstillers konsesjonslovens arealkrav. Viser til punkt 5.3 og 5.5 i rammer og retningslinjer:

### **5.3. Bruk av faktorer:**

#### **Konsesjonsfaktor:**

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

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

#### **Konsesjonspliktige og/eller aktive landbrukseiendommer:**

*Landbrukseiendommer: For å komme under betegnelsen landbrukseiendom/småbruk, må eiendommen tilfredsstillers 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*

*bygningssmasse gis konsesjonsfaktor 0,75.*

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

*All bygningssmasse på slike eiendommer definert som Landbruk/Fiske innenfor LNF-området, takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids- og næringsseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til 1 daa pr. boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

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

Skattetakstnemnda i Verdal har vedtatt sjabloner som et hjelpemiddel ved takseringen, (se punkt 4.1 ovenfor). Sjablonverdiene for enebolig, hotellbygning og kontor-/administrasjonsbygning er vedtatt i punkt 4.4 i rammer og retningslinjer. For å komme frem til eiendomsskattetakst blir sjablonverdiene redusert med sonfaktor, konsesjonsfaktor og standard. Det er følgelig ikke sjablonverdien for den enkelte bygning som er grunnlaget for beregning av eiendomsskatt.

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

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

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

*Enebolig, enebolig med sokkelleilighet, tomannsbolig Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt bolig, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Enebolig BID-17829815 vil etter arealendring få ny sjablonverdi på kr. 1 560 000,-.

Eiendomsskattetakst vil etter reduksjon med sonfaktor (0,5), konsesjonsfaktor (0,75) og interpolert standard (0,8) bli på kr. 468 000,- med et tillegg for tomt på kr. 60 000,-.

Kontor- og administrasjonsbygning BID-186008065 vil etter arealendring få ny sjablonverdi på kr. 5 846 000,-. Bygningen inneholder storkjøkken, spisestue, stuer, utleierom m.m. og inngår i drifta av kurs- og konferansesenteret. Eiendomsskattetakstnemnda mener bygningen skal beskattes. Eiendomsskattetakst vil etter reduksjon med sonfaktor (0,5), konsesjonsfaktor (0,75) og interpolert standard (0,8) bli på kr. 1 753 000,- med et tillegg for tomt på kr. 45 000,-.

Skattetakstnemnda mener hotellbygning BID-186008014 må anses som en del av driften av landbrukseiendommen. Ved befaring 17. september 2013 sannsynliggjorde Værdalsbruket at denne bygningen i all hovedsak benyttes i drifta av jordbrukseiendommen. Bygningen inneholder kontorer, sosiale rom for de ansatte, møterom, garasjer, lagerrom og et lite slakterom. Dette var tidligere driftsbygning på gården.

Bygningen med 1 dekar tomt fritas eiendomsbeskatning og tas ut av eiendomsskattegrunnlaget. Dette vises under «Opplysninger – korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

I forbindelse med klagebehandling ble eiendommen befart av innleide besiktigelsesmenn den 10.12.2012. På grunnlag av deres rapport er det gjort følgende arealendringer:

Areal hovedetasje 1 hotellbygning BID-17829599 endret fra 290 kvm til 252 kvm.  
Areal hovedetasje 2 hotellbygning BID-17829599 endret fra 225 kvm til 223 kvm.  
Areal hovedetasje 1 enebolig BID-17829815 endret fra 96 kvm til 109 kvm.  
Areal underetasje enebolig BID-17829815 endret fra 100 kvm til 94 kvm.  
Areal hovedetasje 1 hotellbygning BID-186008014 endret fra 405 kvm til 354 kvm, fordelt på 140 kvm kontor og 214 kvm garasje/lager.  
Areal hovedetasje 2 hotellbygning BID-186008014 endret fra 249 kvm til 260 kvm.  
Areal kjelleretasje hotellbygning BID-186008014 målt til 155 kvm garasje/lager.  
Areal hovedetasje 1 kontor adm.bygning BID-186008065 endret fra 440 kvm til 403 kvm.  
Areal hovedetasje 2 kontor adm.bygning BID-186008065 endret fra 325 kvm til 300 kvm.  
Areal hovedetasje 1 hotellbygning BID-186008073 endret fra 90 kvm til 93 kvm.  
Areal hovedetasje 2 hotellbygning BID-186008073 endret fra 90 kvm til 93 kvm.  
Underetasje hotellbygning BID-186008073 (30 kvm.) endret til kjelleretasje.  
Areal hovedetasje 1 hotellbygning BID-186008081 endret fra 64 kvm til 58 kvm.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 skal kvadratmeterpris tomt næring være kr. 150,-. Kvadratmeterpris tomt næring endret fra kr. 100,- til 150,-.

Standard hotellbygning BID-17829599 settes til 1,0.  
Standard enebolig BID-17829815 settes til 1,0.  
Standard kontor adm.bygning BID-186008065 settes til 0,7.  
Standard hotellbygning BID-186008073 settes til 0,7.  
Standard hotellbygning BID-186008081 settes til 1,0.

Total standard 0,8 for eiendommen opprettholdes (interpolert).

## **PS 48/13 1721/0219/0002/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

#### **Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

#### **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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takser 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie, samt 1 uthus, på eiendommen 219/2. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

I henhold til rammer og retningslinjer skal det beregnes 1 dekar tomt pr. fritidsbygg, boligbygg og næringsbygg i LNF 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.***

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 12.10.2011.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 52 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 40 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr. 52 000,- oppheves.  
Ny takst blir kr. 40 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie, samt 1 uthus, på eiendommen 219/2. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

I henhold til rammer og retningslinjer skal det beregnes 1 dekar tomt pr. fritidsbygg, boligbygg og næringsbygg i LNF 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.**

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 12.10.2011.

**PS 49/13 1721/0224/0003/003/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

#### **Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

#### **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, brukseiegenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal."

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 eieendomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takserer 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie på eiendommen 224/3/3. Bygningen er målt til å være mindre enn 15 kvm. og beregnes ikke med areal i eiendomsskattegrunnlaget. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

#### **5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 15.4.2011.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 100 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 75 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

#### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

#### **VEDTAK:**

Takst på kr. 100 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 75 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 skogs- og utmarkskoie på eiendommen 224/3/3. Bygningen er målt til å være mindre enn 15 kvm. og beregnes ikke med areal i eiendomsskattegrunnlaget. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

*All bygningsmasse på slike eiendommer definert som Landbruk/Fiske innenfor LNF- området, takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids- og næringsseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til 1 daa pr. boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m2. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punktfeste:

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 (punktfeste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 15.4.2011.

**PS 50/13 1721/0230/0004/000/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**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."

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takserer 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I eiendomsskattegrunnlag gjeldende fra 1.1.2012 for eiendommen 1721/230/4 er det taksert 5 naust. I henhold til Anders Børstad (møte 17.9.2013) er det kun naust BID-23219174 og BID-23219182 som er Værdalsbrukets eiendom. Naustene ligger ved Kråksjøen.

Ved ny arealmåling på befaring 8.10.2013 er det gjort følgende endringer:

Areal naust BID-23219174 endret fra 18 kvm. til 0 kvm. (målt til under 15 kvm. (BRA) og beregnes ikke i eiendomsskattegrunnlaget.)

Areal naust BID-23219182 endret fra 16 kvm. til 21 kvm. (BRA).

BID-300048878, BID-300095171 og BID-300244757 tas ut av eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen 1721/230/4.

Naust har bygningstype «183- Naust, båthus, sjøbu» og i henhold til punkt 4.3 og 4.4 i rammer og retningslinjer skal sjablonverdi for kvadratmeterpris være kr. 2000,-:

#### **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:*

*Boliggarasjer, uthus og anneks (180).*

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

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

Det skal ikke takseres tomt på naust. Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer:

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

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

*All bygningssmasse på slike eiendommer definert som Landbruk/Fiske innenfor*

*LNF- området, takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids- og næringseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til 1 daa pr.*

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. **For naust skal det ikke beregnes tomt.** Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Standard naust BID-23219182 settes til 1,0.



### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 113 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 21 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

### **VEDTAK:**

Takst på kr. 113 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 21 000,-

Begrunnelse:

I eiendomsskattegrunnlag gjeldende fra 1.1.2012 for eiendommen 1721/230/4 er det taksert 5 naust. I henhold til Anders Børstad (møte 17.9.2013) er det kun naust BID-23219174 og BID-23219182 som er Værdalsbrukets eiendom. Naustene ligger ved Kråksjøen.

Ved ny arealmåling på befaring 8.10.2013 er det gjort følgende endringer:

Areal naust BID-23219174 endret fra 18 kvm. til 0 kvm. (målt til under 15 kvm. (BRA) og beregnes ikke i eiendomsskattegrunnlaget.)

Areal naust BID-23219182 endret fra 16 kvm. til 21 kvm. (BRA).

BID-300048878, BID-300095171 og BID-300244757 tas ut av eiendomsskattegrunnlaget for eiendommen 1721/230/4.

Naust har bygningstype «183- Naust, båthus, sjøbu» og i henhold til punkt 4.3 og 4.4 i rammer og retningslinjer skal sjablonverdi for kvadratmeterpris være kr. 2000,-:

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

*Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er bygningstypene i MATRIKKE-registeret (dvs. bygningenes funksjon).*

*Skattetakstnemnd i Verdal kommune ønsker å gruppere eiendommene slik:*

*Boliggarasjer, uthus og anneks (180).*

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

*Boliggarasjer og uthus, parkeringsanlegg under tak Pr m<sup>2</sup> 2.000,-.*

Det skal ikke takseres tomt på naust. Viser til punkt 5.5 i rammer og retningslinjer:

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

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

*All bygningssmasse på slike eiendommer definert som Landbruk/Fiske innenfor*

*LNF- området, takseres ut fra funksjon, (slik det gjøres på bolig-, fritids- og næringseiendommer forøvrig), mens tomteareal settes til 1 daa pr.*

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. **For naust skal det ikke beregnes tomt.** Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Standard naust BID-23219182 settes til 1,0.

## Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013

### Skattetakstnemndas bemerkning:

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

### **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."

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takserer 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 fritidsbygg og 1 uthus på eiendommen 230/4/158. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punktfeste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 15.2.2011.

**Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 318 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 251 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 318 000,- oppheves.  
Ny takst blir kr. 251 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 fritidsbygg og 1 uthus på eiendommen 230/4/158. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

#### **5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 15.2.2011.

**PS 52/13 1721/0232/0002/002/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

**Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

**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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

**Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takser 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.

I Matrikkelen er det registrert 1 fritidsbygg på eiendommen 232/2/2. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

Verdal kommune legger til grunn tomtfestelova § 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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

#### **5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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 tomtfesteloven § 16.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 21.9.2011.

#### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 97 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 75 000,-

Begrunnelse:  
Ovennevnte vurdering.»

**Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Takst på kr. 97 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 75 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 fritidsbygg på eiendommen 232/2/2. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte og drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Reduksjonen vises som minusprotokoll under «Opplysninger - korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

**4.4. Sjablongverdier for eiendomsgruppene:**

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.5. Andre rammer for taksering:**

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

*Lovverket, uttalelser fra finansdepartementet, juridiske miljøer og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Verdal kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.*

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 21.9.2011.

**PS 53/13 1721/0236/0001/004/00 - Klage eiendomsskatt - Værdalsbruket AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd**

### **Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 24.10.2013**

#### **Skattetakstnemndas bemerkning:**

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

#### **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.”

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 byskatteloven § 5 og det såkalte likhetsprinsippet».*

#### **Vurdering av klagen:**

- Klager mener eiendommen må takseres som utleiehytte i næring.
- Klager mener det ikke er grunnlag for å takser 1 dekar tomt til verdien på hyttene.
- Klager mener takst er for høy.



I Matrikkelen er det registrert 1 utleiehytte, 1 uthus og 1 naust på eiendommen 236/1/4. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte som drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris hytte endres fra kr. 10 000,- til kr. 8 000,-.

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

#### **5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 1.4.2011.

### **Forslag i møtet:**

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Takst på kr. 285 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 223 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

### **Votering:**

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

### **VEDTAK:**

Takst på kr. 285 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 223 000,-

Begrunnelse:

I Matrikkelen er det registrert 1 utleiehytte, 1 uthus og 1 naust på eiendommen 236/1/4. I henhold til opplysninger fra klager er dette utleiehytte som drives i næring. Skattetakstnemnda mener eiendommen skal takseres som næringseiendom.

Sjablonverdi for kvadratmeterpris tomt endres fra kr. 200,- til kr. 150,-.

Viser til rammer og retningslinjer punkt 4.4:

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

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

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

*Fritidsboliger Pr m<sup>2</sup> 10.000,-.*

*Kontor- og forretningsbygg Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Hotell og restaurant Pr m<sup>2</sup> 8.000,-.*

*Tomt fritid, (festet eller eiet) Pr m<sup>2</sup> 200,-.*

*Tomt næring, Pr m<sup>2</sup> 150,-.*

Tomteareal er taksert i henhold til punkt 5.5 og 5.7 i rammer og retningslinjer:

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

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

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

*boligbygg/fritids- og næringsbygg, der tomt er over 1000 m<sup>2</sup>. For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.*

Hvilket tomteareal skal legges til grunn for beregning av eiendomsskatt ved punkt feste:

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 (punkt feste), 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.*

Viser til punkt 5.7 i rammer og retningslinjer:

**5.7. Juridiske avklaringer:**

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

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

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

.....

*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.*

Eiendommen ble befart av innleide besiktigelsesmenn den 1.4.2011.