



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: 2.etg. Rådhuset Verdal, Verdal Rådhus

Dato: 17.12.2013

Tid: 08:00-10:30

Faste medlemmer som møtte:

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

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Jonny Myhre	MEDL	AP-KRF
Linda Olsen	MEDL	AP-KRF

Varamedlemmer som møtte:

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

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Arnulf Løken	Konsulent

Saksnr	Innhold
PS 209/13	1721/0018/1018/000/00 - Klage eiendomsskatt - andre gangs behandling i skattetakstnemnd.
PS 210/13	1721/0019/0423/000/00 - Klage på eiendomsskatt
PS 211/13	1721/0251/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - andre gangs behandling i skattetakstnemnd.

PS 209/13 1721/0018/1018/000/00 - Klage eiendomsskatt - andre gangs behandling i skattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 17.12.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/1018 og 1721/18/1019.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 14 920 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Elas Eiendom AS har i brev datert 19.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 25.10.2012 ble klagen ikke tatt til følge. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 17.12.2013.

3. Klagepunkt:

- Taksten på bygningsmassen er for høy.
- Taksten for driftsutstyr faktureres til driftsselskapet ELAS AS.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Industribygg/produksjonsanlegg med tilhørende administrasjonsdel.
Henvisning til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:
Klagen.
Besiktigerskjema.
Takst fra Verditaksering Kjell Larsen.
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.”

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

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

«I praksis har mange kommuner tatt i bruk ulike sjabloner ved fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Departementet har ikke tidligere hatt innvendinger mot denne praksisen så fremt sjablonene brukes som et hjelpemiddel som kommer i tillegg til

det øvrige takseringsarbeidet for hver enkelt eiendom. Bruk av sjabloner vil ikke gi adgang til å fastsette en takst som overstiger omsetningsverdien. Videre antar departementet at det ikke vil være i strid med eieendomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagepunktene:

- Taksten på bygningsmassen er for høy.
- Taksten for driftsutstyr faktureres til driftsselskapet ELAS AS.

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, ligger eiendommene 1721/18/1018 og 1721/18/1019 i regulert område regulert til forretning/industri i reguleringsplan Ørin i Verdal kommune. Elas Eiendom AS er tinglyst hjemmelshaver. Tomtene er bebygd med fabrikkbygning.

Angående klagen på bygningsmassen og driftsutstyr vises til uttalelse fra Verditaksering Kjell Larsen (VKL) v/Svein Øksenberg den 22.6.2012:

*"Takstgrunnlaget er gjennomgått med eier på telefon der eier påpekte at bygningens verdi var grei, men at produksjonsutstyret til driftsselskapet ikke skulle være med i takstgrunnlaget. Dette har undertegnede vurdert på ny og kommet til at det skal være med pga. det er nødvendig utstyr for produksjonen og en vesentlig del av hele produksjonslinjen. Eventuelt flytting vil medføre større flytteutgifter. Derfor er det **ikke gitt endringer takstgrunnlaget.**"*

Med bakgrunn i ovennevnte, oppfatter overskattetakstnemnda at taksten for bygningsmassen er akseptert av Elas Eiendom AS som hjemmelshaver. Taksten har etter overskattetakstnemnda sin vurdering tatt hensyn til faktorer for slit, elde og utidsmessighet.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at det er særlige forhold ved den aktuelle eiendommen, eller forslaget til takst fra Verditaksering Kjell Larsen, som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Overskattetakstnemnda vurderer at verdien for driftsutstyret skal inngå i taksten da maskinene er en del av produksjonslinjen.

I følge klager leier ELAS AS bygningene av Elas Eiendom AS.

Klager mener taksten for driftsutstyret skal sendes driftsselskapet ELAS AS.

Overskattetakstnemnda gir kommunens eiendomsskattekontor og innfordringsavdelingen oppgaven med å se på muligheten til å fakturere ELAS AS for driftsutstyr, og Elas Eiendom AS for bygningsmasse med tilhørende tomt.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst på kr. 14 920 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

«Tidligere takst på kr. 14 920 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, ligger eiendommene 1721/18/1018 og 1721/18/1019 i regulert område regulert til forretning/industri i reguleringsplan Ørin i Verdal kommune. Elas Eiendom AS er tinglyst hjemmelshaver.

Tomtene er bebyggt med fabrikkbygning.

Angående klagen på bygningsmassen og driftsutstyr vises til uttalelse fra Verditaksering Kjell Larsen (VKL) v/Svein Øksenberg den 22.6.2012:

"Takstgrunnlaget er gjennomgått med eier på telefon der eier påpekte at bygningens verdi var grei, men at produksjonsutstyret til driftsselskapet ikke skulle være med i takstgrunnlaget. Dette har undertegnede vurdert på ny og kommet til at det skal være med pga. det er nødvendig utstyr for produksjonen og en vesentlig del av hele produksjonslinjen. Eventuelt flytting vil medføre større flytteutgifter. Derfor er det ikke gitt endringer takstgrunnlaget."

Med bakgrunn i ovennevnte, oppfatter overskattetakstnemnda at taksten for bygningsmassen er akseptert av Elas Eiendom AS som hjemmelshaver. Taksten har etter overskattetakstnemnda sin vurdering tatt hensyn til faktorer for slit, elde og utidsmessighet.

Overskattetakstnemnda kan ikke se at det er særlige forhold ved den aktuelle eiendommen, eller forslaget til takst fra Verditaksering Kjell Larsen, som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

Overskattetakstnemnda vurderer at verdien for driftsutstyret skal inngå i taksten da maskinene er en del av produksjonslinjen.

I følge klager leier ELAS AS bygningene av Elas Eiendom AS.

Klager mener taksten for driftsutstyret skal sendes driftsselskapet ELAS AS.

Overskattetakstnemnda gir kommunens eiendomsskattekontor og innfordringsavdelingen oppgaven med å se på muligheten til å fakturere ELAS AS for driftsutstyr, og Elas Eiendom AS for bygningsmasse med tilhørende tomt.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 210/13 1721/0019/0423/000/00 - Klage på eiendomsskatt

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 17.12.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/19/423.

2. Bakgrunn:

Verdal kommune skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Som grunnlag for eiendomsskatt er det foretatt taksering av ovennevnte eiendom i kommunen.

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 1 966 000,- jf. byskatteloven § 5.

Harald Martinussen har i brev, datert 12.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 6.6.2013 ble klagen ikke tatt tilfølge. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 17.12.2013.

3. Klagepunkt:

- 1) Klager mener avgiftspliktig areal i kjeller skal takseres som kjeller og ikke underetasje.
- 2) Klager mener standard 0,6 er for høy.
- 3) Klager mener sjablontakst kr. 3 725 700,- er for høy.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Hvit murbygning med uthus/garasje beliggende i Håkon den VII Allé.

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

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

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

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

Vurdering av klagepunktene:

- 1) Klager mener avgiftspliktig areal i kjeller skal takseres som kjeller og ikke underetasje.
- 2) Klager mener standard 0,6 er for høy.
- 3) Klager mener sjablontakst kr. 3 725 700,- er for høy.

1):

Kjelleretasje er taksert som kjelleretasje med bruksareal på 145 kvm. I forbindelse med klagebehandling ble det foretatt ny oppmåling.

Areal kjelleretasje BID-185946304 endret fra 145 kvm. til 141 kvm.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 skal kjelleretasje ha etasjefaktor 0,2. Dette gir et avgiftspliktig areal på 28 kvm.

Det er i tillegg gjort følgende arealendringer i henhold til ny befaring:

- Areal hovedetasje 1 BID-185946304 endret fra 152 kvm. til 151 kvm.
- Areal hovedetasje 2 BID-185946304 endret fra 154 kvm. til 151 kvm.
- Areal loftetasje BID-185946304 (40 kvm.) endret til hovedetasje 3 (40 kvm).
- Andel av hovedetasje 1 som er taksert som næringsareal er endret fra 76 kvm. til 80 kvm. I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 skal kvadratmeterpris kontor- og forretningsbygg være kr. 8 000,-.
- Andel av tomt, 100 kvm, blir taksert som tomt næring. I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 skal kvadratmeterpris tomt næring være kr. 150,-. Reduksjon vises under «Opplysninger – korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

2):

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,6 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1959/1964 gir standard (indre faktor) 0,6.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,6 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønnsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

3):

Det henvises til sjablonverdi kr. 3 725 700,- (riktig i henhold til eiendomsskatteseddel er kr. 3 277 700,-). På grunn av arealendringer vil sjablonverdi bli kr. 3 644 700,-. For å komme frem til eiendomsskattetakst blir sjablonverdien justert med sonefaktor og standard. Med standard 0,6 blir eiendommens eiendomsskattetakst kr. 2 186 000,- jfr. eiendomsskattelovens § 8A-2.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst kr. 1 966 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 2 186 000,-.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

«Tidligere takst kr. 1 966 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 2 186 000,-.

Begrunnelse:

1):

Kjelleretasje er taksert som kjelleretasje med bruksareal på 145 kvm. I forbindelse med klagebehandling ble det foretatt ny oppmåling.

Areal kjelleretasje BID-185946304 endret fra 145 kvm. til 141 kvm.

I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 skal kjelleretasje ha etasjefaktor 0,2. Dette gir et avgiftspliktig areal på 28 kvm.

Det er i tillegg gjort følgende arealendringer i henhold til ny befaring:

- Areal hovedetasje 1 BID-185946304 endret fra 152 kvm. til 151 kvm.

- Areal hovedetasje 2 BID-185946304 endret fra 154 kvm. til 151 kvm.
- Areal loftsetasje BID-185946304 (40 kvm.) endret til hovedetasje 3 (40 kvm).
- Andel av hovedetasje 1 som er taksert som næringsareal er endret fra 76 kvm. til 80 kvm. I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 skal kvadratmeterpris kontor- og forretningsbygg være kr. 8 000,-.
- Andel av tomt, 100 kvm, blir taksert som tomt næring. I henhold til rammer og retningslinjer punkt 4.4 skal kvadratmeterpris tomt næring være kr. 150,-. Reduksjon vises under «Opplysninger – korreksjoner» i «Detaljert grunnlag takst og skatt».

2):

Overskattetakstnemnda mener standard skal være 0,6 med begrunnelse i rammer og retningslinjer.

Bygninger tatt i bruk i 1959/1964 gir standard (indre faktor) 0,6.

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

Overskattetakstnemnda kan ikke se at sjablontaksten med bruk av standard 0,6 for den aktuelle eiendommen overstiger omsetningsverdien, og kan heller ikke se at det er særlige forhold ved eiendommen som tilsier et skjønsmessig tillegg eller fradrag i taksten.

3):

Det henvises til sjablonverdi kr. 3 725 700,- (riktig i henhold til eiendomsskatteseddel er kr. 3 277 700,-). På grunn av arealendringer vil sjablonverdi bli kr. 3 644 700,-. For å komme frem til eiendomsskattetakst blir sjablonverdien justert med sonfaktor og standard. Med standard 0,6 blir eiendommens eiendomsskattetakst kr. 2 186 000,- jfr. eiendomsskattelovens § 8A-2.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 211/13 1721/0251/0001/000/00 - Klage på eiendomsskatt - andre gangs behandling i skattetakstnemnd.

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 17.12.2013

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/251/1.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 5 200 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Reidun og Asbjørn Hallem har i e-post datert 5.3.2012 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 25.10.2012 ble klagen ikke tatt tilfølge. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 17.12.2013.

3. Klagepunkt:

- Det er truffet fjell i grustaket etter siste befarings, og klager mener masseuttaket må halveres.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:
Grustak beliggende i Vuku.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Takst datert 4.10.2011 og 2.12.2013 fra Verditaksering Kjell Larsen.

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.”

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

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

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

Vurdering av klagepunktene:

- Det er truffet fjell i grustaket etter siste befarings, og klager mener masseuttaket må halveres.

Verdal kommune har i e-post den 30.10.2013 bedt om skriftlig dokumentasjon på følgende:

- Gjennomsnittlig masseuttak per år.
- Kalkulasjon av forventet driftstid med tilsvarende masseuttak.
- Omsetningsverdi per tonn.

Asbjørn Hallem har i e-post den 4.11.2013 bekreftet at det er truffet fjell i grustaket, og at det forventes en reduksjon i driftstid fra 25 år til ca. 10-12 år.

Med bakgrunn i de nye opplysningene har kommunen bedt Verditaksering Kjell Larsen (VKL) gjøre en ny vurdering av taksten for masseuttaket.

VKL har lagt til grunn at fortsatt drift basert på historiske masseuttak oppgitt av Asbjørn Hallem omfatter et totalt areal på ca. 50-60 da.

VKL antar at fortsatt driftstid vil kunne vare i ca. 9 år med dagens årlige uttak. Taksten er foreslått satt til kr. 5 026 000,-.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst på kr. 5 200 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 5 026 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

«Tidligere takst på kr. 5 200 000,- oppheves.

Ny takst blir kr. 5 026 000,-

Begrunnelse:

Verdal kommune har i e-post den 30.10.2013 bedt om skriftlig dokumentasjon på følgende:

- Gjennomsnittlig masseuttak per år.
- Kalkulasjon av forventet driftstid med tilsvarende masseuttak.
- Omsetningsverdi per tonn.

Asbjørn Hallem har i e-post den 4.11.2013 bekreftet at det er truffet fjell i grustaket, og at det forventes en reduksjon i driftstid fra 25 år til ca. 10-12 år.

Med bakgrunn i de nye opplysningene har kommunen bedt Verditaksering Kjell Larsen (VKL) gjøre en ny vurdering av taksten for masseuttaket.

VKL har lagt til grunn at fortsatt drift basert på historiske masseuttak oppgitt av Asbjørn Hallem omfatter et totalt areal på ca. 50-60 da.

VKL antar at fortsatt driftstid vil kunne vare i ca. 9 år med dagens årlige uttak. Taksten er foreslått satt til kr. 5 026 000,-.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.