



Vedal Kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: 2. etasje Rådhuset Verdal, Verdal Rådhus

Dato: 18.03.2014

Tid: 09:00-14:00

Faste medlemmer som møtte:

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

Varamedlemmer som møtte:

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

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Arnulf Løken	Konsulent

Saksnr	Innhold
PS 9/14	Godkjenning av møteprotokoll
PS 10/14	1721/0018/1249/000/00 - Klage på eiendomsskatt - Siva Verdal Eiendom AS - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 11/14	1721/0018/1309/000/00 - Klage eiendomsskatt - SIVA Verdal Eiendom AS - Hamnevegen 7 - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd
PS 12/14	1721/0018/1385/000/00 - Klage eiendomsskatt - SIVA Verdal Eiendom AS - Akervegen 3 - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

PS 9/14 Godkjenning av møteprotokoll

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 18.03.2014

Leder fremmet følgende forslag i møte:

«Protokoll fra møte 6.2.2014 godkjennes.»

Avstemning:

Enstemmig

VEDTAK:

Protokoll fra møte 6.2.2014 godkjennes.

PS 10/14 1721/0018/1249/000/00 - Klage på eiendomsskatt - Siva Verdal Eiendom AS - andre gang behandling i Skattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 18.03.2014

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/1249 – D-hallen.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 4 998 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven* § 5).

Deloitte Advokatfirma AS har på vegne av Siva Verdal Eiendom AS i brev, datert 21.3.2012, samt utfyllende klage den 15.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 12.12.2013 ble klagen ikke tatt tilfølge. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Overskattetakstnemnda befarte eiendommen den 18.3.2014.

3. Klagepunkt:

- Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring, og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.
- Taksten er for høy.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Brun uisolert stålhall.

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

Besiktigerskjema.

Skattetakstnemndas vedtak 12.12.2013.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Takst fra Verditaksering Kjell Larsen med befaringsdato 6.10.2011.

Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

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

Vurdering av klagepunktene:

- Skattetakstnemnda har ikke vært på befarings, og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.
- Taksten er for høy.

Under befaringsen 18.3.2014 deltok Stig F. Krogstad og Stein Tore Woll som representant for eier.

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, ligger eiendommene 1721/18/1249 – D-hallen i område regulert til forretning/industri i reguleringsplan Ørin i Verdal kommune.

Siva Verdal Eiendom AS er tinglyst hjemmelshaver.

Tomtene er bebygd med «Annen industribygning (219)» (D-hallen), VIP-bygget, samt Würth-butikken.

Denne klagebehandlingen gjelder D-hallen med bygningstype «Annen industribygning (219) BID-10910935» i Matrikkelen.

Deloitte Advokatfirma AS og takstfirma Verditaksering Kjell Larsen (VKL) er enige i at D-hallen skal takseres som verk og bruk.

VKL v/Svein Øksenberg befarte D-hallen den 6.10.2011. Til stede på befaringsen var Stig F. Krogstad som eiers representant.

- *Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring, og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.*

Klager mener eiendomsskattegrunnlaget for D-hallen er ugyldig fordi skattetakstnemnda ikke har vært på befaring, eller foretatt en selvstendig vurdering av taksten.

Verdal kommune har vedtatt ordningen med sakkyndig nemnd jf. eiendomsskatteovens § 8 A-3 fjerde ledd:

«Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn».

Ved å anvende ovennevnte ordning er det ikke nemnda selv som er ute på befaring i forbindelse med selve takseringen, men de engasjerte synfaringsmenn. I dette tilfelle ble Verditaksering Kjell Larsen engasjert.

Det er derfor ingen saksbehandlingsfeil at nemndas medlemmer selv ikke har vært ute og befart eiendommen, og forholdet kan følgelig ikke føre til ugyldighet av vedtaket.

- *Taksten er for høy.*

I klagen henvises det til forundersøkelse fra Holte som er lagt til grunn for verdiberegning fra klager. Klager påstår et avvik estimert til minimum 30 % lavere enn eiendomsskattetaksten. Overskattetakstnemnda merker seg at klager mener prisen per kvadratmeter ved teknisk nyverdi ikke må overstige kr. 6 000,-, og at de aktuelle fradragene for slit, alder, utidsmessigheter og nedsatt anvendelighet opprettholdes.

Holte bemerker at de gjennom 30 års erfaring har utviklet en omfattende prisbase tilpasset leverandører av tjenester til bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen. Holte sin Prisbase og Kalkulasjonsnøkkel benyttes for utarbeidelse av kostnader, og det kan velges mellom 3 000 ferdige bygningselementer. Prisbasen inneholder 10 000 enhetstider samt materialforbruk og EU priser.

Kalkulasjonsnøkkel ble utgitt første gang i 1988, og benyttes i dag av ca. 3 000 brukere.

Den 24.1.2014 ba kommunen om ytterligere opplysninger i saken, da særlig dokumentasjon som viser kalkulasjonen, beregning av kvadratmeterpris og de bakenforliggende tall fra Holte sin forundersøkelse.

Deloitte mottok brevet 27. januar d.å.

Kommunen mottok den etterspurte dokumentasjonen fra Deloitte den 17.2.2014. Svaret er således rettidig.

I Matrikkelen er D-hallen registrert tatt i bruk i 1993.

Holte sin kalkulasjonsnøkkel for næringsbygg anbefaler en reduksjon med 30 -50 % for bygg oppført mellom 1981 og 1994.

Klager mener på sin side at kvadratmeterprisen for teknisk nyverdi for D-hallen må fastsettes lavere enn taksten fra VKL, og ikke under noen omstendigheter høyere enn kr. 6 000,-. De aktuelle fradragene for slit, alder, utidsmessigheter og nedsatt anvendelighet opprettholdes uendret.

VKL har lagt til grunn en kvadratmeterpris på kr. 8 500,- ved oppføring av ny hall etter dagens prisnivå.

Det er videre anført en reduksjon for slit, alder og utidsmessigheter med 25 %, samt fradrag for nedsatt anvendelighet med 20 %.

Kvadratmeterprisen etter reduksjon er beregnet til kr. 5 100,-.

Overskattetakstnemnda er ikke enig i at taksten fra Verditaksering Kjell Larsen er for høy.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst på kr. 4 998 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 4 998 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Under befaringen 18.3.2014 deltok Stig F. Krogstad og Stein Tore Woll som representant for eier.

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, ligger eiendommene 1721/18/1249 – D-hallen i område regulert til forretning/industri i reguleringsplan Ørin i Verdal kommune.

Siva Verdal Eiendom AS er tinglyst hjemmelshaver.

Tomtene er bebygd med «Annen industribygning (219)» (D-hallen), VIP-bygget, samt Würth-butikken.

Denne klagebehandlingen gjelder D-hallen med bygningstype «Annen industribygning (219) BID-10910935» i Matrikkelen.

Deloitte Advokatfirma AS og takstfirma Verditaksering Kjell Larsen (VKL) er enige i at D-hallen skal takseres som verk og bruk.

VKL v/Svein Øksenberg befarte D-hallen den 6.10.2011. Til stede på befaringen var Stig F. Krogstad som eiers representant.

- *Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring, og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.*

Klager mener eiendomsskattegrunnlaget for D-hallen er ugyldig fordi skattetakstnemnda ikke har vært på befaring, eller foretatt en selvstendig vurdering av taksten.

Verdal kommune har vedtatt ordningen med sakkyndig nemnd jf. eiendomsskattelovens § 8 A-3 fjerde ledd:

«Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn».

Ved å anvende ovennevnte ordning er det ikke nemnda selv som er ute på befaring i forbindelse med selve takseringen, men de engasjerte synfaringsmenn. I dette tilfelle ble Verditaksering Kjell Larsen engasjert.

Det er derfor ingen saksbehandlingsfeil at nemndas medlemmer selv ikke har vært ute og befart eiendommen, og forholdet kan følgelig ikke føre til ugyldighet av vedtaket.

- *Taksten er for høy.*

I klagen henvises det til forundersøkelse fra Holte som er lagt til grunn for verdiberegning fra klager. Klager påstår et avvik estimert til minimum 30 % lavere enn eiendomsskattetaksten. Overskattetakstnemnda merker seg at klager mener prisen per kvadratmeter ved teknisk nyverdi ikke må overstige kr. 6 000,-, og at de aktuelle fradragene for slit, alder, utidsmessigheter og nedsatt anvendelighet opprettholdes.

Holte bemerker at de gjennom 30 års erfaring har utviklet en omfattende prisbase tilpasset leverandører av tjenester til bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen. Holte sin Prisbase og Kalkulasjonsnøkkel benyttes for utarbeidelse av kostnader, og det kan velges mellom 3 000 ferdige bygningselementer. Prisbasen inneholder 10 000 enhetstider samt materialforbruk og EU priser.

Kalkulasjonsnøkkel ble utgitt første gang i 1988, og benyttes i dag av ca. 3 000 brukere.

Den 24.1.2014 ba kommunen om ytterligere opplysninger i saken, da særlig dokumentasjon som viser kalkulasjonen, beregning av kvadratmeterpris og de bakenforliggende tall fra Holte sin forundersøkelse.

Deloitte mottok brevet 27. januar d.å.

Kommunen mottok den etterspurte dokumentasjonen fra Deloitte den 17.2.2014. Svaret er således rettidig.

I Matrikkelen er D-hallen registrert tatt i bruk i 1993.

Holte sin kalkulasjonsnøkkel for næringsbygg anbefaler en reduksjon med 30 -50 % for bygg oppført mellom 1981 og 1994.

Klager mener på sin side at kvadratmeterprisen for teknisk nyverdi for D-hallen må fastsettes lavere enn taksten fra VKL, og ikke under noen omstendigheter høyere enn kr. 6 000,-. De aktuelle fradragene for slit, alder, utidsmessigheter og nedsatt anvendelighet opprettholdes uendret.

VKL har lagt til grunn en kvadratmeterpris på kr. 8 500,- ved oppføring av ny hall etter dagens prisnivå.

Det er videre anført en reduksjon for slit, alder og utidsmessigheter med 25 %, samt fradrag for nedsatt anvendelighet med 20 %.

Kvadratmeterprisen etter reduksjon er beregnet til kr. 5 100,-.

Overskattetakstnemnda er ikke enig i at taksten fra Verditaksering Kjell Larsen er for høy.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 11/14 1721/0018/1309/000/00 - Klage eiendomsskatt - SIVA Verdal Eiendom AS - Hamnevegen 7 - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 18.03.2014

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/1309 - Modulhallen.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 18 765 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Deloitte Advokatkontor AS har på vegne av Siva Verdal eiendom AS i brev, datert 21.3.2012, samt utfyllende klage den 15.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 12.12.2013 ble klagen ikke tatt tilfølge. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Overskattetakstnemnda befarte eiendommen den 18.3.2014.

3. Klagepunkt:

- Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring, og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.
- Taksten er for høy.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Brun stålhall.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Skattetakstnemndas vedtak 12.12.2013.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Takst fra Verditaksering Kjell Larsen med befaringsdato 6.10.2011.

Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

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

*Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte.
Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».*

Vurdering av klagepunktene:

- Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring, og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.
- Taksten er for høy.

Under befaringen 18.3.2014 deltok Stig F. Krogstad og Stein Tore Woll som representant for eier.

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, ligger eiendommene 1721/18/1309 – Modulhallen i regulert område regulert til forretning/industri i reguleringsplan Ørin i Verdal kommune. Verdal 1309 AS er tinglyst hjemmelshaver. Tomtene er bebygd med en verkstedbygning. Modulhallen er registrert i Matrikkelen som bygningstype «*Verkstedbygning (212) BID-10896096*».

Som klager skriver er Modulhallen blant annet benyttet til produksjon av understell til boreplattformer og vindmøller. Deloitte Advokatkontor AS og takstfirma Verditaksering Kjell Larsen (VKL) er enige i at Modulhallen benyttes til industriell produksjonsvirksomhet, og skal takseres som verk og bruk.

- *Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring, og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.*

Klager mener eiendomsskattegrunnlaget for Modulhallen er ugyldig fordi skattetakstnemnda ikke har vært på befaring, eller foretatt en selvstendig vurdering av taksten. Verdal kommune har vedtatt ordningen med sakkyndig nemnd jf. eiendomsskattelovens § 8 A-3 fjerde ledd:

«Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn».

Ved å anvende ovennevnte ordning er det ikke nemnda selv som er ute på befaring i forbindelse med selve takseringen, men de engasjerte synfaringsmenn. I dette tilfelle ble Verditaksering Kjell Larsen engasjert.

Det er derfor ingen saksbehandlingsfeil at nemndas medlemmer selv ikke har vært ute og befart eiendommen, og forholdet kan følgelig ikke føre til ugyldighet av vedtaket.

- *Taksten er for høy.*

I klagen henvises det til forundersøkelse fra Holte som er lagt til grunn for verdiberegning fra klager. Klager påstår at kommunens takst er satt vesentlig for høyt.

Overskattetakstnemnda merker seg at klager mener prisen per kvadratmeter ved teknisk nyverdi ikke må overstige kr. 8 500,-, og at aktuelle fradragene for slit, alder, utidsmessigheter og nedsatt anvendelighet opprettholdes.

Holte bemerker at de gjennom 30 års erfaring har utviklet en omfattende prisbase tilpasset leverandører av tjenester til bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen. Holte sin Prisbase og Kalkulasjonsnøkkel benyttes for utarbeidelse av kostnader, og det kan velges mellom 3 000 ferdige bygningselementer. Prisbasen inneholder 10 000 enhetstider, samt materialforbruk og EU priser.

Kalkulasjonsnøkkel ble utgitt første gang i 1988, og benyttes i dag av ca. 3 000 brukere.

Den 24.1.2014 ba kommunen om ytterligere opplysninger i saken, da særlig dokumentasjon som viser kalkulasjonen, beregning av kvadratmeterpris og de bakenforliggende tall fra Holte sin forundersøkelse.

Deloitte mottok brevet 27. januar d.å.

Kommunen mottok den etterspurte dokumentasjonen fra Deloitte den 17.2.2014. Svaret er således rettidig.

I Matrikkelen er Modulhallen registrert tatt i bruk i 1985.

Holte sin kalkulasjonsnøkkel for næringsbygg anbefaler en reduksjon med 30 -50 % for bygg oppført mellom 1981 og 1994.

Klager mener VKL sin kvadratmeterpris på kr. 13 000,- er satt vesentlig for høyt, og hevder at Holtes forundersøkelse anslår at teknisk nyverdi skal ha en kvadratmeterpris på kr. 8 500,-.

De aktuelle fradragene for slit, alder, utidsmessigheter og nedsatt anvendelighet opprettholdes uendret.

VKL har lagt til grunn en kvadratmeterpris på kr. 13 000,- ved oppføring av ny hall etter dagens prisnivå.

Det er videre anført en reduksjon for slit, alder og utidsmessigheter med 35 %, samt fradrag for nedsatt anvendelighet med 45 %.

Kvadratmeterprisen for hallen etter reduksjon er beregnet til kr. 4 647,-.

Overskattetakstnemnda er ikke enig i at taksten fra Verditaksering Kjell Larsen er for høy.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst på kr. 18 765 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 18 765 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Under befaringen 18.3.2014 deltok Stig F. Krogstad og Stein Tore Woll som representant for eier.

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, ligger eiendommene 1721/18/1309 – Modulhallen i regulert område regulert til forretning/industri i reguleringsplan Ørin i Verdal kommune. Verdal 1309 AS er tinglyst hjemmelshaver. Tomtene er bebyggt med en verkstedbygning. Modulhallen er registrert i Matrikkelen som bygningstype «*Verkstedbygning (212) BID-10896096*».

Som klager skriver er Modulhallen blant annet benyttet til produksjon av understell til boreplattformer og vindmøller. Deloitte Advokatkontor AS og takstfirma Verditaksering Kjell Larsen (VKL) er enige i at Modulhallen benyttes til industriell produksjonsvirksomhet, og skal takseres som verk og bruk.

- *Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring, og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.*

Klager mener eiendomsskattegrunnlaget for Modulhallen er ugyldig fordi skattetakstnemnda ikke har vært på befaring, eller foretatt en selvstendig vurdering av taksten. Verdal kommune har vedtatt ordningen med sakkyndig nemnd jf. eiendomsskattelovens § 8 A-3 fjerde ledd:

«Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn».

Ved å anvende ovennevnte ordning er det ikke nemnda selv som er ute på befaring i forbindelse med selve takseringen, men de engasjerte synfaringsmenn. I dette tilfelle ble Verditaksering Kjell Larsen engasjert.

Det er derfor ingen saksbehandlingsfeil at nemndas medlemmer selv ikke har vært ute og befart eiendommen, og forholdet kan følgelig ikke føre til ugyldighet av vedtaket.

- *Taksten er for høy.*

I klagen henvises det til forundersøkelse fra Holte som er lagt til grunn for verdiberegning fra klager. Klager påstår at kommunens takst er satt vesentlig for høyt. Overskattetakstnemnda merker seg at klager mener prisen per kvadratmeter ved teknisk nyverdi ikke må overstige kr. 8 500,-, og at aktuelle fradragene for slit, alder, utidsmessigheter og nedsatt anvendelighet opprettholdes.

Holte bemerker at de gjennom 30 års erfaring har utviklet en omfattende prisbase tilpasset leverandører av tjenester til bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen. Holte sin Prisbase og Kalkulasjonsnøkkel benyttes for utarbeidelse av kostnader, og det kan velges mellom 3 000 ferdige bygningselementer. Prisbasen inneholder 10 000 enhetstider, samt materialforbruk og EU priser.

Kalkulasjonsnøkkel ble utgitt første gang i 1988, og benyttes i dag av ca. 3 000 brukere.

Den 24.1.2014 ba kommunen om ytterligere opplysninger i saken, da særlig dokumentasjon som viser kalkulasjonen, beregning av kvadratmeterpris og de bakenforliggende tall fra Holte sin forundersøkelse.

Deloitte mottok brevet 27. januar d.å.

Kommunen mottok den etterspurte dokumentasjonen fra Deloitte den 17.2.2014. Svaret er således rettidig.

I Matrikkelen er Modulhallen registrert tatt i bruk i 1985.

Holte sin kalkulasjonsnøkkel for næringsbygg anbefaler en reduksjon med 30 -50 % for bygg oppført mellom 1981 og 1994.

Klager mener VKL sin kvadratmeterpris på kr. 13 000,- er satt vesentlig for høyt, og hevder at Holtes forundersøkelse anslår at teknisk nyverdi skal ha en kvadratmeterpris på kr. 8 500,-. De aktuelle fradragene for slit, alder, utidsmessigheter og nedsatt anvendelighet opprettholdes uendret.

VKL har lagt til grunn en kvadratmeterpris på kr. 13 000,- ved oppføring av ny hall etter dagens prisnivå.

Det er videre anført en reduksjon for slit, alder og utidsmessigheter med 35 %, samt fradrag for nedsatt anvendelighet med 45 %.

Kvadratmeterprisen for hallen etter reduksjon er beregnet til kr. 4 647,-.

Overskattetakstnemnda er ikke enig i at taksten fra Verditaksering Kjell Larsen er for høy.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 12/14 1721/0018/1385/000/00 - Klage eiendomsskatt - SIVA Verdal Eiendom AS - Akervegen 3 - andre gangs behandling i Skattetakstnemnd

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 18.03.2014

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst for eiendommen 1721/18/1385 - Delprodukthallen.

2. Bakgrunn:

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

I forbindelse med takseringen vurderte Skattetakstnemnda eiendommens salgsverdi pr. 1.1.2012 til kr. 11 528 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Deloitte Advokatfirma AS har på vegne av Siva Verdal eiendom AS i brev, datert 21.3.2012, samt utfyllende klage den 15.8.2012, klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 12.12.2013 ble klagen ikke tatt til følge. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Overskattetakstnemnda befarte eiendommen den 18.3.2014.

3. Klagepunkt:

- Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring, og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.
- Bygget skal ikke takseres som verk og bruk, men som lager- kontorbygning.
- Eiendommen må takseres i sonfaktor 0,9.

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Isolert stålhall.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Skattetakstnemndas vedtak 12.12.2013.

Takst fra Verditaksering Kjell Larsen den 6.10.2011.

Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 (1) lyder: *”Verdet av eigheten skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigheten 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 eiendomsskattelova dersom bruk av sjabloner medfører at skattegrunnlaget blir lavere enn omsetningsverdien. Dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for takseringen må imidlertid denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene på en forholdsmessig måte. Det vises her til Eiendomsskatteloven § 8A-2 (tidligere byskatteloven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagen:

- Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring, og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.
- Bygget skal ikke takseres som verk og bruk, men som lager- kontorbygning.
- Eiendommen må takseres i sonefaktor 0,9.

Under befaringen 18.3.2014 deltok Stig F. Krogstad som representant for eier.

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, ligger eiendommene 1721/18/1385 - Delprodukthallen i regulert område regulert til forretning/industri i reguleringsplan Ørin i Verdal kommune er. Siva Verdal Eiendom AS er tinglyst hjemmelshaver. Tomtene er bebygde med verkstedbygning.

VKL v/Svein Øksenberg befarte Modulhallen den 6.10.2011. Til stede på befaringen var Stig F. Krogstad som eiers representant.

- *Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring, og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.*

Klager mener eiendomsskattegrunnlaget for Delprodukthallen er ugyldig fordi skattetakstnemnda ikke har vært på befaring, eller foretatt en selvstendig vurdering av taksten.

Verdal kommune har vedtatt ordningen med sakkyndig nemnd jf. eiendomsskattelovens § 8 A-3 fjerde ledd:

«Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn».

Ved å anvende ovennevnte ordning er det ikke nemnda selv som er ute på befaring i forbindelse med selve takseringen, men de engasjerte synfaringsmenn. I dette tilfelle ble Verditaksering Kjell Larsen engasjert.

Det er derfor ingen saksbehandlingsfeil at nemndas medlemmer selv ikke har vært ute og befart eiendommen, og forholdet kan følgelig ikke føre til ugyldighet av vedtaket.

- *Bygget skal ikke takseres som verk og bruk, men som lager- kontorbygning.*
- *Eiendommen må takseres i sonefaktor 0,9.*

Klager stiller spørsmål om eiendommen skal takseres som verk og bruk, og mener taksten er ugyldig på grunn av feil rettsanvendelse. Bygget skal takseres etter kommunens retningslinjer av 9. februar 2012. Det vil si 1 000 kvadratmeter isolert lager takseres med kr. 5 000,- per kvadratmeter, og 360 kvadratmeter kontor- og forretningsbygg takseres med kr. 8 000,-. Sonefaktor fastsettes til 0,9 jf. punkt 4.5 i retningslinjene.

I kommunens byggesaksarkiv søkte sivilingeniør Arne Vaslag AS på vegne av SIVA Verdal Eiendom AS om oppføring av industribygning den 12. juni 2010. Ferdigattest for bygget ble gitt av Verdal kommune den 4. oktober 2011. Delprodukthallen er i Matrikkelen registret som bygningstype 212-Verkstadbygning. Overskattetakstnemnda viser her til «Rammer og retningslinjer for taksering» – punkt 5.8. Verk og bruk, og eiendomsskattelovens § 4 fra andre punktum:

”... Til verk og bruk vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, møllebruk, skipsvervar, industrielle verk, og likeeins gruver, steinbrot, fiskevær, saltehus, lenser, utbygde vassfall og vassfallstykke, demningsverk, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftsstader. Bygningar og anlegg skal reknast saman med verket eller bruket når dei høyrer til eller trengst til verksdrifta. Arbeidsmaskinar og tilhøyrsløse og ting som kan setjast i klasse med slikt, skal derimot ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølve føretaket.

Flytande anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine artar vert jamnstelt med verk og bruk i andre leden, når anlegget har vore stasjonert i kommunen i over 6 månader i året før skatteåret. Eigeomsskatt vert då skriven ut sjølv om anlegget ikkje var stasjonert i kommunen 1. januar i skatteåret. Verdsetjinga av anlegget skjer jamvel etter tilhøva denne dato. Til slikt anlegg vert rekna dei fysiske installasjonane som merder, flytemodul, fôringsmaskin, fôringslager, opphaldsrom og sanitæranlegg og liknande, samt anker, lodd og liknande til forankring.”

Sonefaktor er satt til 1,0 jf. «Rammer og retningslinjer for taksering» - punkt 4.5 Sonefaktor:

«Verk og bruk:

Sone Verk og Bruk 1.0»

Under befaringen fikk overskattetakstnemnda en god orientering om bygningen.

Selv om det ikke drives virksomhet i lokalene i dag synes det ganske klart, med grunnlag i byggesøknad, at intensjonen med hallen er industriell produksjon.

Dersom bygningen i ettertid skal brukes til annet formål enn verkstedbygning, kan det søkes om bruksendring.

Overskattetakstnemnda mener bygningen skal takseres som verk og bruk.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst på kr. 11 528 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 11 528 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Under befaringen 18.3.2014 deltok Stig F. Krogstad som representant for eier.

I følge Matrikkelen, Norges eiendomsregister, ligger eiendommene 1721/18/1385 - Delprodukthallen i regulert område regulert til forretning/industri i reguleringsplan Ørin i Verdal kommune er. Siva Verdal Eiendom AS er tinglyst hjemmelshaver. Tomtene er bebygde med verkstedbygning.

VKL v/Svein Øksenberg befarte Modulhallen den 6.10.2011. Til stede på befaringen var Stig F. Krogstad som eiers representant.

- *Skattetakstnemnda har ikke vært på befaring, og har heller ikke foretatt en selvstendig vurdering av takstene.*

Klager mener eiendomsskattegrunnlaget for Delprodukthallen er ugyldig fordi skattetakstnemnda ikke har vært på befaring, eller foretatt en selvstendig vurdering av taksten.

Verdal kommune har vedtatt ordningen med sakkyndig nemnd jf. eiendomsskatteovens § 8 A-3 fjerde ledd:

«Kommunestyret kan i steden for løysinga i andre ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn».

Ved å anvende ovennevnte ordning er det ikke nemnda selv som er ute på befaring i forbindelse med selve takseringen, men de engasjerte synfaringsmenn. I dette tilfelle ble Verditaksering Kjell Larsen engasjert.

Det er derfor ingen saksbehandlingsfeil at nemndas medlemmer selv ikke har vært ute og befart eiendommen, og forholdet kan følgelig ikke føre til ugyldighet av vedtaket.

- *Bygget skal ikke takseres som verk og bruk, men som lager- kontorbygning.*
- *Eiendommen må takseres i sonefaktor 0,9.*

Klager stiller spørsmål om eiendommen skal takseres som verk og bruk, og mener taksten er ugyldig på grunn av feil rettsanvendelse. Bygget skal takseres etter kommunens retningslinjer av 9. februar 2012. Det vil si 1 000 kvadratmeter isolert lager takseres med kr. 5 000,- per kvadratmeter, og 360 kvadratmeter kontor- og forretningsbygg takseres med kr. 8 000,-. Sonefaktor fastsettes til 0,9 jf. punkt 4.5 i retningslinjene.

I kommunens byggesaksarkiv søkte sivilingeniør Arne Vaslag AS på vegne av SIVA Verdal Eiendom AS om oppføring av industribygning den 12. juni 2010.

Ferdigattest for bygget ble gitt av Verdal kommune den 4. oktober 2011.

Delprodukthallen er i Matrikkelen registret som bygningstype 212-Verkstadbygning.

Overskattetakstnemnda viser her til «Rammer og retningslinjer for taksering» – punkt 5.8. Verk og bruk, og eiendomsskattelovens § 4 fra andre punktum:

”Til verk og bruk vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, møllebruk, skipsvervar, industrielle verk, og likeeins gruver, steinbrot, fiskevær, saltehus, lenser, utbygde vassfall og vassfallstykke, demningsverk, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftstader. Bygningar og anlegg skal reknast saman med verket eller bruket når dei høyrer til eller trengst til verksdrifta. Arbeidsmaskinar og tilhøyrsløse og ting som kan setjast i klasse med slikt, skal derimot ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølve føretaket.

Flytande anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skaldyr og andre marine artar vert jamnstelt med verk og bruk i andre leden, når anlegget har vore stasjonert i kommunen i over 6 månader i året før skatteåret. Eigedomsskatt vert då skriven ut sjølv om anlegget ikkje var stasjonert i kommunen 1. januar i skatteåret. Verdsetjinga av anlegget skjer jamvel etter tilhøva denne datoen. Til slikt anlegg vert rekna dei fysiske installasjonane som merder, flytemodul, fôringsmaskin, fôringslager, opphaldsrom og sanitæranlegg og liknande, samt anker, lodd og liknande til forankring.”

Sonefaktor er satt til 1,0 jf. «Rammer og retningslinjer for taksering» - punkt 4.5 Sonefaktor:

«Verk og bruk:

Sone Verk og Bruk 1.0»

Under befaringen fikk overskattetakstnemnda en god orientering om bygningen.

Selv om det ikke drives virksomhet i lokalene i dag synes det ganske klart, med grunnlag i byggesøknad, at intensjonen med hallen er industriell produksjon.

Dersom bygningen i ettertid skal brukes til annet formål enn verkstedbygning, kan det søkes om bruksendring.

Overskattetakstnemnda mener bygningen skal takseres som verk og bruk.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.