



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Skattetakstnemnd Verdal
Møtested: Glassrommet, Herredshuset Verdal
Dato: 01.06.2016
Tid: 08:30-10:00.

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Terje Rennemo	Leder	AP-V
Bjørn Stian Hojem	Nestleder	V-V
Inger Åse L. Evenmo	Medlem	AP-V

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
------	----------	---------------

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
------	-----------	---------------

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Arnulf Løken	Konsulent

Saksnr	Innhold
PS 5/16	Godkjenning av møteprotokoll
PS 6/16	Årlig taksering mellom den allmenne takseringen 2016
PS 7/16	Klage på eiendomsskatt - Ingjerd T Grøtting - 1721/139/9
PS 8/16	Klage på eiendomsskatt 1721/200/1/224 - Joar Martin Stormoen
PS 9/16	Klage på eiendomsskatt - 1721/287/1/27 - Petter Olav Balhald

PS 5/16 Godkjenning av møteprotokoll

Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 01.06.2016

Forslag i møte:

Leder fremmet følgende forslag til vedtak:
«Protokoll fra møte 10.2.2016 godkjennes.»

Avstemning:

Ved votering ble forslaget enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Protokoll fra møte 10.2.2016 godkjennes.

PS 6/16 Årlig taksering mellom den allmenne takseringen 2016

Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 01.06.2016

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder årlig taksering av tilbygg, påbygg og nybygg.

2. Bakgrunn:

Med bakgrunn i skattetakstnemndas vedtak om «*Omtaksering mellom den allmenne takseringen*» fattet den 15.2.2013 vil det bli foretatt årlig taksering av tilbygg, påbygg og nybygg i kommunen.

3. Liste over eiendommene:

Liste over eiendommene som skal takseres fremlegges i møtet.

Skattetakstnemndas bemerkning:

Henvising til det/de dokumenter/skjema hvor eiendommen er beskrevet:
Liste over eiendommer med påbygg, tilbygg og nybygg fremlagt i møtet.

Liste over eiendommer med påbygg, tilbygg og nybygg fremlagt i møtet godkjennes uten merknader.

Forslag i møtet:

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:
«Takst i liste med påbygg, tilbygg og nybygg godkjennes med ovennevnte endringer.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Takst i liste med påbygg, tilbygg og nybygg godkjennes med ovennevnte endringer.

Begrunnelse:

Liste over eiendommer med påbygg, tilbygg og nybygg fremlagt i møtet godkjennes uten merknader.

PS 7/16 Klage på eiendomsskatt - Ingjerd T Grøtting - 1721/139/9

Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 01.06.2016

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder andregangs behandling skattetakstnemnd for eiendommen 1721/139/9 – Bredingsberg 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. 1.1.2011 til kr. 1 525 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 2.12.2015 ble taksten satt til kr. 2 1083 000,-.

Ingjerd Th. Grøtting har i e-post datert 27.3.2016 klaget på utskrevet eiendomsskatt:

«Etter samtale med flere som har fått eiendomsskatt så høres det ut som skatten skal beregnes ut fra ligningstakst, mens det hos oss er regnet etter salgsverdien. Dette kan da umulig være riktig? Håper dere får rettet opp dette.

*Hilsen
Ingjerd Th Grøtting»*

Eiendomsskattekontoret sendte den 29.3.2016 en orientering angående bruk av ligningsverdi og takseringsprinsipper i Verdal kommune.

Ingjerd Th. Grøtting har i e-post datert 30.3.2016 opprettholdt klagen på eiendomsskatt.

3. Klagepunkt:

- Klagen opprettholdes da klager mener at taksten på huset er for høy.

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.”

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 Eiendomsskatteoven § 8A-2 (tidligere byskatteoven § 5) og det såkalte likhetsprinsippet».

Vurdering av klagepunktene:

- Klagen opprettholdes da klager mener at taksten på huset er for høy.

Det vises til eiendomsskattekontorets brev den 29.3.2016 angående orientering om bruk av ligningsverdi og takseringsprinsipper i Verdal kommune.

Ligningsverdier benyttes ikke som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatt.

I Verdal kommune fastsetter sakkyndig nemnd takstene for samtlige skattepliktige eiendommer.

I e-post den 30.3.2016 opprettholder Grøtting klagen, og mener taksten på huset er for høy.

Ved taksering i 2012 ble indre faktor (standard) vedtatt til 0,5.

I forbindelse med taksering av garasje BID-300288742 den 10.6.2015 fremstod bygningsmassen på eiendommen som totalrenovert. Takstmannen vurderte derfor at standard for hele eiendommen kunne økes fra 0,5 til 0,7 jf. punkt 5.3.6 og 5.3.b jf. «*Rammer og retningslinjer for taksering*» punkt 5.3 - *Bruk av Faktorer*:

«Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

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

Standard bygninger:

Standard på bygninger benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold på eiendommen.

Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

- *Eksempler på lav funksjonalitet* kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk. Et annet eksempel er gamle driftsbygninger i landbruket, fiskebruk etc. som har fått ny funksjon.
- *Eksempler på lavere standard* kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.
- *Eksempler på lavere kvalitet* kan være råte vinduer, drenering som ikke fungerer eller setninger i fundament.

Retningsgivende for bruk av standard i forhold til bygningens kvalitet er:

A) Bygningens alder:

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
5.3.2	Tatt i bruk mellom	1988 – 1997	0,9
5.3.3	Tatt i bruk mellom	1978 – 1987	0,8
5.3.4	Tatt i bruk mellom	1968 – 1977	0,7
5.3.5	Tatt i bruk mellom	1950 – 1967	0,6
5.3.6	Tatt i bruk før	1950	0,5

Som utgangspunkt fastsettes aldersfaktor på grunnlag av det året bygningen er tatt i bruk. Deretter foretas eventuelle justeringer ut fra bygningens tilstand jf. nedenstående:

B) Bygningsmessig tilstand:

Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert, må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra dette foretas en faktorjustering:

5.3.a	Godt vedlikeholdt(skiftet tak, eller skiftet vinduer, eller skiftet kledning, eller etterisolering)	+ 0,1
5.3.b	Totalrenovert	+ 0,2
5.3.c	Eksklusive materialer	+ 0,3
	I de tilfeller hvor bygningen krever nødvendig vedlikehold, reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler: Det må skilles mellom nødvendig vedlikehold og standardheving	
5.3.d	Etternitt kledning og etternitt tak	-0,1
5.3.e	Dårlig vedlikehold	-0,1
5.3.f	Fremskredet forfall	-0,2
5.3.g	Bygningsmasse av dårlig forfatning og krever totalreovering	-0,4

Standard faktor kan variere mellom 0,1 og 1,3.

Punkt A og B gjelder alle typer bebyggelse, inkludert næringsbygg og fritidsboliger.»

Etter en totalvurdering av klagepunktetene, takstmannens nye vurderinger samt bilder av bygningsmassen kommer skattetakstnemnda frem til at indre faktor (standard) på 0,7 opprettholdes.

Forslag i møtet:

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst på kr. 2 1083 000,-. opprettholdes.

Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 2 1083 000,-. opprettholdes.

Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Det vises til eiendomsskattekontorets brev den 29.3.2016 angående orientering om bruk av ligningsverdi og takseringsprinsipper i Verdal kommune.

Ligningsverdier benyttes ikke som grunnlag for utskriving av eiendomsskatt.

I Verdal kommune fastsetter sakkyndig nemnd takstene for samtlige skattepliktige eiendommer.

I e-post den 30.3.2016 opprettholder Grøtting klagen, og mener taksten på huset er for høy.

Ved taksering i 2012 ble indre faktor (standard) vedtatt til 0,5.

I forbindelse med taksering av garasje BID-300288742 den 10.6.2015 fremstod bygningsmassen på eiendommen som totalrenovert. Takstmannen vurderte derfor at standard for hele eiendommen kunne økes fra 0,5 til 0,7 jf. punkt 5.3.6 og 5.3.b jf. «Rammer og retningslinjer for taksering» punkt 5.3 - Bruk av Faktorer:

«Skattetakstnemnda benytter standard og konsesjonsfaktor i takseringsarbeidet.

Konsesjonsfaktor:

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

Standard bygninger:

Standard på bygninger benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold på eiendommen.

Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

- **Eksempler på lav funksjonalitet** kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk. Et annet eksempel er gamle driftsbygninger i landbruket, fiskebruk etc. som har fått ny funksjon.
- **Eksempler på lavere standard** kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.
- **Eksempler på lavere kvalitet** kan være råte vinduer, drenering som ikke fungerer eller setninger i fundament.

Retningsgivende for bruk av standard i forhold til bygningens kvalitet er:

A) Bygningens alder:

5.3.1	Tatt i bruk etter	1998	1,0
5.3.2	Tatt i bruk mellom	1988 – 1997	0,9
5.3.3	Tatt i bruk mellom	1978 – 1987	0,8
5.3.4	Tatt i bruk mellom	1968 – 1977	0,7
5.3.5	Tatt i bruk mellom	1950 – 1967	0,6
5.3.6	Tatt i bruk før	1950	0,5

Som utgangspunkt fastsettes aldersfaktor på grunnlag av det året bygningen er tatt i bruk. Deretter foretas eventuelle justeringer ut fra bygningens tilstand jf. nedenstående:

B) Bygningsmessig tilstand:

Er deler av bygningsmassen restaurert/renovert, må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra dette foretas en faktorjustering:

5.3.a	Godt vedlikeholdt(skiftet tak, eller skiftet vinduer, eller skiftet kledning, eller etterisolering)	+ 0,1
5.3.b	Totalrenovert	+ 0,2
5.3.c	Eksklusive materialer	+ 0,3
	I de tilfeller hvor bygningen krever nødvendig vedlikehold, reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler: Det må skilles mellom nødvendig vedlikehold og standardheving	
5.3.d	Etternitt kledning og etternitt tak	-0,1
5.3.e	Dårlig vedlikehold	-0,1
5.3.f	Fremskredet forfall	-0,2
5.3.g	Bygningsmasse av dårlig forfatning og krever totalreovering	-0,4

Standard faktor kan variere mellom 0,1 og 1,3.

Punkt A og B gjelder alle typer bebyggelse, inkludert næringsbygg og fritidsboliger.»

Etter en totalvurdering av klagepunktene, takstmannens nye vurderinger samt bilder av bygningsmassen kommer skattetakstnemnda frem til at indre faktor (standard) på 0,7 opprettholdes.

PS 8/16 Klage på eiendomsskatt 1721/200/1/224 - Joar Martin Stormoen**Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 01.06.2016****1. Hva saken gjelder:**

Saken gjelder andregangs behandling skattetakstnemnd for eiendommen 1721/200/1/224 – Kulslivollen.

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. 192 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Joar Martin Stormoen har i brev datert 12.4.2016 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

3. Klagepunkt:

- Klager viser til at han har vært forhindret fra å klage på eiendomsskatten før klagefristen gikk ut.
- En av bygningene på eiendommen 1721/200/1/224 – Kulslivollen er taksert som fritidsbolig. Dette er feil. Bygningene er et seterhus/driftsbygning og ikke fritidsbolig.
- Det anmodes om å fjerne festenummeret på seterhuset, og at Matrikkelen endres fra fritidsbolig til seterhus/driftsbygning.
- Det vises til tidligere klage på eiendomsskatt angående samme klagepunkt.
- Det kreves at eiendomsskattegrunnlaget fjernes.

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.”*

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 klagepunktene:

- Klager viser til at han har vært forhindret fra å klage på eiendomsskatten før klagefristen gikk ut.

- En av bygningene på eiendommen 1721/200/1/224 – Kulslivollen er taksert som fritidsbolig. Dette er feil. Bygningene er et seterhus/drifftsbygning og ikke fritidsbolig.
- Det anmodes om å fjerne festenummeret på seterhuset, og at Matrikkelen endres fra fritidsbolig til seterhus/drifftsbygning.
- Det vises til tidligere klage på eiendomsskatt angående samme klagepunkt.
- Det kreves at eiendomsskattegrunnlaget fjernes.

Klager viser til at han har vært forhindret fra å klage på eiendomsskatten før klagefristen gikk ut.

Nemnda finner å kunne godkjenne at klagen kommer etter at klagefristen gikk ut. Klagen tas til vurdering.

En av bygningene på eiendommen 1721/200/1/224 – Kulslivollen er taksert som fritidsbolig. Dette er feil. Bygningene er et seterhus/drifftsbygning og ikke fritidsbolig.

Svar på dette er gitt i punktet under.

Det anmodes om å fjerne festenummeret på seterhuset, og at Matrikkelen endres fra fritidsbolig til seterhus/drifftsbygning.

Å fjerne eksisterende punktbeste 1721/200/1/224 blir en sak mellom grunneier Værdalsbruket AS, og fester.

Bygningstype er angitt av kommunen jf. Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister. I Matrikkelen er seterhuset kodet som bygningstype «172-Skogs- og utmarkskoie, gamle» i henhold til Matrikkelføringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk. Etter det nemnda kjenner til, er det benyttet riktig bygningstype.

Eiendomsskattegrunnlaget blir beregnet i et dataprogram levert av et eksternt firma. For å få riktig plassering, og grunnlag i programmet, skal eiendommen kodes med den «Type eiendom» den sorterer inn under. Dette er en ren teknisk sak som vises under «Opplysninger – Avtaler» i «Detaljert grunnlag for takst og skatt» på skatteseddelen som sendes til eier/fester.

I gjeldende tilfelle er eiendommen 1721/200/1/224 taksert som fritid, og dermed sortert under «Type eiendom – Fritid».

Bygningstypen er den samme som i Matrikkelen - «172-Skogs- og utmarkskoie, gamle».

Det vises til tidligere klage på eiendomsskatt angående samme klagepunkt.

I klagesaksbehandling fra 2008 (*Vår ref: TIL 2008/231*) vedtok overskattetakstnemnda å endre etableringsåret på «172-Skogs- og utmarkskoie gamle» til 1987.

Vedtaket var endelig og kunne ikke påklages.

Etter det skattetakstnemnda kjenner til ble kommunen ikke saksøkt, eller vedtaket påklaget til sivilombudsmannen.

Det kreves at eiendomsskattegrunnlaget fjernes.

Skattetakstnemnda har bedt Landbruk og naturforvaltning i Innherred samkommune komme med en vurdering og uttalelse i saken. Her kommer det frem at gården til Joar Martin Stormoen ikke har hatt beitedyr på mange år.

Nemnda har forsøkt å se på lignende saker i sin vurderingen av klagepunktene, og viser blant annet til at Sivilombudsmannen i en sak fra Volda kommune den 26. november 2015 (*sak 2015/2395*) har henvist til uttalelsen i Stjør- og Verdal tingrett sin dom 28. mai 2010 (*utv. 2010 s. 1416 «Gyldigheten av vedtak om å utskrive eiendomsskatt på seterhus»*) at adgangen til å eiendomsbeskatte støls/seterhytter må bygge på «*en konkret vurdering hvor det er seterhusets formål og funksjon, herunder den reelle bruk, som er avgjørende for om unntaket skal komme til anvendelse eller ikke*».

Det vil si at skattetakstnemnda må vurdere om det foreligger et reelt behov for tilsyn av dyr på klager sin seter.

Nemnda viser til uttalelsen fra Landbruk og naturforvaltning i Innherred samkommune om at gården ikke har hatt dyr på mange år. Uttalelsen underbygger at behovet for tilsyn av dyr på setra ikke er til stede.

Etter en vurdering av saken finner skattetakstnemnda at grunnlag for fritak etter eiendomsskattelovens § 5 h ikke kommer til anvendelse.

Forslag i møtet:

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst på kr. 192 000,- opprettholdes.

Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 192 000,- opprettholdes.

Saken oversendes Overskattetakstnemnd.

Begrunnelse:

Klager viser til at han har vært forhindret fra å klage på eiendomsskatten før klagefristen gikk ut.

Nemnda finner å kunne godkjenne at klagen kommer etter at klagefristen gikk ut. Klagen tas til vurdering.

En av bygningene på eiendommen 1721/200/1/224 – Kulslivollen er taksert som fritidsbolig. Dette er feil. Bygningene er et seterhus/driftsbygning og ikke fritidsbolig.

Svar på dette er gitt i punktet under.

Det anmodes om å fjerne festenummeret på seterhuset, og at Matrikkelen endres fra fritidsbolig til seterhus/driftsbygning.

Å fjerne eksisterende punktbeste 1721/200/1/224 blir en sak mellom grunneier Værdalsbruket AS, og fester.

Bygningstype er angitt av kommunen jf. Matrikkelen, Norges offisielle eiendomsregister. I Matrikkelen er seterhuset kodet som bygningstype «172-Skogs- og utmarkskoie, gamle» i henhold til Matrikkelføringsinstruksen utgitt av Statens Kartverk. Etter det nemnda kjenner til, er det benyttet riktig bygningstype.

Eiendomsskattegrunnlaget blir beregnet i et dataprogram levert av et eksternt firma. For å få riktig plassering, og grunnlag i programmet, skal eiendommen kodes med den «Type eiendom» den sorterer inn under. Dette er en ren teknisk sak som vises under «Opplysninger – Avtaler» i «Detaljert grunnlag for takst og skatt» på skatteseddelen som sendes til eier/fester.

I gjeldende tilfelle er eiendommen 1721/200/1/224 taksert som fritid, og dermed sortert under «Type eiendom – Fritid».

Bygningstypen er den samme som i Matrikkelen - «172-Skogs- og utmarkskoie, gamle».

Det vises til tidligere klage på eiendomsskatt angående samme klagepunkt.

I klagesaksbehandling fra 2008 (*Vår ref: TIL 2008/231*) vedtok overskattetakstnemnda å endre etableringsåret på «172-Skogs- og utmarkskoie gamle» til 1987.

Vedtaket var endelig og kunne ikke påklages.

Etter det skattetakstnemnda kjenner til ble kommunen ikke saksøkt, eller vedtaket påklaget til sivilombudsmannen.

Det kreves at eiendomsskattegrunnlaget fjernes.

Skattetakstnemnda har bedt Landbruk og naturforvaltning i Innherred samkommune komme med en vurdering og uttalelse i saken. Her kommer det frem at gården til Joar Martin Stormoen ikke har hatt beitedyr på mange år.

Nemnda har forsøkt å se på lignende saker i sin vurderingen av klagepunktene, og viser blant annet til at Sivilombudsmannen i en sak fra Volda kommune den 26. november 2015 (*sak 2015/2395*) har henvist til uttalelsen i Stjør- og Verdal tingrett sin dom 28. mai 2010 (*utv. 2010 s. 1416 «Gyldigheten av vedtak om å utskrive eiendomsskatt på seterhus»*) at adgangen til å eiendomsbeskatte støls/seterhytter må bygge på «en konkret vurdering hvor det er seterhusets formål og funksjon, herunder den reelle bruk, som er avgjørende for om unntaket skal komme til anvendelse eller ikke».

Det vil si at skattetakstnemnda må vurdere om det foreligger et reelt behov for tilsyn av dyr på klager sin seter.

Nemnda viser til uttalelsen fra Landbruk og naturforvaltning i Innherred samkommune om at gården ikke har hatt dyr på mange år. Uttalelsen underbygger at behovet for tilsyn av dyr på setra ikke er til stede.

Etter en vurdering av saken finner skattetakstnemnda at grunnlag for fritak etter eiendomsskatteovens § 5 h ikke kommer til anvendelse.

Saksprotokoll i Skattetakstnemnd Verdal - 01.06.2016

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder andregangs behandling skattetakstnemnd for eiendommen 1721/287/1/27 – Øvre Haugsvollen.

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. 2.12.2015 til kr. 213 000,- jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 første ledd (*tidligere byskatteloven § 5*).

Advokatene Salberg/Kjelstad/Hatlinghus v/Amund Hatlinghus har på vegne av Petter Olav Balhald i brev datert 30.1.2016 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

3. Klagepunkt:

- Det hevdes at eiendommen skal takseres som landbrukseiendom med fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 5 h.

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.”

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 klagepunktene:

- Det hevdes at eiendommen skal takseres som landbrukseiendom med fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 5 h.

Bakgrunnen for klagen:

Eiendommen 1721/287/1/27 er setra Øvre Haugsvollen i Hoås Statsallmenning der Statskog SF er grunneier. Gården «Balhald» 1721/271/1 har seterrett, beiterett og allmenningsrett i et større område som omfatter Haugsvola, Glonkvola og Hermannsnasa.

Det bemerkes at allmenningsretten også omfatter andre rettigheter enn beite- og seterrett.

Rettighetene på setra har vært en del av ressursgrunnlaget på gården Balhald siden 1860. Driften på setra har opp gjennom ulike tidsepoker vært tilpasset produksjon på gården.

Det nyeste huset på setra ble satt opp i 1970, og ble i hovedsak brukt til gjeting av gårdens sauer. Klager mener huset ikke tilfredsstillende dagens krav til fritidsbolig.

I dag er det ikke husdyrproduksjon på gården Balhald, men det kan være aktuelt å gjenoppta hold av sau.

Det presiseres at setra ikke brukes som fritidsbolig. Den ligger for øvrig ca. tre timers gange fra veg.

Klager mener setra skal omfattes av fritak for eiendomsskatt jf. eiendomsskattelovens § 5 h.

Diverse opplysninger:

Landbruk og naturforvaltning i Innherred samkommune har uttalt at etter deres opplysninger har ikke Petter Olav Balhald hatt beitedyr på mange år.

Etter en gjennomgang av bakenforliggende dokumentasjon på eiendommen mener grunneier Statskog AS at seterhusene på Øvre Haugsvollen ikke har falt i det fri.

Verdal Fjellstyre v/Fjelloppsynsmann/daglig leder Jon Stamnes skriver i e-post den 15.4.2016 at, etter det han kjenner til, er det ikke fattet frifallsvedtak på setra.

Skulle det komme frem andre opplysninger i saken, vil kommunen bli orientert.

Klager skriver at det i dag ikke er husdyrproduksjon på gården Balhald. Dette bekrefter også Landbruk og naturforvaltning i Innherred samkommune i sin uttalelse.

Skattetakstnemnda har vurdert dommen i Stjør- og Verdal Tingrett den 28.5.2010 «*Gyldighet av vedtak om utskrivning av eiendomsskatt på seterhus*» (saknr. 09-204379TVI-VERD), samt uttalelse fra Sivilombudsmannen i en lignende sak fra Volda kommune den 26. november 2015 (sak 2015/2395):

Sivilombudsmannen henviste til uttalelsen i Stjør- og Verdal tingrett sin dom 28. mai 2010 (utv. 2010 s. 1416 «*Gyldigheten av vedtak om å utskrive eiendomsskatt på seterhus*») at adgangen til å eiendomsbeskatte støls/seterhytter må bygge på «*en konkret vurdering hvor det er seterhusets formål og funksjon, herunder den reelle bruk, som er avgjørende for om unntaket skal komme til anvendelse eller ikke*».

Skattetakstnemnda må se på bruken av seterhuset opp mot dommen i Stjør- og Verdal Tingrett, samt uttalelsen fra Sivilombudsmannen.

Med bakgrunn i at det på mange år ikke har vært husdyrhold på gården Balhald, er skattetakstnemnda av den oppfatning at det ikke foreligger et reelt behov for tilsyn av dyr på Øvre Haugsvollen.

Nemnda vurderer at fritak etter eiendomsskattelovens § 5 h ikke kommer til anvendelse.

Forslag i møtet:

Skattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst på kr. 213 000,- opprettholdes.

Saken oversendes overskattetakstnemnda.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra skattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 213 000,- opprettholdes.

Saken oversendes overskattetakstnemnda.

Begrunnelse:

Bakgrunnen for klagen:

Eiendommen 1721/287/1/27 er setra Øvre Haugsvollen i Hoås Statsallmenning der Statskog SF er grunneier. Gården «Balhald» 1721/271/1 har seterrett, beiterett og allmenningsrett i et større område som omfatter Haugsvola, Glonkvola og Hermannsnasa.

Det bemerkes at allmenningsretten også omfatter andre rettigheter enn beite- og seterrett.

Rettighetene på setra har vært en del av ressursgrunnlaget på gården Balhald siden 1860. Driften på setra har opp gjennom ulike tidsepoker vært tilpasset produksjon på gården.

Det nyeste huset på setra ble satt opp i 1970, og ble i hovedsak brukt til gjeting av gårdens sauer. Klager mener huset ikke tilfredsstillende dagens krav til fritidsbolig.

I dag er det ikke husdyrproduksjon på gården Balhald, men det kan være aktuelt å gjenoppta hold av sau.

Det presiseres at setra ikke brukes som fritidsbolig. Den ligger for øvrig ca. tre timers gange fra veg.

Klager mener setra skal omfattes av fritak for eiendomsskatt jf. eiendomsskattelovens § 5 h.

Diverse opplysninger:

Landbruk og naturforvaltning i Innherred samkommune har uttalt at etter deres opplysninger har ikke Petter Olav Balhald hatt beitedyr på mange år.

Etter en gjennomgang av bakenforliggende dokumentasjon på eiendommen mener grunneier Statskog AS at seterhusene på Øvre Haugsvollen ikke har falt i det fri.

Verdal Fjellstyre v/Fjelloppsynsmann/daglig leder Jon Stamnes skriver i e-post den 15.4.2016 at, etter det han kjenner til, er det ikke fattet frifallsvedtak på setra.

Skulle det komme frem andre opplysninger i saken, vil kommunen bli orientert.

Klager skriver at det i dag ikke er husdyrproduksjon på gården Balhald. Dette bekrefter også Landbruk og naturforvaltning i Innherred samkommune i sin uttalelse.

Skattetakstnemnda har vurdert dommen i Stjør- og Verdal Tingrett den 28.5.2010 «*Gyldighet av vedtak om utskrivning av eiendomsskatt på seterhus*» (saknr. 09-204379TVI-VERD), samt uttalelse fra Sivilombudsmannen i en lignende sak fra Volda kommune den 26. november 2015 (sak 2015/2395):

Sivilombudsmannen henviste til uttalelsen i Stjør- og Verdal tingrett sin dom 28. mai 2010 (utv. 2010 s. 1416 «*Gyldigheten av vedtak om å utskrive eiendomsskatt på seterhus*») at adgangen til å eiendomsbeskatte støls/seterhytter må bygge på «*en konkret vurdering hvor det er seterhusets formål og funksjon, herunder den reelle bruk, som er avgjørende for om unntaket skal komme til anvendelse eller ikke*».

Skattetakstnemnda må se på bruken av seterhuset opp mot dommen i Stjør- og Verdal Tingrett, samt uttalelsen fra Sivilombudsmannen.

Med bakgrunn i at det på mange år ikke har vært husdyrhold på gården Balhald, er skattetakstnemnda av den oppfatning at det ikke foreligger et reelt behov for tilsyn av dyr på Øvre Haugsvollen.

Nemnda vurderer at fritak etter eiendomsskattelovens § 5 h ikke kommer til anvendelse.