



Verdal kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Overskattetakstnemnda i Verdal kommune

Møtested: Verdal Rådhus

Dato: 25.10.2016

Tid: 08:30-11:30

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
Ann-Maj Hovdahl Holmli	Medlem	H-V
Karin Irene Rekve	Medlem	SP-V
Einar Olav Larsen	Medlem	SP-V
Jøran Helge Zakariassen	Leder	AP-V

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Reprenterer
Brit Lisbeth Gaup Kverkild	MEDL	AP-V
Joar Harry Aksnes	NESTL	V-V

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Reprenterer
------	-----------	-------------

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Arnulf Løken	Konsulent

Saksnr	Innhold
PS 17/16	Godkjenning av møteprotokoll
PS 18/16	Klage på eiendomsskatt - Ingjerd T Grøtting - 1721/139/9
PS 19/16	Klage på eiendomsskatt 1721/200/1/224 - Joar Martin Stormoen
PS 20/16	Klage på eiendomsskatt - 1721/287/1/27 - Petter Olav Balhald

PS 17/16 Godkjenning av møteprotokoll

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 25.10.2016

Forslag i møte:

Leder fremmet følgende forslag til vedtak:
«Protokoll fra møte 27.9.2016 godkjennes.»

Avstemning:

Ved votering ble forslaget enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Protokoll fra møte 27.9.2016 godkjennes.

PS 18/16 Klage på eiendomsskatt - Ingjerd T Grøtting - 1721/139/9

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 25.10.2016

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst 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. 2 183 000,-.

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.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 1.6.2016 ble klagen ikke tatt til følge. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Overskattetakstnemnda befarte eiendommen den 25.10.2016.

3. Klagepunkt:

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

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Bolig i to etasjer men lys tømmermannspanel, sort ståltak og tilhørende garasje.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Eiendomsskattekontores orienteringsbrev 29.3.2016.

Skattetakstnemndas protokoll fra 1.6.2016.

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.”

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:

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

Bruk av ligningstakst:

Overskattetakstnemnda henviser til orienteringsbrev fra eiendomsskattekontoret angående bruk av ligningsverdi og takseringsprinsipper i Verdal kommune.

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

Nemnda har vurdert bygningene, og forholdene på eiendommen.

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

Etter en vurdering av eiendommen, og klagepunktet, er ikke overskattetakstnemnda enig med klager i at indre faktor (standard) 0,7 er for høy.

Det refereres til «*Rammer og retningslinjer for taksering*» punkt 5.3.b:

«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

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst på kr. 2 183 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 2 183 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Bruk av ligningstakst:

Overskattetakstnemnda henviser til orienteringsbrev fra eiendomsskattekontoret angående bruk av ligningsverdi og takseringsprinsipper i Verdal kommune.

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

Nemnda har vurdert bygningene, og forholdene på eiendommen.

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

Etter en vurdering av eiendommen, og klagepunktet, er ikke overskattetakstnemnda enig med klager i at indre faktor (standard) 0,7 er for høy.

Det refereres til «*Rammer og retningslinjer for taksering*» punkt 5.3.b:

«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

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 19/16 Klage på eiendomsskatt 1721/200/1/224 - Joar Martin Stormoen

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 25.10.2016

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst 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 Storholmen har i brev datert 12.4.2016 klaget på utskrevet eiendomsskatt.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 1.6.2016 ble klagen ikke tatt tilfølge. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

Den 21.8.2016 mottok kommunen e-post fra Joar Martin Storholmen med supplerende klagepunkter.

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.

Klagepunkter jf. e-post den 21.8.2016:

«Det anmodes med dette om at festenummer på mitt seterhus slettes. Dette begrunnes med at seterhus er en landbruksbygning (en driftsbygning) som tilhører min eiendom, g.nr./b.nr. 182/4. Et seterhus skal verken ha festenummer eller eiendomsskatt som også i dette tilfellet er ilagt, se kommunens vedtak av 01.06.2016.

Videre vises det til at den bruksendring av samtlige bygninger er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-2 alt etter hva det bruksendres til. I dette tilfellet har kommunen antatt at seterhuset skal benyttes til fritidsformaål, hvilket ville medørt at bygningsforskrift for fritidsboliger vil komme til anvendelse (§20-1).

Kommunen har på eget initiativ tilegnet min driftsbygning kvaliteter den ikke innhar. Seterhuset blir på ingen måte benyttet som hytte. Det utføres kun tilsyn og vedlikehold av bygget.

Ved en nærmere gjennomgang av tidligere dokumenter sendt fra Innherred samkommune ble jeg nå oppmerksom på at ved innføring av eiendomsskatt har Innherred samkommune bruksendret bygningen fra seterhus/driftsbygning til fritidsbolig.

Videre ber jeg kommunen vise til hvilke hjemmelsgrunnlag festenummeret og bruksendringen er innført på.

På bakgrunn av dette ber jeg om at festenummeret blir slettet og at bygningen igjen får status som driftsbygning. Noe som både er i samsvar med bruken og plan- og bygningsloven.

*Med hilsen
Joar Martin Storholmen»*

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Eiendommen består av et seterhus på 35 kvadratmeter med stående tømmermannspanel, samt et uthus på ca. 14 kvadratmeter også med stående panel.

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

Klagene.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Bilder av eiendommen.

Skattetakstnemndas vedtak.

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:

- 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.

Klagepunkter jf. e-post den 21.8.2016:

«Det anmodes med dette om at festenummer på mitt seterhus slettes. Dette begrunnes med at seterhus er en landbruksbygning (en driftsbygning) som tilhører min eiendom, g.nr./b.nr. 182/4. Et seterhus skal verken ha festenummer eller eiendomsskatt som også i dette tilfellet er ilagt, se kommunens vedtak av 01.06.2016.

Videre vises det til at den bruksendring av samtlige bygninger er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-2 alt etter hva det bruksendres til. I dette tilfellet

har kommunen antatt at seterhuset skal benyttes til fritidsformål, hvilket ville medført at bygningsforskrift for fritidsboliger vil komme til anvendelse (§20-1).

Kommunen har på eget initiativ tilegnet min driftsbygning kvaliteter den ikke innhar. Seterhuset blir på ingen måte benyttet som hytte. Det utføres kun tilsyn og vedlikehold av bygget.

Ved en nærmere gjennomgang av tidligere dokumenter sendt fra Innherred samkommune ble jeg nå oppmerksom på at ved innføring av eiendomsskatt har Innherred samkommune bruksendret bygningen fra seterhus/driftsbygning til fritidsbolig.

Videre ber jeg kommunen vise til hvilke hjemmelsgrunnlag festenummeret og bruksendringen er innført på.

På bakgrunn av dette ber jeg om at festenummeret blir slettet og at bygningen igjen får status som driftsbygning. Noe som både er i samsvar med bruken og plan- og bygningsloven.

*Med hilsen
Joar Martin Storholmen»*

Krav til befaring i behandling av eiendomsskatteklager:

Jf. «Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 17» har overskattetakstnemnda plikt til å «...påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes...». Det forventes derfor at overskattetakstnemnda befærer eiendommen.

Joar Martin Storholmens klagepunkter går på tekniske og prinsipielle anliggende, blant annet at eiendommen består av bygninger som menes benyttet til landbruksformål.

Da klagen vedrører prinsipielle anførsler, samt at kommunen har godt bildemateriell og bakgrunnsmateriale over eiendommen, vurderer nemnda å kunne behandle klagepunktene på en forsvarlig måte uten å befære eiendommen.

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

Det henvises til skattetakstnemndas vurdering av spørsmålet.

Det klages på at seterhuset er taksert som fritidsbolig, og vil endre dette til seterhus/driftsbygning:

Overskattetakstnemnda har sett i Matrikkelføringsinstruksen gitt av Statens Kartverk. Seterhuset er angitt i Matrikkelen som bygningstype «172-Skogs- og utmarkskoie, gamle» jf. instruksen.

Overskattetakstnemnda har også sett på de bakenforliggende forholdene, og skattetakstnemndas vurderinger. Da det i beregning av eiendomsskatt brukes flere tekniske hjelpemidler, sjablonger, samt føringer fra Statens Kartverk, er ikke overskattetakstnemnda enig i at det er brukt feil bygningstype på seterhuset, og finner å kunne slutte seg til skattetakstnemndas vurdering i saken.

Når det gjelder uthuset på eiendommen, kommer nemnda tilbake til dette senere.

Det vises til tidligere klage på eiendomsskatt angående samme klagepunkt:

Her viser overskattetakstnemnda til tidligere saksgang. Klagen fra 2008 fikk endelig vedtak i overskattetakstnemnda den 7.2.2008. Klager gikk ikke til søksmål mot kommune. Vedtaket ble heller ikke lagt frem for Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).

Klager krever festepunktet fjernet:

For at punktfeste skal kunne fjernes, må dette godkjennes av grunneier, her Værdalsbruket AS. Grunneier kan selvsagt godkjenne sletting av punktfeste, men etter det Værdalsbruket har uttalt tidligere ønsker de å opprettholde punktfestene slik de er i dag for å ha en ryddig oversikt for alle parter.

Etter det nemnda kjenner til vil et punktfeste ikke påvirke rettighetsforholdene på en eventuell seter.

Anmodning om sletting av punktfeste må rettes til grunneier – Værdalsbruket AS.

Klager ber om hvilke hjemmelsgrunnlag festenummeret og bruksendringen er innført på:

Lovhjemmelen for oppretting av punktfeste hjemles i «*Lov om eiendomsregistrering (matrikkellova) § 9:*

§ 9. Kven som kan krevje matrikkelføring av ny matrikkeleining o.a.

Matrikulering av ny grunneigedom, anleggseigedom eller festegrunn kan krevjast av:

- a) den som har grunnboksheimel som eigar av grunneigedom, anleggseigedom eller registrert jordsameige som den nye eininga blir delt frå eller oppretta på,*
- b) den som ved rettskraftig avgjerd ved domstolane er kjent som eigar eller festar, eller er tilkjent rett til å krevje at eit bestemt grunnstykke eller anlegg blir oppretta som eiga matrikkeleining,*
- c) den som lovleg har overteke grunn eller anlegg ved ekspropriasjon,*
- d) den som lovleg har etablert, eller fått løyve til å etablere, fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn,*
- e) den som med heimel i lov utøver eigarrådvælde over grunnen når ingen har grunnboksheimel til denne,*
- f) staten, fylkeskommunen eller kommunen når grunnen er tileigna til offentleg veg- eller jernbaneformål,*
- g) staten eller kommunen dersom forretninga gjeld frådeling av heile teigar, eller når eininga blir delt av kommunegrense, eller*
- h) den som har innløyst festegrunn etter føresegnene i lov om tomtefeste.*

Matrikulering av umatrikulert grunneigedom eller festegrunn kan også krevjast av:

- a) nokon som har gjort det sannsynleg at dei eig, fester eller har del i grunneigedom eller festegrunn, eller*
- b) staten, fylkeskommune eller kommune.*

Matrikulering av nytt jordsameige kan krevjast av dei som har grunnboksheimel som eigarar av grunneigedommane som skipar sameiget, saman med den som har grunnboksheimel som eigar av grunneigedommen som den nye eininga blir delt frå eller oppretta på.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om kven som kan krevje matrikkelføring, og om slike krav.

0 Endra med lover 29 juni 2007 nr. 94 (ikr. 29 juni 2007, etter res. 29 juni 2007 nr. 760), 3 sep 2010 nr. 56 (ikr. 3 sep 2010, etter res. 3 sep 2010 nr. 1246).

Når det gjelder spørsmål om lovhemmel for føring av bygninger henvises det til Matrikkelføringsinstruksen fra Statens Kartverk, kapittel 6.2.1 punkt om Bygningsstatus:

«Bygningstype Bygningstypen blir fastsatt etter hva bygget skal brukes til. Hovedregelen er at bygg som skal brukes til flere formål skal tildeles bygningstype etter den enheten som utgjør størst del av arealet. Jmfør kapittel 6.1.2.»

I gjeldende tilfelle er bygningene ført som bygningstype «172-Skogs- og utmarkskoie, gamle» (BID-10903300) med bruksareal (BRA) 35 kvadratmeter, samt «Garasje, uth. annekst til fritidsbolig» (BID-25146662) med bruksareal (BRA) 0 kvadratmeter. Sistnevnte bygg har ikke areal som skal regnes med i eiendomsskattegrunnlaget, og er dermed satt til kr. 0,-.

Overskattetakstnemnda mener bygningstype for «172-Skogs- og utmarkskoie, gamle» (BID-10903300) er riktig benyttet.

Uthuset ble den 11.3.2011 målt til bruksareal (BRA) 14 kvadratmeter. Da BRA er under 15 kvadratmeter, skal det ikke føres i Matrikkelen eller regnes med i eiendomsskattegrunnlaget. Nemnda vurderer derfor å opprettholder bygningsstatus «Garasje, uth. annekst til fritidsbolig» (BID-25146662) fordi bygget ikke påvirker eiendomsskattegrunnlaget.

Det kreves at eiendomsskattegrunnlaget fjernes:

Landbruk og naturforvaltning i Innherred samkommune v/Petter Bjartnes har i en uttalelse meddelt at gården til Joar Martin Storholmen ikke har hatt beitedyr på mange år.

Overskattetakstnemnda har også vurdert bruken av seterhuset jf. dom i Stjør- og Verdal tingrett den 28. mai 2010. Uttalelsen i dommen legger vekt på at det er bruken av seterhuset som er avgjørende for om unntaket skal komme til anvendelse eller ikke. Det vil si at nemnda må vurdere om det er et reelt behov for tilsyn av beitedyr på eiendommen.

De samme vurderingene har Sivilombudsmannen henvist til i en lignende sak fra Volda kommune den 28.5.2015.

Men bakgrunn i Bjartnes sin uttalelse, samt dommen i Stjør- og Verdal tingrett den 28. mai 2010, har nemnda foretatt en konkret vurdering om det er behov for tilsyn av beitedyr og bruken av setervollen med tilhørende bygninger.

Overskattetakstnemnda er enige med skattetakstnemnda sin vurdering om at grunnlag for fritak etter eiendomsskattelovens § 5 h i dette tilfelle ikke kommer til anvendelse.

Skulle det derimot bli aktuelt å gjenoppta hold av beitedyr på gården, og dette medfører behov for gjeting og tilsyn av dyr på Kulslivollen, meddeles dette kommunen, som på nytt vil vurdere et eventuelt fritak etter eiendomsskattelovens § 5 h.

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:
«Tidligere takst på kr. 192 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 192 000,- opprettholdes.

Begrunnelse:

Krav til befaring i behandling av eiendomsskatteklager:

Jf. «Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 17» har overskattetakstnemnda plikt til å «...påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes...». Det forventes derfor at overskattetakstnemnda befarer eiendommen.

Joar Martin Storholmens klagepunkter går på tekniske og prinsipielle anliggende, blant annet at eiendommen består av bygninger som menes benyttet til landbruksformål.

Da klagen vedrører prinsipielle anførsler, samt at kommunen har godt bildemateriell og bakgrunnsmateriale over eiendommen, vurderer nemnda å kunne behandle klagepunktene på en forsvarlig måte uten å befare eiendommen.

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

Det henvises til skattetakstnemndas vurdering av spørsmålet.

Det klages på at seterhuset er taksert som fritidsbolig, og vil endre dette til seterhus/driftsbygning:

Overskattetakstnemnda har sett i Matrikkelføringsinstruksen gitt av Statens Kartverk. Seterhuset er angitt i Matrikkelen som bygningstype «172-Skogs- og utmarkskoie, gamle» jf. instruksen.

Overskattetakstnemnda har også sett på de bakenforliggende forholdene, og skattetakstnemndas vurderinger. Da det i beregning av eiendomsskatt brukes flere tekniske hjelpemidler, sjablonger, samt føringer fra Statens Kartverk, er ikke overskattetakstnemnda enig i at det er brukt feil bygningstype på seterhuset, og finner å kunne slutte seg til skattetakstnemndas vurdering i saken.

Når det gjelder uthuset på eiendommen, kommer nemnda tilbake til dette senere.

Det vises til tidligere klage på eiendomsskatt angående samme klagepunkt:

Her viser overskattetakstnemnda til tidligere saksgang. Klagen fra 2008 fikk endelig vedtak i overskattetakstnemnda den 7.2.2008. Klager gikk ikke til søksmål mot kommune. Vedtaket ble heller ikke lagt frem for Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).

Klager krever festepunktet fjernet:

For at punktfeste skal kunne fjernes, må dette godkjennes av grunneier, her Værdalsbruket AS. Grunneier kan selvsagt godkjenne sletting av punktfeste, men etter det Værdalsbruket har uttalt tidligere ønsker de å opprettholde punktfestene slik de er i dag for å ha en ryddig oversikt for alle parter.

Etter det nemnda kjenner til vil et punktfeste ikke påvirke rettighetsforholdene på en eventuell seter.

Anmodning om sletting av punktfeste må rettes til grunneier – Værdalsbruket AS.

Klager ber om hvilke hjemmelsgrunnlag festenummeret og bruksendringen er innført på:

Lovhjemmelen for oppretting av punktbeste hjemles i «*Lov om eiendomsregistrering (matrikkellova)* § 9:

§ 9. Kven som kan krevje matrikkelføring av ny matrikkeleining o.a.

Matrikulering av ny grunneigedom, anleggseigedom eller festegrund kan krevjast av:

- a) den som har grunnboksheimel som eigar av grunneigedom, anleggseigedom eller registrert jordsameige som den nye eininga blir delt frå eller oppretta på,*
- b) den som ved rettskraftig avgjerd ved domstolane er kjent som eigar eller festar, eller er tilkjent rett til å krevje at eit bestemt grunnstykke eller anlegg blir oppretta som eiga matrikkeleining,*
- c) den som lovleg har overteke grunn eller anlegg ved ekspropriasjon,*
- d) den som lovleg har etablert, eller fått løyve til å etablere, fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn,*
- e) den som med heimel i lov utøver eigarrådvelde over grunnen når ingen har grunnboksheimel til denne,*
- f) staten, fylkeskommunen eller kommunen når grunnen er tileigna til offentleg veg- eller jernbaneformål,*
- g) staten eller kommunen dersom forretninga gjeld frådeling av heile teigar, eller når eininga blir delt av kommunegrense, eller*
- h) den som har innløyst festegrund etter føresegnene i lov om tomtefeste.*

Matrikulering av umatrikulert grunneigedom eller festegrund kan også krevjast av:

- a) nokon som har gjort det sannsynleg at dei eig, fester eller har del i grunneigedom eller festegrund, eller*
- b) staten, fylkeskommune eller kommune.*

Matrikulering av nytt jordsameige kan krevjast av dei som har grunnboksheimel som eigarar av grunneigedomane som skipar sameiget, saman med den som har grunnboksheimel som eigar av grunneigedommen som den nye eininga blir delt frå eller oppretta på.

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om kven som kan krevje matrikkelføring, og om slike krav.

0 Endra med lover 29 juni 2007 nr. 94 (ikr. 29 juni 2007, etter res. 29 juni 2007 nr. 760), 3 sep 2010 nr. 56 (ikr. 3 sep 2010, etter res. 3 sep 2010 nr. 1246).

Når det gjelder spørsmål om lovhemmel for føring av bygninger henvises det til Matrikkelføringsinstruksen fra Statens Kartverk, kapittel 6.2.1 punkt om Bygningsstatus:

«Bygningstype Bygningstypen blir fastsatt etter hva bygget skal brukes til. Hovedregelen er at bygg som skal brukes til flere formål skal tildeles bygningstype etter den enheten som utgjør størst del av arealet. Jamfør kapittel 6.1.2.»

I gjeldende tilfelle er bygningene ført som bygningstype «172-Skogs- og utmarkskoie, gamle» (BID-10903300) med bruksareal (BRA) 35 kvadratmeter, samt «Garasje, uth. annekst til fritidsbolig» (BID-25146662) med bruksareal (BRA) 0 kvadratmeter. Sistnevnte bygg har ikke areal som skal regnes med i eiendomsskattegrunnlaget, og er dermed satt til kr. 0,-.

Overskattetakstnemnda mener bygningstype for «172-Skogs- og utmarkskoie, gamle» (BID-10903300) er riktig benyttet.

Uthuset ble den 11.3.2011 målt til bruksareal (BRA) 14 kvadratmeter. Da BRA er under 15 kvadratmeter, skal det ikke føres i Matrikkelen eller regnes med i eiendomsskattegrunnlaget. Nemnda vurderer derfor å opprettholde bygningsstatus «Garasje, uth. annekst til fritidsbolig» (BID-25146662) fordi bygget ikke påvirker eiendomsskattegrunnlaget.

Det kreves at eiendomsskattegrunnlaget fjernes:

Landbruk og naturforvaltning i Innherred samkommune v/Petter Bjartnes har i en uttalelse meddelt at gården til Joar Martin Storholmen ikke har hatt beitedyr på mange år.

Overskattetakstnemnda har også vurdert bruken av seterhuset jf. dom i Stjør- og Verdal tingrett den 28. mai 2010. Uttalelsen i dommen legger vekt på at det er bruken av seterhuset som er avgjørende for om unntaket skal komme til anvendelse eller ikke. Det vil si at nemnda må vurdere om det er et reelt behov for tilsyn av beitedyr på eiendommen.

De samme vurderingene har Sivilombudsmannen henvist til i en lignende sak fra Volda kommune den 28.5.2015.

Men bakgrunn i Bjartnes sin uttalelse, samt dommen i Stjør- og Verdal tingrett den 28. mai 2010, har nemnda foretatt en konkret vurdering om det er behov for tilsyn av beitedyr og bruken av setervollen med tilhørende bygninger.

Overskattetakstnemnda er enige med skattetakstnemnda sin vurdering om at grunnlag for fritak etter eiendomsskattelovens § 5 h i dette tilfelle ikke kommer til anvendelse.

Skulle det derimot bli aktuelt å gjenoppta hold av beitedyr på gården, og dette medfører behov for gjetning og tilsyn av dyr på Kulslivollen, meddeles dette kommunen, som på nytt vil vurdere et eventuelt fritak etter eiendomsskattelovens § 5 h.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

PS 20/16 Klage på eiendomsskatt - 1721/287/1/27 - Petter Olav Balhald

Saksprotokoll i Overskattetakstnemnda i Verdal kommune - 25.10.2016

1. Hva saken gjelder:

Saken gjelder avhjemling av overtakst 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. 1.1.2015 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.

Ved fornyet behandling i skattetakstnemnda den 1.6.2016 ble klagen ikke tatt til følge. Skattetakstnemnda sendte saken til overskattetakstnemnda for klagebehandling.

3. Klagepunkt:

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

Overskattetakstnemndas bemerkning:

Beskrivelse av eiendommen:

Eiendommen består av et seterhus på 65 kvadratmeter med stående tømmermannspanel, samt et mindre uthus.

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

Klagen.

Besiktigerskjema.

Tidligere eiendomsskatteseddel.

Bilder av eiendommen.

Skattetakstnemndas vedtak.

Lovgrunnlaget:

Eiendommens skatteverdi fastsettes ved taksering.

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

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

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

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

Krav til befaring i behandling av eiendomsskatteklager:

Jf. «Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 17» har overskattetakstnemnda plikt til å «...påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes...». I eiendomsskatteklager forventes dermed at overskattetakstnemnda befærer eiendommen.

Klagen fra Petter Olav Balhald går direkte på at eiendommen skal ha fritak etter eiendomsskattelovens § 5 h.

Overskattetakstnemnda vurderer derfor å kunne behandle klagepunktene på en forsvarlig måte uten å befære eiendommen.

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

Overskattetakstnemnda har vurdert bakgrunnen for klagen, samt skattetakstnemndas vedtak i saken.

I klagen er det opplyst at gården Balhald i dag ikke har husdyrproduksjon. Det er også opplyst at seterhuset ikke brukes som fritidsbolig, og skal omfattes eiendomsskattelovens § 5 h.

I en uttalelse fra Landbruk og naturforvaltning i Innherred samkommune bekreftes det at gården Balhald ikke har hatt beitedyr på mange år.

Statskog SF som grunneier har opplyst at setra ikke har falt i det fri. Verdal Fjellstyre er heller ikke kjent med at setra har falt i det fri.

Disse uttalelsene tyder på at eiendommen fortsatt skal oppfattes som seter, og ikke fritidseiendom.

I klagen punkt «*Retslig-3*» henvises det til Sivilombudsmannens uttalelse i den 26. november 2015 i sak 2015/2386 (Somb 2015/2395) fra Volda kommune.

Her peker klagen på drøftelser i dommen om skille mellom driftsbygninger og ordinære boligheter, der det sentrale spørsmålet vil være formålet med overnattingen.

Overskattetakstnemnda har vurdert dommen i Stjør- og Verdal Tingrett den 28.5.2010. Sivilombudsmannen har uttalt seg om en lignende sak i Volda kommune den 26.11.2015. Her henviser Sivilombudsmannen til dommen i Stjør- og Verdal Tingrett, og at det må gjøres en konkret vurdering av seterhusets formål og funksjon, samt reell bruk. Disse faktorene vil være avgjørende i nemndas beslutning.

Overskattetakstnemnda ser at i Balhald sin klage, samt uttalelse fra Landbruk og naturforvaltning i Innherred samkommune, er det brakt på det rene at gården Balhald ikke har hatt husdyrproduksjon på mange år. Etter nemndas vurdering er ikke behovet for overnatting som ledd i gjetning, eller tilsyn med dyr til stede.

Etter en gjennomgang av de faktiske forhold i denne saken er overskattetakstnemnda ikke enig med klager i at eiendommen kommer inn under eiendomsskattelovens § 5 h.

Skulle det derimot bli aktuelt å gjenoppta hold av beitedyr på gården, og dette medfører behov for gjetning og tilsyn av dyr på setra Øver Haugsvollen, meddeles dette kommunen, som på nytt vil vurdere et eventuelt fritak etter eiendomsskattelovens § 5 h.

Sluttkommentar:

Overskattetakstnemnda har følgende presisering til beregning og utregning av eiendomsskatt: I eiendomsskattegrunnlaget er det ikke tatt med tomteareal for seterhuset jf. «*Rammer og retningslinjer for taksering av eiendomsskatt*» i Verdal kommune.

Det vises til punkt 5.5 «*Andre rammer for taksering*» tredje avsnitt:

«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 m². For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.»

Som nevnt har overskattetakstnemnda vurdert at grunnlag for fritak etter eiendomsskattelovens § 5 h i dette tilfelle ikke kommer til anvendelse. Eiendommen vil dermed bli taksert på lik linje med andre skattepliktige eiendommer i kommune.

For å ivareta likhetsprinsippet, skal det legges til takst for tomt med 1 daa (1 000 kvadratmeter) i eiendomsskattegrunnlaget jf. punkt 5.5 i «Rammer og retningslinjer for taksering».

Forslag i møtet:

Overskattetakstnemnda fremmet følgende felles forslag til vedtak:

«Tidligere takst på kr. 213 000 oppheves.

Ny takst blir kr. 273 000,-

Begrunnelse:

Ovennevnte vurdering.»

Votering:

Ved votering ble fellesforslaget fra overskattetakstnemnda enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tidligere takst på kr. 213 000 oppheves.

Ny takst blir kr. 273 000,-

Begrunnelse:

Krav til befaring i behandling av eiendomsskatteklager:

Jf. «*Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 17*» har overskattetakstnemnda plikt til å «...*påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes...*». I eiendomsskatteklager forventes dermed at overskattetakstnemnda befærer eiendommen.

Klagen fra Petter Olav Balhald går direkte på at eiendommen skal ha fritak etter eiendomsskattelovens § 5 h.

Overskattetakstnemnda vurderer derfor å kunne behandle klagepunktene på en forsvarlig måte uten å befære eiendommen.

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

Overskattetakstnemnda har vurdert bakgrunnen for klagen, samt skattetakstnemndas vedtak i saken.

I klagen er det opplyst at gården Balhald i dag ikke har husdyrproduksjon. Det er også opplyst at seterhuset ikke brukes som fritidsbolig, og skal omfattes eiendomsskattelovens § 5 h.

I en uttalelse fra Landbruk og naturforvaltning i Innherred samkommune bekreftes det at gården Balhald ikke har hatt beitedyr på mange år.

Statskog SF som grunneier har opplyst at setra ikke har falt i det fri. Verdal Fjellstyre er heller ikke kjent med at setra har falt i det fri.

Disse uttalelsene tyder på at eiendommen fortsatt skal oppfattes som seter, og ikke fritidseiendom.

I klagen punkt «*Retslig-3*» henvises det til Sivilombudsmannens uttalelse i den 26. november 2015 i sak 2015/2386 (Somb 2015/2395) fra Volda kommune.

Her peker klagen på drøftelser i dommen om skille mellom driftsbygninger og ordinære boligheter, der det sentrale spørsmålet vil være formålet med overnattingen.

Overskattetakstnemnda har vurdert dommen i Stjør- og Verdal Tingrett den 28.5.2010. Sivilombudsmannen har uttalt seg om en lignende sak i Volda kommune den 26.11.2015. Her henviser Sivilombudsmannen til dommen i Stjør- og Verdal Tingrett, og at det må gjøres en konkret vurdering av seterhusets formål og funksjon, samt reell bruk. Disse faktorene vil være avgjørende i nemndas beslutning.

Overskattetakstnemnda ser at i Balhald sin klage, samt uttalelse fra Landbruk og naturforvaltning i Innherred samkommune, er det brakt på det rene at gården Balhald ikke har hatt husdyrproduksjon på mange år. Etter nemndas vurdering er ikke behovet for overnatting som ledd i gjetning, eller tilsyn med dyr til stede.

Etter en gjennomgang av de faktiske forhold i denne saken er overskattetakstnemnda ikke enig med klager i at eiendommen kommer inn under eiendomsskattelovens § 5 h.

Skulle det derimot bli aktuelt å gjenoppta hold av beitedyr på gården, og dette medfører behov for gjetning og tilsyn av dyr på setra Øver Haugsvollen, meddeles dette kommunen, som på nytt vil vurdere et eventuelt fritak etter eiendomsskattelovens § 5 h.

Sluttkommentar:

Overskattetakstnemnda har følgende presisering til beregning og utregning av eiendomsskatt: I eiendomsskattegrunnlaget er det ikke tatt med tomteareal for seterhuset jf. «*Rammer og retningslinjer for taksering av eiendomsskatt*» i Verdal kommune.

Det vises til punkt 5.5 «*Andre rammer for taksering*» tredje avsnitt:

«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 m². For naust skal det ikke beregnes tomt. Tomteareal, som i kommuneplan er angitt som framtidig utbyggingsområde, betraktes som LNF-område inntil tomtene fradeles.»

Som nevnt har overskattetakstnemnda vurdert at grunnlag for fritak etter eiendomsskattelovens § 5 h i dette tilfelle ikke kommer til anvendelse. Eiendommen vil dermed bli taksert på lik linje med andre skattepliktige eiendommer i kommune.

For å ivareta likhetsprinsippet, skal det legges til takst for tomt med 1 daa (1 000 kvadratmeter) i eiendomsskattegrunnlaget jf. punkt 5.5 i «*Rammer og retningslinjer for taksering*».

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.