



Verdal
kommune

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

Takstperiode: 2024 - 2033

Vedtatt av sakkyndig nemnd 15.02.2024

Verdal, 15.02.2024

Leder
Ingolv Bengtsen

Medlem
Jan Juberg

Innhold

1	Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Verdal kommune	3
1.1	Rettsgrunnlag	3
1.2	Verdsettelsesnorm	3
1.3	Takseringsmetode	3
1.4	Retningslinjenes karakter og virkeområde.....	3
1.5	Måleenheter	4
1.6	Statlige og kommunalt eide AS skal takseres.....	4
1.7	Sammenheng med andre lover	4
1.8	Sakkyndig nemnds takstvedtak.....	4
2	Takseringsmetode	5
2.1	Fakta om bygg og eiendom.....	5
2.2	Vurderinger	5
3	Retningslinjer for taksering av bolig- og fritidseiendommer	6
3.1	Kvadratmeterpriser	6
3.2	Arealfaktor bygg.....	7
3.3	Taksering av seksjonerte boliger.....	7
3.4	Forhold ved bygg	8
3.4.1	Praktisk bruk av faktoren «forhold ved bygg»	8
3.5	Forhold omkring eiendom	8
3.5.1	Praktisk bruk av faktoren «forhold omkring eiendom»	8
3.6	Sonefaktor	9
3.7	Ulike bestemmelser bolig- og fritidseiendommer	10
3.7.1	Ubebygde tomter.....	10
3.7.2	Festetomter med langsiktige festekontrakter	10
3.7.3	Landbruk.....	10
4	Taksering av næringseiendommer.....	11
4.1	Eiendommens verdi - Kontantstrømmetoden	11
4.1.1	Leiepriser pr kvadratmeter.....	11
4.1.2	Eierkostnader	11
4.1.3	Multiplikator	11
4.2	Taksering av bygg med både bolig og næringsfunksjon.....	12
4.3	Taksering av næringsseksjoner	12
4.4	Taksering av næringstomt.....	12
4.5	Eiendommens verdi - Teknisk verdiberegning.....	13

1 Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Verdal kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 15.02.2024.

1.1 Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret.

Retningslinjene skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne. Dokumentet er et nødvendig verktøy og danner grunnlaget for nemndas arbeid.

1.2 Verdsettelsesnorm

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-2 første ledd skal takstverdien fastsettes til det beløp det må antas at eiendommen ut fra dens «innretning, bruksegenskap og lokalisering», kan bli avhendet for ved fritt salg under vanlige omsetningsforhold. Det vil si eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

Dette betyr at eiendommene verdsettes ut fra deres omsetningsverdi, objektivt bedømt, og ikke ut fra den økonomiske nytten nåværende eier har av eiendommen. Siktet målet ved takseringen er eiendommens normale omsetningsverdi i et fritt marked, også kalt objektivisert verdi.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis privatrettslige avtaler eller bruksretter, innvirker ikke på takstverdien.

1.3 Takseringsmetode

Omsetningsdata og prisstatistikker, samt lokalkunnskap danner grunnlaget for takseringsmetoden.

Alle eiendommer som takseres av kommunen skal besiktiges. Bolig- og fritidseiendommer besiktiges normalt kun utvendig. Næringseiendommer vil ved behov også befares innvendig.

Faktagrunnlag kombinert med vurderinger beskrevet i dette dokumentet, bidrar til en individuell behandling av alle eiendommer.

1.4 Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes kvadratmeterpriser og føringer for faktorsettinger legges normalt til grunn. Retningslinjene kan fravikes dersom de i enkelttilfeller vil føre til en takst som sakkyndig nemnd vurderer er klart uriktig sett i forhold til lovens verdsettelsesnorm eller prinsippet om likebehandling.

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Retningslinjene skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering (alminnelige taksering).

1.5 Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes bruksareal (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen utarbeidet av Statens kartverk.

1.6 Statlige og kommunalt eide AS skal takseres

Alle organisasjoner som før var del av kommunen eller staten sin virksomhet, og som nå er omdannet til offentlige eide AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

1.7 Sammenheng med andre lover

Andre lover som kan ha betydning for taksering og utskrivning av eiendomsskatt er blant annet forvaltningsloven, plan og bygningsloven, offentlighetsloven og likningsloven. Forvaltningsloven gjelder ved saksbehandlingen etter eiendomsskattesaker, med enkelte unntak som følger av loven.

Offentlighetsloven vil være med å styre hvilke dokumenter og annen informasjon som er offentlig, og hvilken informasjon som bør og skal unntas offentlighet.

I utgangspunktet vil en eiendom bli taksert slik den fremstår. Likevel vil kommunens arealplan/reguleringsplaner slik de er vedtatt i henhold til plan og bygningsloven, kunne få betydning ved takseringen. Ved tvil, vil det også være aktuelt å se til hva som er søkt og godkjent, i forhold til taksering av bygningsmasse.

1.8 Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ved å vurdere fakta om eiendommen, faktorer satt på bygg og eiendom kombinert med bilder fra befarings.

Det gjøres et grundig analysearbeid ved å sammenligne takster med omsetningstall og statistikk for sammenlignbare eiendommer.

Metodikk benyttet og beskrevet i dette dokumentet er en anerkjent metode. Kommunenes sentralforbunds eiendomsskatteforum (KSE) har utarbeidet en veileder publisert desember 2023 som understøtter metoden.

Utdrag fra KSE sin veileder, side 32 under kapittel 8.2 Sjablongtaksering:

«Ved sjablongtaksering kan det ikke kreves millimeterrettferdighet. Det skal kunne benyttes sjablonger og faktorer som til dels vil være grove. Dette er akseptert av domstolene, og innebærer at ikke enhver påpeking eller anførsel om at egen eiendom er taksert strengere enn andre gir grunnlag for å foreta endringer eller for å gjøre nærmere undersøkelser. Det er de klare og store avvik som gir grunnlag for undersøkelse og eventuelt retting.»

2 Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om bygg og eiendom
- Vurderinger av bygg og eiendom

Taksten er bygget opp slik:



2.1 Fakta om bygg og eiendom

- Eierforhold (eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Faste installasjoner (gjelder energianlegg og oppdrettsanlegg i sjø)

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen. Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder tomt, bygninger, adresser og tinglyste eiere. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruks utgitt av Statens Kartverk.

Areal på bygninger tar utgangspunkt i bruksareal (BRA). Dette betyr alt arealet innenfor omsluttende yttervegg. Arealet måles for hver etasje, hvor etasjene grupperes slik:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkeldata.

<https://kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/matrikkelen/>

2.2 Vurderinger

Eiendommer inkludert bygningsmasse vurderes gjennom tre ulike faktorer:

- Forhold ved bygg (hovedsakelig relatert til bygningenes tekniske standard, vedlikeholdsbehov etc.).
- Forhold omkring eiendom (eksempelvis: mulighet for tilkobling til strømmettet, vann og avløp og eventuelle andre spesielle forhold)
- Sonefaktor: eiendommens beliggenhet i kommunen. Det er utarbeidet egne sonekart for bolig- og fritidseiendommer.

3 Retningslinjer for taksering av bolig- og fritidseiendommer

3.1 Kvadratmeterpriser

Prisene er oppgitt **før** vurderinger av forhold ved bygg, omkring eiendom og sonefaktor.

Kvadratmeterpris følger her som hovedregel bygningstype, slik denne er registrert i matrikkel. Prisene kan avvike fra tabellen.

Kvadratmeterpris per bygningsgruppe	Bygningstyper	Enhet	Pris	Arealfaktor (pkt 3.2)	Sonefaktor
Enebolig og Våningshus	111 og 113	Kvm	30 000	Bolig	Bolig
Enebolig m/hybel/sokkelleilighet	112	Kvm	32 000	Bolig	Bolig
Tomannsbolig vertikaldelt	121 og 123	Kvm	30 000	Tomannsbolig	Bolig
Tomannsbolig horisontaldelt	122 og 124	Kvm	30 000	2 x Tomannsbolig	Bolig
Rekkehus, kjedehus	131,133	Kvm	30 000	Bolig	Bolig
Terrassehus/store boligbygg	135-146	Kvm	35 000		Bolig
Terrassehus/store boligbygg (seksjonert)	135-146	Kvm	35 000		Bolig
Studenthjem/studentbolig	152	Kvm	15 000		Bolig
Hytter, sommerhus og fritidsbygg	161	Kvm	30 000	Fritid	Fritid
Helårsbolig og våningshus benyttet til fritid	162-163	Kvm	30 000	Bolig	Bolig
Koier, seterhus og lignende	171-172	Kvm	20 000	Fritid	Bolig/fritid?
Garasje til bolig/fritidsbolig	181-182	Kvm	4 000	Garasje	Bolig
Naust	183	Kvm	0	Garasje	Bolig
Annen boligbygning	199	Kvm	30 000	Bolig	Bolig
Avvikende kvadratmeterpris fra bygningsgruppe:					
Boligareal/leilighet i næringsbygg	Næringsbygg	Kvm	20 000		Bolig
Integrert garasje/uisolert bod/uisolert vinterhage	111-199	Kvm	4 000	Garasje	Bolig
Kjellerfunksjon	111-199	Kvm	4 000	Bolig	Bolig
Areal/etasje uten verdi	111-199	Kvm	0		
Carport (åpen garasje)	111-199	Kvm	2 000	Ingen	Bolig/Fritid
Boligarasjer, uthus og naust med annektsfunksjon	181-183	Kvm	10 000	Ingen	Bolig/Fritid
Boligarasjer, uthus og naust under 15 kvm	181-183	Kvm	0		
Enhetspris tomt					
Tomt til bebygd bolig- og fritidseiendom		Stk	300 000		Bolig
Ubebygd utplasserte tomter og festepunkt regulert til bolig/fritid		Stk	300 000		Bolig
Ubebygde tomter med udefinerte grenser, punktfester mm		Stk	0		
Ubebygd tomt i LNFR-områder		Stk.	0		

3.2 Arealfaktor bygg

Kombinert med kvadratmeterpris per bygningstype, vil arealet per bygg multipliseres med faktor i henhold til tabellene under. Dette for å unngå en lineær økning i takstbidraget.

Arealfaktor	Pr. bygg			
	Bolig	Tomannsbolig og rekkehus	Fritid	Garasjer
0 – 75	1,0	1,0	1,0	1,0
76-100	0,9	0,7	0,8	0,8
101-125	0,8	0,6	0,6	0,6
126-150	0,7	0,5	0,4	0,4
151-175	0,6	0,4	0,2	0,4
176-200	0,5	0,3	0,2	0,4
201-225	0,4	0,2	0,2	0,2
225-250	0,3	0,2	0,2	0,2
250-	0,2	0,2	0,2	0,2

Seksjonerte eiendommer takseres med areal per bruksenhet. Normalt vil da kjellere med funksjon som bod eller garasje ikke takseres særskilt, da dette arealet som oftest er utenfor bruksenheten. Areal hentet fra bruksenhet blir ikke gjenstand for trapping etter tabell i avsnitt 3.2.

Større boligkomplekser, for eksempel terrassehus/større boligkomplekser med mange bruksenheter, takseres som en samlet enhet. Disse inngår ikke i trappemodellen over.

3.3 Taksering av seksjonerte boliger

«En seksjonering er søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter. Flere personer kan ha enerett til hver sin bruksenhet i bygningen.

Det er vanlig å seksjonere når store bygninger har flere leiligheter, og eventuelt kontorer eller butikklokaler. Et rekkehus eller en eiendom med flere frittliggende boliger/fritidsboliger, kan også organiseres som et eierseksjonssameie.

Hver bruksenhet vil bli tegnet opp og gitt sitt eget seksjonsnummer. Alle seksjoner kan bestå av en hoveddel, for eksempel en leilighet, og en eller flere tilleggsdeler. Vanlige tilleggsdeler vil være parkeringsplass og boder.»¹

Seksjonerte eiendommer takseres normalt per seksjon, hvor areal per bruksenhet legges til grunn. Takst via areal fra bruksenheter, blir ikke gjenstand for trapping etter tabell i avsnitt 3.2. Tomteverdi er inkludert i takst per bruksenhet, det legges derfor ikke til verdi for tomt.

¹ Kilde: Statens kartverk: <https://www.kartverket.no/eiendom/eierseksjoner/seksjonering>

3.4 Forhold ved bygg

«Forhold ved bygg» er en faktor for å justere bygningstaksten. Faktoren settes per bygg på eiendommen.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere fra bygg til bygg, en tar her utgangspunkt i tabellen under.

Tabellen er kun veiledende, hvert bygg vil bli vurdert individuelt.

Bygg tatt i bruk	Utgangspunkt	Normal praktisk bruk
2018 eller senere	1,0	0,9-1,1
2010 - 2017	0,9	0,8-1,0
1998 - 2009	0,8	0,7-0,9
1986 - 1997	0,7	0,6-0,9
1960 -1985	0,6	0,4-0,9
Før 1960	0,5	0,2-0,9
Renoveringsobjekt	0,1	0,1
Rivningsobjekt	0,0	0,0

Faktoren vurderes i trinn på 0,05

3.4.1 Praktisk bruk av faktoren «forhold ved bygg»

- Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i en helhetsvurdering av faktoren, og den vil kunne avvike fra veiledende tabell.
- Totalrenoverte bygg kan vurderes opp til faktor 0,9 uavhengig av opprinnelig byggeår.
- Renoveringsobjekter kan vurderes ned til faktor 0,1 uavhengig av byggeår.
- Bygninger med status «godkjent revet» (GR) settes til kr 0,-.

3.5 Forhold omkring eiendom

«Forhold omkring eiendom» er en faktor for justering av takst på hele eiendommen.

Korrigerings av faktoren benyttes hovedsakelig på fritidsboliger, men kan ved spesielle forhold også justeres for andre typer eiendommer.

De fleste boligeiendommer vil normalt få faktor lik 1,0.

3.5.1 Praktisk bruk av faktoren «forhold omkring eiendom»

- Ikke tilkoblet strømmettet vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Innlagt vann og kloakk vil kunne gi et tillegg på 0,1.
- Avstand til kjørbare vei over 500 m (sommerstid) vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Konesjonspliktige eiendommer gis et trekk på 0,25.
- Spesielle positive eller negative forhold omkring eiendommen vil kunne gi et tillegg eller fratrukk i faktoren, avvik skal dokumenteres.

3.6 Sonefaktor

Bolig-, fritid- og landbrukseiendommer er delt inn i områder og tildelt faktor etter beliggenhet. Soneinndelingen er vist i tabellene under og i vedlagte sonekart.

Eiendommer med kun garasje/uthus/anneks knyttet til bolig (181), samt ubebygd tomt bolig, følger soner for bolig.

Eiendommer med kun garasje/uthus/anneks knyttet til fritidsbolig (182), naust/båthus/sjøbu (183), samt ubebygd tomt fritid, følger soner for fritid.

Næringseiendommer vil ikke være knyttet til sone, da beliggenheten er innbakt i takseringsmetoden, se kapittel 4.

Boligsoner	Sonefaktor
Verdal sentrum	1,0
Ørin, Ydsedalen, Holmsveet	0,9
Trones, Forbregd Lein, Stiklestad, Baglan	0,8
Leksdalsvatnet, Stiklestad, Vuku	0,7
Øvrige boligeiendommer	0,5

Fritidssoner	Sonefaktor
Sandvika, Tronestangen, Verdal sentrum	1,0
Finnvola	0,8
Vera, Syd Innsvann	0,6
Øvrige fritidseiendommer	0,5

3.7 Ulike bestemmelser bolig- og fritidseiendommer

3.7.1 Ubebygde tomter

Utparsellerte tomter og ubebygde tomter inklusiv punktfester regulert til bolig/fritid, takseres til en fast sum, og tillegges sonefaktor.

Større utviklingstomter til boligformål takseres lik ubebygde næringseiendommer, se kapittel 4.5.

3.7.2 Festetomter med langsiktige festekontrakter

Disse eiendommene vurderes på lik linje med selveiertomt. Med langsiktige festekontrakter menes mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt. Se mer om *råderett* i tomtefesteloven § 16.

Dette gjelder i praksis alle fester med bolig- og fritidsbygg.

3.7.3 Landbruk

I henhold til eiendomsskatteloven § 5h fritas «*eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytt slik drift, samt anlegg i reindriftsnæringa*». Unntatt fra fritaket er bygg/arealer som helt eller delvis benyttes til bolig, fritid, garasje eller annen næring utenfor landbruket. Seterhus og skogskoier (bygningstype 171 og 172 i matrikkelen) som benyttes i landbruksdriften er fritatt.

Det er gitt en reduksjon i takst for konsesjonspliktige eiendommer. Reduksjonen er på 25%, og synliggjøres i forhold omkring eiendommen, normalt settes da faktor til 0,75 for disse eiendommene. Konsesjonspliktige eiendommer baseres på en oversikt fra NIBIO.

4 Taksering av næringseiendommer

Ved taksering av næringseiendommer vil det fortrinnsvis benyttes en kontantstrømmetode (leieverdiberegninger).

Alternativt benyttes teknisk verdi der omsetningsverdien ikke kan fastsettes med rimelig grad av sikkerhet basert på innretning, bruksegenskap og lokalisering.

4.1 Eiendommens verdi - Kontantstrømmetoden

Næringseiendommer takseres fortrinnsvis etter tradisjonell metode for avkastningsverdi, via en kontantstrømmetode. Dette innebærer å beregne eiendommens leieinntekter fratrukket eierkostnader, hvor en så finner eiendommens nåverdi ved å neddiskontere de (estimerte) fremtidige kontantstrømmene via et direkteavkastningskrav (multiplikator).

$$Eiendommens\ verdi = (Inntekter - Eierkostnader) \times Multiplikator$$

Eiendommens verdi, kan beskrives som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer fra eiendommen.

Takseringsmetoden er satt i system, som et utgangspunkt benyttes tabellene nedenfor ved vurderinger på den enkelte eiendom. Reelle kontantstrømmer og leieavtaler vil kunne vektlegges der eier og leietaker er uten tilknytning til hverandre, der leien er satt til «markedspris».

4.1.1 Leiepriser pr kvadratmeter

Prisnivå	Leiepriser pr kvadratmeter															
	Åpent lager		Rubbhall		Kaldt lager		Varmt lager		Industri		Handel/Kontor		Hotell/Overnatting		Kulturbygg	
Høy	kr	150	kr	300	kr	500	kr	800	kr	1 100	kr	1 600	kr	1 800	kr	1 000
Middels høy	kr	125	kr	250	kr	400	kr	600	kr	900	kr	1 400	kr	1 600	kr	800
Middels	kr	100	kr	200	kr	300	kr	500	kr	700	kr	1 200	kr	1 400	kr	600
Middels lav	kr	75	kr	150	kr	200	kr	400	kr	500	kr	1 000	kr	1 200	kr	400
Lav	kr	50	kr	100	kr	100	kr	300	kr	400	kr	800	kr	1 000	kr	200

Leiepriser settes etter funksjon per bygg, fordelt per etasje.

4.1.2 Eierkostnader

Eierkostnader	Eierkostnader	Faktor pr bygg	Kommentarer
Høy	30 %	0,70	Eldre bygg/ små arealer/lave inntekter
Middels	20 %	0,80	Gjennomsnittlig
Lav	10 %	0,90	Nye bygg/store arealer/høye inntekter

Eierkostnader settes per bygning, under faktoren *forhold ved bygg*.

4.1.3 Multiplikator

Multiplikator	Yield	Faktor eiendom	Kommentar
Høy	7,7 %	13,00	Lav risiko, attraktiv beliggenhet, langtidsutleie, sikre betalere
Middels høy	8,3 %	12,00	Gjennomsnittlig høy
Middels	9,1 %	11,00	Gjennomsnittlig
Middels lav	10,0 %	10,00	Gjennomsnittlig lav
Lav	11,1 %	9,00	Høyere risiko
Svært lav	12,5 %	8,00	Svært høy risiko, uattraktiv beliggenhet, usikre kontrakter, kort tidshorisont

Multiplikatoren settes per eiendom, via faktoren *forhold omkring eiendom*.

4.2 Taksering av bygg med både bolig og næringsfunksjon

For bygninger med både bolig og næringsfunksjon, vil eierkostnader og multiplikator legges inn samlet i faktoren *forhold omkring eiendommen*.

For boligdelen av et bygg med både bolig og næringsfunksjon, vil *Forhold ved bygg* settes under *forhold omkring eiendom*.

4.3 Taksering av næringsseksjoner

Seksjonerte eiendommer, kan bestå av både nærings- og boligdel. Eiendommene takseres med den samme faktoren «forhold omkring eiendom», dette på grunn av den tekniske oppbygningen av takseringsprogrammet. For næringsseksjonene, vil derfor eierkostnader og multiplikator bakes sammen til en felles faktor under «forhold ved bygg».

Takseringsmetoden er slik sett den samme som øvrige næringseiendommer, selv om regnestykket vil fremstå noe komprimert. Matematisk, får vi da følgende formel for verdiberegning av seksjonerte næringseiendommer:

$$\text{Eiendommens verdi} = \text{Inntekter} \times (\text{Multiplikator} \times (1 - \text{Eierkostnadsandel}))$$

4.4 Taksering av næringstomt

Takst for næringstomt beregnes for ubebygde næringseiendommer i regulerte områder. Bebygde næringseiendommer med lav utnyttelsesgrad, vil skjønnsmessig kunne tillegges takst for tomt av den ubebygde delen av eiendommen.

Takst settes etter følgende trappemodell per kvadratmeter:

Areal (ant. kvm)	Pris pr kvm
0 – 1 000	Kr 500
1 001 – 5 000	Kr 400
5 001 – 10 000	Kr 300
10 001 – 20 000	Kr 200
20 001 – 30 000	Kr 100
30 001 →	Kr 0

Større eiendommer kan bli vurdert og taksert skjønnsmessig.

4.5 Eiendommens verdi - Teknisk verdiberegning

Teknisk verdi, omtales i eiendomsskattefaget gjerne som dagens gjenanskaffelseskost, redusert for slit, elde og eventuell utidsmessighet.

Dagens gjenanskaffelseskost er de samlede kostnadene for å bygge eller investere i et tilsvarende anlegg på takseringstidspunktet. Eldre anlegg kan være bygd under andre tekniske og bygningsmessige krav. Med tilsvarende menes et funksjonelt likt anlegg, men etter nåtidens krav.

Teknisk verdi legges direkte inn i kommunens gebyrprogram, hvor detaljene i beregningene finnes som vedlegg.