****

**Fredrikstad kommune**

v/ Eiendomsskattesjef Tone C. Aas

tcaa@fredrikstad.kommune.no Fredrikstad, den 04.02.2024

**VEDR eiendomsskattetaksering i Fredrikstad kommune**

Flere medlemmer i Fredrikstad Hytteforening (FHF) henvender seg fremdeles til styret med spørsmål om eiendomsskattetakseringen som kommunen gjennomførte og offentliggjorde 01.03.2022.

I den forbindelse viser FHF til Eiendomsskattesjefens 2 svarbrev på våre forespørsler datert hhv 02.01.2023 og 01.11.2023.

Brevene gir etter vår mening kun generelle omtaler på våre problemstillinger, konkrete svar uteblir. Derfor ser FHF det nødvendig med ny henvendelse til eiendomsskattesjefen.

FHF gjør igjen oppmerksom på at vår henvendelse i alt vesentlig gjelder fastsettelse av tomteverdier for hytte / fritid, og det er fremdeles vårt mål å få redusert disse verdiene. FHF er og kritisk til kommunens fastsettelse av *Aldersmessig standard* (årstallet)

Fredrikstad kommune har selv utarbeidet *Rammer og retningslinjer for taksering* datert 25.02.2020 som takstapparatet skal følge, og vi kan lese at kommunen selv fastsetter endelig takst ved Sakkyndig nemd, eventuelt Klagenemda. Takstmennene fremlegger kun et forslag.

Kommunens takstmenn skal kontrollere eiendomsdata fra matrikkelen, og legge inn valgt grunnpris og sonefaktor. Generell faktor skal så finjustere verdien som kommer frem. FHF mener at bruken av for høy grunnverdi og spesielt generell faktor er årsaken til de høye tomtevurderingene.

FHF har og registrert at flere høye takster har blitt redusert / vesentlig redusert ved å sammenligne takstlister for 2022 mot 2023, noe som indikerer feil bruk av priser og faktorer og manglende sammenligning med allerede kjente salgsverdier. FHF viser i den forbindelse til våre sammenligninger av kjente omsetningspriser mot kommunens takster som klart viser for høye takstverdier.

FHF viser videre til ditt siste brev av 01.11.2023 side 1 siste avsnitt:

*Når det gjelder de priseksemplene og flere av spørsmålene dere viser til, kan jeg ikke kommentere nærmere.*

**Spørsmål**

Hvorfor kan ikke Eiendomsskattesjefen kommentere disse spørsmålene?

En kommunal Eiendomsskattesjef har normalt god kontakt med KSE (Kommunenes Sentralforbunds Eiendomsskatteforum), og har helt sikkert kjennskap til heftet *Eiendomsskattetaksering - veileder for taksering av fast eiendom unntatt næringseiendommer og energianlegg*.

Fredrikstad kommunes Eiendomsskattesjef er og nylig innvalgt som 3. vara til FAGRÅDET i nettopp KSE.

FHF har denne gangen valgt å sette søkelyset på 3 hovedspørsmål + et tilleggsspørsmål.

**1** **Økning i eiendomsskatteinntekter fra 2021 til 2022**

FHF savner fremdeles en tilfredsstillende forklaring på økt skatteinntekt, 25 % for bolig, 125 % for hytte / fritid fra året 2021 til 2022 da ny taksering ble gjort gjeldende.

Sammenligning helt fra 2011 viser at inntektene har relativt like store stigninger for de to bygg kategoriene pr år. Det er først etter ny taksering i 2022 vi ser den formidable forskjellen fra 2021 til 2022, og bare gjeldende for hytte / fritid.

Forklaringen eiendomsskattesjefen har i sitt svarbrev av 02.01.2023 er noe underlig. Her står på side 2, 5. avsnitt: *Prisutvikling på hytter kontra boliger:*

*Det er ikke så merkelig at det er stor forskjell her. Ved forrige taksering var mange av hyttene i Fredrikstad enkle plankehytter som var mindre attraktive, men unntak av enkeltområder som f.eks. Hankø. Prisene som hyttene da ble omsatt for var relativt lave og takstene ble tilsvarende lave. Men i løpet av de nesten 20 årene som har gått siden den gnag har markedet endret seg radikalt. Hyttene i kommunen selges nå for svært høye summer og særlig ved vannet er disse hyttene svært populære. Og med økt attraktivitet økes også omsetningsverdien.*

Et godt argument, men hva har bygningsverdien med tomteverdi å gjøre?

Bygningsverdien fastsettes av byggepris pr m2 x areal justert med etasjefaktor for begge kategorier (samme m2- pris). Til slutt justeres verdien med faktoren *Aldersmessig Standard (årstall m/ tilhørende faktor)*. FHF har merknader til fastsettelse av aldersmessig standard (årstall)

Tomteverdien fastsettes på en helt annen og forskjellige måter.

Dessuten har bygningsmassen for hytte / fritid et relativt lite max tillatt grunnareal med kun en etasje, spesielt i strandsonen, i forhold til boliger.

Masteroppgaver fra Norges handelshøyskole i Bergen (NHH) drøfter takstnivåer i kommuner med relativt høyt antall hytte / fritidseiendommer. Resultatet er at hytte / fritidseiendommer generelt skattes «hardere» enn egne boligeiere, noe FHF mener også har skjedd i Fredrikstad.

6. avsnitt i samme brev:

*Tilsvarende endringer finner vi ikke i boligmarkedet, der en mye større del av eiendomsmassen er uforandret. Derfor vil den prosentvise forskjellen være stor.*

Her er det igjen bygningsverdien som trekkes inn.

I Fredrikstad kommunes foredraget hos FHF 02.04.2022 side 6, 2.punkt står:

*Siden den gang* (2005-FHF sin tilføyelse) *har det gjennomsnittlige prisnivået på eiendommer i Fredrikstad steget med 160 prosent.*

I 3. punkt står:

 *I tillegg har det skjedd mange endringer på eiendommene, og mange nye har kommet til.*

Viser til SSB sin indeks 07230 - *Brukte boliger Vestfold og Telemakt og Viken uten Akershus*. Stigningen fra 2005 til 2021 blir 161 %, som stemmer med kommunens beskrevet *gjennomsnittlig prisnivå på* ***eiendommer i Fredrikstad***, ikke bare hytte / fritid.

Hvis kommunen er av en annen oppfatning, lavere prisstigning for boliger enn hytte / fritidseiendommer, så må kommunen forklare hvorfor SSB sin indeks ikke viser dette.

FHF kan ikke tolke kommunens synspunkter og meninger på annen måte enn at også boliger har hatt en verdiøkning tilnærmet hytte / fritid.

Hvor mange nye boliger, rekkehus og leiligheter har kommet til siden siste taksering i 2004-2005, og hvor mange nye hytter? Tallene finner man også på SSB sine temasider på nettet, og disse viser en soleklar overvekt av nye boliger i forhold til hytte / fritid.

**Spørsmål 1a**

Hva er begrunnelsen for at inntektene stiger så lite for bolig (25 %) fra 2021 til 2022 i forhold til hytte

/ fritidseiendommer (125 %)?

**2** **Hvordan skal hytteeiere tolke kommunens bruk av prisintervaller for tomter i sonene?**

I sone A-Strandsonen ligger intervallprisen for tomter fra 1,5 mill. til 3,0 mill.+.

De andre sonene har naturlig nok lavere intervallpriser, og er også basert på avstand fra sjø.

**Spørsmål 2a**

Hvorfor begrunnes ikke valgte priser og faktorer i takstskjemaene?

(*Her viser FHF til domm avsagt i Borgarting Lagmannsrett den 18.12.2023 i Notodden- saken – krav om innsynsrett, faktortallene er ikke taushetsbelagte*)

Alle boligtomter i kommunen har en felles grunnpris som skal justeres med en sonefaktor. Kommunen har i *rammer og retningslinjer* spesifisert hvilke områder i kommunen som tilhører de forskjellige sonene, og dermed sonefaktor. Oversiktlig og greit.

FHF har et bestemt inntrykk av at alle hytte / fritidseiendommer i Sone A-Strandsonen - har fått 3,0 mill. i grunnverdi.

**Spørsmål 2b**

Hvorfor er ikke «boligprinsippet» gjennomført for hytte / fritidstomter?

**Spørsmål 2c**

Hva er hensikten med intervallpriser hvis alle i strandsonen har fått samme grunnverdi?

**Spørsmål 2d**

Hvis kommunen har benyttet forskjellige grunnpriser i sone A, hvilke områder spesifikt har de forskjellige grunnprisene, og nærmer man seg ikke da spørsmålet i **2b**?

**3** **FHF ber Eiendomsskattesjefen forklare hvordan begrepet - Generell faktor / Ytre Faktor / Områdefaktor - egentlig skal forstås, samt å begrunne de valg takstmennene har gjort.**

Etter kommunens egne *rammer og retningslinjer* kan valgt grunnverdi / intervallpris faktisk bli

doblet ved feil valg av pris, og videre mangedoblet ved bruk av de generelle faktorene vi finner i

retningslinjene. FHF undrer seg over om resultatet / tomteverdien som kommer frem ved

besiktigelsen stemmer med innhentet omsetningsdata og prøvetaksering for områdene.

KSE sitt hefte, pkt *6.9 Foreløpig fastsetting av sjablonger og faktorer, innarbeiding i takseringsretningslinjene**side 28-29:*

*Faktor for vurdering av forhold omkring den enkelte eiendom* (generell faktor – FHF sin merknad)

Også eiendommens beliggenhet kan ha betydning for omsetningsverdien. Vi tenker her på den konkrete beliggenheten – ikke hvilken pris-sone eller del av kommunen eiendommen ligger i, men forhold som utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, adkomstforhold, kraftlinjer oa. Det er denne typen individuelle forhold som her skal vurderes. Spørsmålet er om slike forhold må antas å påvirke eiendommens salgsverdi sammenlignet med normalnivået for eiendomstypen i det aktuelle området.

På grunnlag av det datagrunnlaget man har og de analysene som er gjort, fastsettes det også foreløpig faktormatriser for individuelle forhold på og omkring eiendommen, som innarbeides i takseringsretningslinjene.

Grunnpris x sonefaktor eller valg av pris innenfor et intervall MÅ gi tilnærmet riktig tomteverdi, ellers er prisinnhenting og prøvetaksering av liten interesse. Å justere fremkommet pris med generell faktor må derfor ansees som en «finjustering» av verdien, ikke et utgangspunkt for en «voldsom» økning i tillegg.

**Spørsmål 3a**

Hvordan tolker eiendomsskattesjefen KSE- teksten gjengitt over?

Et annet eksempel som eiendomsskattesjefen må forklare:

En hytte / fritidseiendom ligger i **sone A** har fått grunnverdi på 3,0 mill. og en generell faktor på

2,0. Dette gir tomteverdi 6,0 mill. Hytteveggen antas å ligge 98 m fra sjøkanten.

Så flytter vi hytta få meter lenger fra sjøen, f.eks. til 103 m. Da er vi i **Sone** B, og her er max grunnpris

«bare» 1,5 mill. Tomteverdien **bør** etter FHF sin mening, være den samme som i sone A (siden det er

samme eiendom), men hvorfor må da den Generelle Faktoren plutselig vær dobbelt så stor for å få

den samme tomteverdi på 6,0 mill.?

FHF har et konkret eksempel på et slikt tilfelle, og kommunens valgte løsning med intervallpriser i

sonene er derfor feil.

**Spørsmål 3b**

Kan Eiendomsskattesjefen forklare hvorfor en og samme eiendom kan ha 2 forskjellige faktorer, liggende i sone A eller sone B, med henvisning til eksempelet over?

Se til Hvalers nye retningslinjer datert 05.12.2023, her er **høyeste** tomtepris for 1.500 m2 på 2,0 mill., og byggepriser er bare 1.000, - kroner høyere pr m2 enn i Fredrikstad.

Tidsforskjellen mellom retningslinjene i de to kommunene er og verd å merke seg. 4 år !

**4 Tilleggsspørsmål til slutt:**

Bjørn Erling Josefsen har undertegnet mange av de utsendte takstene, og FHF undres hvilken funksjon han har hatt. Josefsens navn er ikke oppgitt blant de 14 godkjente takstmenn som kommunen har listet opp i foredraget hos FHF 02.04.2022, heller ikke i oversiktene over medlemmer i Sakkyndig nemd eller Klagenemd i samme foredrag.

**Spørsmål 4a**

FHF ber om en nærmere orientering om Josefsens rolle i forbindelse med takstene som han har undertegnet og sendt ut. (se ellers spørsmål **2a**)

**Spørsmål 4b**

Hvem er de eksterne engasjerte rådgiverne kommunen har benyttet i forbindelse med utarbeiding av *rammer og retningslinjer* med tilhørende tomte- og bygningsverdier samt forslag til generelle faktorer.

FHF ber om tilbakemelding innen fredag 1. mars 2024.

Med vennlig hilsen

Fredrikstad Hytteforening

Rolf A. Hauge

Leder

[www.fredrikstadhytteforening.no](http://www.fredrikstadhytteforening.no)

Mobil 918 27 650