

**Fredrikstad kommune**

**v/ Eiendomsskattesjef Tone Aas**

 **Fredrikstad , 12.oktober 2022.**

**SPØRSMÅL TIL FREDRIKSTAD KOMMUNE OM EIENDOMSSKATT**

**Innledning**

Fredrikstad kommune har i likhet med de fleste kommuner i landet vårt eiendomsskatt. Eiendomsskatt er en lovlig skatt, og utgangspunktet er at ved innføring skal kommunene søke å finne de riktige omsetningsverdier for eiendommene.

Fredrikstad hytteforening ( FHF ) har ikke spesielle synspunkter på eiendomsskatt på generelt grunnlag når det er bestemt innført, men vi har sterke meninger til kommunens nye takstverdier for hytte / fritid i forhold bolig offentliggjort 01.03.2022.

Vi mener kommunen bryter sitt eget prinsipp om likebehandling av eiendomsbesittere.

I kommunens egen *Veiledende rammer og retningslinjer* side 3, 2. avsnitt av 25.05.2020 står :

*Ved taksering er det et mål at verdien som skal fastsettes etter pkt. 8 A-2 blir fastsatt etter* ***like prinsipper for de ulike eiendomskategorier.*** *Dette dokument beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme fram til en verdi som samsvarer med eiendomsskattelovens 8 A-2. Rammene og retningslinjene* ***skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til eiendomsskatteutvalgenes vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne.***

Vi vil understreke at i det etterfølgende er det **kun** fastsettelse av tomteverdier for hytte / fritid som er det mest interessante for FHF. På samme side 3 står det klart og tydelig at byggeprisen for bolig og hytte / fritid er den samme på kr 25.000,- pr m2. Her er altså likhetsprinsippet overholdt for de ulike eiendomskategorier.

Men dette klare prinsippet mener FHF at kommunen ikke har fulgt opp når det gjelder fastsetting av tomtepriser.

Kommunen har valgt 2 forskjellige modeller, en fastpris for alle boliger på kr 900.000,- for en normaltomt som justeres med en sonefaktor, og for hytte / fritid soner med prisintervaller basert på avstand fra sjø. Dette mener vi gir ulik behandling av eiendomskategoriene.

**Brev og notater**

FHF viser til tidligere henvendelser om eiendomsskatten i brev av 17.04.2022 og 30.05.2022. Ordførerens har svart på dette i brev datert 10.06.2022, uten at det ga oss svar på våre spørsmål.

Det beklager vi.

Vi er og kjent med kommunens orienterende notater til Formannskapet datert 14.03.2022 og 10.05.2022 uten at disse heller gir oss svar på våre spørsmål.

Mange hytteeiere i Fredrikstad kommune har henvendt seg til FHF og er bekymret over de fastsatte tomteverdiene, spesielt i strandsonen og vi er kjent med at svært mange har klaget på det høye takstnivået. FHF mener mange av klagene kunne vært unngått hvis likhetsprinsippet hadde blitt fulgt også for tomteverdifastsettelse.

FHF søker derfor kunnskap om, og prøver å forstå prinsippet med fastsettelse av takstverdier for hytte / fritidstomter, og for at vi skal kunne gi en god tilbakemelding til våre medlemmer er det derfor av stor betydning at kommunen bidrar med konkrete svar på våre spørsmål.

Eiendomsskattetakster er basert på bruk av sjablonger, er noe grovmasket og at det må tillates noe avvik mellom takst og kjent omsetningsverdisalgsverdi, men mer enn +/- 10-15 % bør det ikke være.

**FHF sine 3 hovedargument m/ tilhørende spørsmål**

**Argument nr 1 - Tomteverdier**

Alle kommuner i Oslofjordregionen med unntak av Fredrikstad kommune som har eiendomsskatt benytter samme byggepris pr m2 for bolig og hytte / fritid. For tomter gjelder **en** felles m2- pris eller en fast sum pr tomt.

Det viktigste er å finne riktig omsetningsverdi for eiendommen. Å benytte en eller 2 modeller kan forsvares, men da må det være en klar forståelse av, og ikke minst sammenheng mellom de 2 modellene. I Fredrikstad mener vi fastsetting av tomteverdi for hytte / fritid klart tar av i helt feil retning, og vi skal synliggjøre dette nærmere, også med spørsmål til kommunen.

*La oss tenke oss en bolig og en hytte / fritidstomt ( to nabotomter ) i* ***strandsonen*** *–* ***område Vikane****. Samme størrelse, samme topografi osv, helt like tomter ( eller samme tomt omdefineres / bruksendres fra bolig til hytte / fritid eller omvendt ).* Vi snakker om likeverdige tomter.

***Boligtomt***

Verdien av boligtomta fastsettes ut fra en felles grunnpris for alle boliger i kommunen, men som så justeres med en sonefaktor.

Utgangspunktet i Vikane blir da en grunnpris på kr 900.000,- x sonefaktor **1,0** ( Vikane ) = kr 900.000,-

Dette er før tomtas areal justeres noe ut over normaltomt ( +/- ) og en generell faktor.

( *Veiledende rammer og retningslinjer side 7* )

***Hytte- / fritidstomt***

Verdien av hytte / fritidstomt derimot fastsettes etter avstand til sjø, soner med forskjellige prisintervaller for hver sone. I strandsonen ( f.eks. Vikane ) gjelder en pris mellom 1,5 million og 3,0 + millioner, altså en «sonefaktor» fra **1,67** ( 1.500.000,- / 900.000,- ) til **3,33** ( 3.000.000,- / 900.000,- ) over boligtomtens grunnpris. Dette er altså før noe tomtejustering og bruk av generell faktor.

( *Veiledende rammer og retningslinjer side 13* )

***Spørsmål 1 :***

Hvordan forklarer kommunen denne verdiforskjellen i grunnverdi når de to tomtekategoriene er helt identiske i vårt tenkte eksempel ?

***Spørsmål 2 :***

For å få samme tomteverdi til slutt må den generelle faktoren derfor være forskjellig.

Hvordan begrunner kommunen at 2 like nabotomter ( eller samme tomt ) skal / må ha forskjellig generell faktor for å få samme verdi ?

***Spørsmål 3 :***

Hvorfor valgte kommunen v/ sakkyndig nemd å gå bort fra samme grunnpris for de to kategoriene ?

Samme grunnpris ville vært mye enklere å forholde seg til og mye lettere å forstå for hytteeierne.

FHF har merket seg at kommunen «skjuler seg» bak bruk av profesjonelle takstmenn / meglere. Slik vi forstår eiendomsskattetaksering gir vel disse bare et råd / innspill i denne sammenheng.

Det er sakkyndig nemd ( og klagenemd ) som til slutt foretar prøvetakseringer i mange områder i kommunen og tilslutt fastsetter endelige priser og sonefaktorer for områdene. Besiktigerne vurderer bygningenes alder ( aldersmessig standard ) og beliggenhet ( generell faktor ). Relevante opplysninger som alder, tomteareal, bygningsareal og antall etasjer osv finnes i Matrikkelen som kommer frem på nettbrett for hver eiendom under takseringen. Så argumentet med profesjonell hjelp kjøper vi ikke uten en nærmere inngående forklaring.

FHF mener bruk av 2 forskjellige prismodeller gir et feil grunnlag for eiendomsskatt for hytte / fritidseiere, og at kun tomteverdien er «blåst» unaturlig opp.

**Argument nr 2 - Skatteinntekter**

Fredrikstad kommune har i brev til FHF datert 27.03.2022 ( ref : 2022/6176-4-97734/2022-EGOL ) gitt en oversikt over eiendomsskatteinntekter for bolig og hytte / fritid for årene 2011, 2016 og 2021.

I kommunens PowerPoint- foredrag om eiendomsskatt i hytteforeningens medlemsmøte 02.042022, kan vi lese på side 9 om tilsvarende inntekter for 2022.

**År Bolig Hytte / fritid Bolig Hytte / fritid**

2011 119.414.825 17.643.015 stigning stigning

2016 153.471.817 21.689.495 28,50 % 22,93 %

2021 168.613.334 22.291.993 9,86 % 2,78 %

2022 218.000.000 50.000.000 29,20 % 124,29 %

( NB! Tallene for 2022 er tall før justering av promillesats )

Skatten øker fra 2021 til 2022 ( fra gammelt + kontorjustering 2021 til nytt grunnlag 2022 ) med «bare» **29,3 % for bolig**, mens den øker med hele **124,3 %** for hytte / fritid i samme periode. Husk at byggeprisen på kr 25.000,- pr m2 er den samme for begge typer bygg. Det store utslaget må derfor skyldes tomtepriser alene.

Vi skal heller ikke glemme det faktum at kommunen har mange eldre «små» hytter i strandsonen som ikke har særlige mulighet for utvidelse grunnet strandsonevernet. Boliger har i utgangspunktet en utnyttelsesgrad å forholde seg til, noe som gir større muligheter for utvidelse og høyere bygningsverdier i forhold til hytte / fritid.

Dessuten ser vi i PowerPoint- foredraget til kommunen på side 9 at det i alt er **27.344** boligskatteobjekter som er / skal takseres, mens for hytte / fritid gjelder det kun **4.305** objekter, og vi tør hevde at det er bygd mange flere nyere boliger enn hytte / fritid de siste år, noe som igjen indikerer at stigning i inntekt fra boliger er altfor lav i forhold til hytte / fritid.

***Spørsmål 4 :***

Har virkelig den generelle prisutviklingen for hytte / fritid vært så enorm i forhold til boliger ( 124,3 % mot 29,3 % ) i perioden, og hvorfor stiger inntektene med vel 100 % mer for hytte / fritid enn for bolig når det er så få hytter i forhold til boliger ?

***Spørsmål 5***

Er det ikke rimelig å anta at hytte / fritid har tilnærmet samme stigning og inntekstøking som oversikten for tidligere år viser ?

**Argument nr 3 - Salgsoversikter**

FHF har fått tilgang til samme materiale som kommunen, oversikt over hytte / fritidseiendommer som er solgt de siste 3 år ( 2019 – 2020 og 2021 ). FHF har sammenlignet disse salgsprisene med kommunens egne takstverdier offentliggjort 01.03.2022.

Vi registrerer til dels store forskjeller, noe som etter vår mening igjen tyder på at noe har gått galt.

I FHF sitt medlemsmøte 02.04.2022 ga også flere medlemmer klare signaler om at noe var feil.

At vi finner takster som er i tråd med og lavere i takstverdien registrerer vi, men vi sitter allikevel igjen med en følelse av at kommunen ikke har foretatt grundige nok vurderinger / prøvetakseringer i forkant av endelige fastsettelse av *Veiledende rammer og retningslinjer for taksering* i sakkyndig nemd. Igjen skal vi være klar over at byggeprisen er den samme for bolig og hytte / fritid.

For året 2019 summerte vi alle registrerte salgsverdier for hytte / fritidseiendommer og sammenlignet det med kommunens samlede takstverdier for de samme eiendommene. Takstverdiene lå hele **35,57 %** høyere enn salgsverdi.

Tilsvarende for året 2020 på **20,96 %** og for 2021 **7,38 %.**

Det regnes som sikkert at årene 2019 og 2020 er det som har dannet kommunens veiledende priser da 2021 ble benyttet til selve taksering, gjennomgang og godkjenning av de endelige takster.

Vi må alle regne med en viss prisstigning i perioden som forklarer et stadig lavere «sprik» i forhold til takseringsgrunnlaget i 2019 / 2020. Noe annet ville være underlig i normaltider, men videre fremover vil utviklingen kanskje endre seg med et urolig marked.

***Spørsmål 6***

Vi ber kommunen kommentere forskjellene i takst og salgsverdi for 2019 og 2020.

**Avslutning**

Våre argumenter og henvisninger må kommunen nå ta på alvor, og ikke «skyve» problemet over på de profesjonelle takstmennene alene. Det er kommunens egen sakkyndig nemd sammen med klagenemda som har det hele og fulle ansvaret.

FHF ønsker derfor en nærmere dialog med kommunen og konkrete svar på våre spørsmål og problemstillinger.

I Fredrikstad Blad 09.08.2022 er henvendelsen fra Norges Hytteforbund ( NHF ) kommentert av Varaordfører. Her bekrefter han Ordførerens tidligere uttalelser at *Eiendomsskatteloven er klar,* *det er ikke lov å forskjellsbehandle boliger og hytter. Å redusere eiendomsskatten bare for hytter vil være lovstridig.*

Det kan umulig være lovstridig å endre feil i forutsetningene som åpenbart gir en forskjellsbehandling av to eiendomskategorier. Det skal da være kurant for Sakkyndig nemd å justere tomteprisene for hytte / fritid i tråd med boliger sin grunnpris. Husk at disse allerede skiller seg fra boligprisene.

Det gir vel ingen forskjellsbehandling ?

Fredrikstad hytteforening ber ikke om redusert promillesats for hytte / fritid alene, det vi ber om er at SKATTEGRUNNLAGET reduseres fordi tomteprisen i dag er satt for høyt. Da kan promillesatsen fortsatt være den samme og i tråd med loven. Vi mener at dagens fastsatte tomteverdier er i utakt med likhetsprinsippet, jfr spørsmål 4.

Vi vil selvfølgelig kunne legge frem salgs / takstoversiktene hvis kommunen ønsker det, men dette har vel kommunen allerede fått av takst / meglere.

FHF er også kjent med Kommunenes Sentralforbund ( KS ) sin veileder om eiendomsskatt -

*Eiendomsskattetaksering - veileder for taksering av fast eiendom unntatt Næringseiendommer og energianlegg.*

Vi ber om tilbakemelding innen fredag 28. oktober 2022.

Vennlig hilsen

Fredrikstad Hytteforening

Rolf A. Hauge

Leder

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

mobil 91827650

Kopi/ FHFsmedlemmer