**Fredrikstad kommune**

v/ Eiendomsskattesjef Tone Aas

tcaa@fredrikstad kommune.no

Fredrikstad, den 15. juli 2023

**Innledning**

Fredrikstad hytteforening (FHF) viser til våre tidligere henvendelser og ditt brev av 2. januar 2023.

Vi savner fremdeles noen svar på konkrete problemstillinger i forbindelse med kommunens eiendomsskattetaksering. Vi oppfatter tilbakemeldingene å være påstander uten konkrete henvisninger eller dokumentasjon.

FHF har hele tiden ment at takstverdiene for hyttetomter er vurdert for høyt, og vi vil i det etterfølgende gå nærmere inn på noen forhold vi mener kan være årsak til disse høye verdiene. Vårt mål er en reduksjon i tomtetakstverdiene generelt.

Byggeprisen på kr 25.000,- pr m2 har vi tidligere sagt oss enig i, men vi forstår ikke ansettelsen av årstallet for *Aldersmessig standard,* da den mangler en begrunnelse.

FHF har hele tiden forstått at ved eiendomsskattetaksering er formålet å finne omsetningsverdien på en eiendom. For å finne rett verdi må det i forkant av takseringen innhentes salgsprisoversikter for forskjellige områder i kommunen som skal danne grunnlag for *veiledende rammer og vilkår.* Dette sammen med inngående prøvetaksering vil gi riktige takstverdier, og hvor kjente salgsverdier i områdene faktisk er «fasiten» i takseringsarbeidet.

**1 Kommunens takster**

Fredrikstad hytteforening har fått tilgang til salgslister for hytte / fritid i kommunen for årene 2019 og 2020, og sammenlignet disse prisene med kommunens egne takster. Våre oversikter er delt inn i avstand fra sjø etter kommunens eget oppsett på side 13. (Kommunens *Veiledende rammer og retningslinjer* datert 25.05.2020). Når takstverdiene kommunen har kommet frem til overstiger / langt overstiger oppnådde salgsverdier, må det være noe som har gått galt.

For 2019 ligger alle takster i gjennomsnitt 29,90 % over oppnådd gjennomsnittlig salgsverdi.

I strandsonen, Sone A ligger takstene 36,35 % høyere enn salgssum, i Sone B 21,55 % over, i Sone C 48,92 % og i Sone D 19,85 %. Det er ikke registrert salg i Sone E dette året.

Kun en av i alt 63 salgsverdier ligger under takstverdi. 8 takster er holdt utenfor sammendraget grunnet unormale høye forskjeller.

Tilsvarende for året 2020 ligger takstene i gjennomsnitt 20,83 % over oppnådd salgsverdi.

I strandsonen, Sone A ligger takstene 26,33 % høyere enn salgssum, i Sone B 10,45 % over, i Sone C 37,63 % over og i Sone D 18,82 % over. Her er det heller ingen omsetning registrert i Sone E.

Kun en av i alt 84 salgsverdier ligger under takstverdi. 7 takster er holdt utenfor sammendraget grunnet unormale høye forskjeller.

For 2021, under takseringen, var det ikke kjent hvilket salgsnivå året endte opp med totalt sett, men våre tall (for hele året) viser at takstene også for dette året ligger over registrerte salgsverdier (7,71 % i gjennomsnitt). For dette året ligger 12 av i alt 67 salgsverdier under takstverdi. 7 takster er holdt utenfor sammendraget grunnet unormale høye forskjeller.

Det er ikke akkurat forsiktig ansatte takstverdier som har blitt resultatet av kommunens taksering, og hytteforeningen klare mål er derfor at kommunen foretar en reduksjon i **hyttetomtprisene**.

Takseringsarbeidet ble gjennomført i 2021, og eneste komplette sammenlignbare salgspriser kommunen har er 2019 og 2020 (veiledende rammer fra 25.05.2020).

FHF har bevisst holdt utenfor de eiendommer i sammendraget som har merkbart store avvik, og en naturlig forklaring kan f.eks. være registrert salg av kun tomt, mens takst også omfatter ny bygning.

**Spørsmål:** Hva mener Eiendomsskattesjefen om slike høye takster i forhold til kjente salgsverdier, og hva blir effekten av skattelovens § 8 A-2 om 30 % reduksjon for hytteeiernes eiendommer når disse i utgangspunktet er overtaksert (f.eks. +29,9 % i 2019 minus 30 % = 0 % i effekt)?

Eiendomsskattekontoret har selv innhentet salgspriser og foretatt prøvetaksering, og vil enkelt kunne kontrollere våre påstander opp mot sine egne takster, men FHF møter gjerne kommunen for å legge frem våre lister og å diskutere saken nærmere.

**2 Ringebudommen og KSE**

I Ringebudommen, som du viser til i ditt brev av 2. januar 2023, kommer det frem på sidene 14 og 15 at ingen takster, verken bolig eller hytte / fritid har takstverdier som overstiger oppnådde salgsverdier.

I KSE (Kommunenes Sentralforbunds Eiendomsskatteforum) sitt hefte *Eiendomsskattetaksering – veileder for taksering av fast eiendom unntatt næringseiendommer og energianlegg* (**sist revidert januar 2019**) pkt 6.8 – side 27 - 2.- 4. avsnitt:

*Det er altså eiendommens alminnelige salgsverdi på takseringstidspunktet man skal frem til. For bolig- og fritidseiendommer, som omsettes jevnlig i det åpne markedet byr det sjelden på problem å fastslå hvilken verdi det er man skal frem til.*

*I kapittel 6.3 er det redegjort for hva sjablongtaksering går ut på. Det følger metoden at noen eiendommer vil bli liggende høyere og noen lavere enn det målet man sikter mot. For å unngå at mange eiendommer blir liggende over alminnelig omsetningsverdi, legges det derfor inne en forsiktighetsmargin i de gjennomsnittsprisene man regner seg fram til på grunnlag av data fra omsatte eiendommer. Prisen på fritt omsatte eiendommer er i prinsippet* ***markedsverdien****. Forsiktighetsmarginene fastsettes skjønnsmessig og den blir vanligvis ikke tallfestet eller nedtegnet noe sted.*

*KSE anbefaler at nemda legger inn en forsiktighetsmargin i sjablongene. Den behøver ikke tallfestes i takseringsretningslinjene, ettersom marginen inngår i det faglige skjønnet som utøves når nemda arbeider frem sjablongene. Normalt pleier man å si at det vil være fornuftig om sjablongene ligger på* 80-85% *av omsetningsverdi. Da har man relativt god sikkerhet for at eiendommer som kommer høyt ut, likevel ikke får en takst som er høyere enn antatt omsetningsverdi.*

(FHF har selv understreket og uthevet noe av teksten)

**Spørsmål:** FHF viser til spørsmål i pkt 1, hva mener kommunen om KSE sin uttalelse over og hva synes kommunen om takstresultatet i Ringebu kommune?

**3 Grunnpriser for tomter**

Alle **boligtomter** i kommunen har en felles grunnpris (*Veiledende rammer og retningslinjer for taksering av 25.05.2020 side 7)*. Denne prisen justeres i første omgang med en sonefaktor, avhengig av hvor i kommunen eiendommen ligger. Det er listet opp mange områder innenfor hver sonefaktor som gir en god oversikt. Deretter skal tomteverdien (grunnverdi x sonefaktor), etter FHF sin mening «finjusteres» med en generell faktor for å komme frem til omsetningsverdien.

Enklere enn dette kan det vel neppe gjøres.

For **hytte / fritid** er situasjonen helt annerledes.

Hyttetomter har ikke en felles grunnpris, men et prisintervall i hver sone avhengig av avstand til sjø.

Veiledningen sier ingen ting om hvilke områder i kommunen som har de forskjellige intervall- prisene. Metoden som kommunen benytter, kan derfor, på prinsipielt grunnlag gi alle hyttetomter høyeste verdi i intervallet.

I sone A er forskjellen mellom høy og lav verdi 100 %, sone B «bare» 20 %, sone C 25 %, sone D 100 % og sone E 42,86 %.

**Spørsmål:** Hvilke områder i kommunen har de forskjellige prisene i hvert intervall, og hvorfor valgte kommunen forskjellige prisdifferanser i sonene og ikke en felles grunnpris som for bolig med sonefaktor?

**Spørsmål:** Kan kommunen forklare hvordan en og samme tomt vil bli verdsatt hvis den i det ene tilfelle er en boligeiendom i strandsonen (f.eks. Vikane med sonefaktor 1,0), og i det andre tilfelle samme tomt omdefinert til hytte / fritid (etter søknad og godkjennelse)?

FHF mener disse to tomtene må ha like stor verdi, men kommunens utgangspunkt er forskjellig grunnverdi. Da må den generelle faktoren og være forskjellig for å få samme verdi.

**Spørsmål:** Hva er begrunnelsen / forklaringen på de to vurderingene?

**4 Bruken av *Generell faktor***

FHF har merket seg forskjellen mellom lav og høy verdi i grunnpris for hyttetomter uten at områdene er nærmere spesifisert.

For strandsonen er forskjellen hele 100 % mellom høy og lav verdi. Å «sjonglere» med den generelle faktoren i tillegg, f.eks. 1,5 eller 2,5 så økes høyeste verdi ytterligere ut over 100 % med nye 50 % eller 150 %. En faktor på 5 (veileder) øker verdien med 400 % ut over 100 % forskjell i prisintervallet.

Dette gjelder kun tomteverdien, bygning kommer i tillegg.

Besiktiger har svært begrensede tid pr takstobjekt, valg av grunnverdi og generell faktor er derfor helt

avgjørende for den endelige verdien.

**Spørsmål:** Vil feil valg av grunnverdi og generell faktor ha medvirket til for høye takster, og hvorfor begrunner ikke kommunen pris- og faktorvalget?

FHF er klar over klagemuligheten, men ville ikke antallet klager vært mye lavere hvis veiledende rammer hadde vært tydeligere og bedre beskrevet?

Et vanlig enkelt takstoppdrag tar tid både ved besiktigelsen, og kontorarbeidet i etterkant.

Av denne grunn må det settes store krav til innholdet i rammer og retningslinjer, mer spesifiserte tabeller besiktigerne skal benytte, for å hindre muligheten for ekstra høye takster. Kjente salgsverdier som er innhentet sammen med prøvetakseringen skal altså gi rett «fasitsvar», noe FHF mener kommunen ikke har ivaretatt på en god nok måte.

I kommunens veiledning side 14 står: *besiktiger skal regne ut samlet takstbeløp med grunnlag i oppgitte arealer, foretatte korreksjoner og faste enhetspriser samt vurdere sluttsum mot den øvrige taksering.*

I samme veiledning side 4 - Gjennomføring av taksering står: *Endelig takstverdi fastsettes av kommunens takstutvalg*.

**Spørsmål:** Mener kommunen at takstresultatene kommunen har kommet til er tilfredsstillende vurdert, og hvis kommunen har gjort endring i siste instans, hvor kan hytteeierne lese om det?

**Spørsmål:** Det eneste besiktiger skal vurdere på stedet er valg av intervallpris, aldersmessig standard og den generelle faktoren. Feil valg, feil pris.

Ingen av disse viktige faktorene er begrunnet i utsendt takstskjema.

Hvorfor?

Hovedtallene / verdiene ligger jo fast i veiledningen / nettbrettene som benyttes, og er utarbeidet av kommunen selv.

**5 Skatteinntekter**

FHF ønsker ikke helt å slippe dette spørsmålet, fordi kommunens omtale av spørsmålet mangler

begrunnelser og kildehenvisninger. En påstand kan alle fremme, men det blir litt «for enkelt».

Påstander må kunne dokumenteres, også av en kommune.

F.eks. i Kommunedirektørens notat til Formannskapet datert 10.05.2022, siste del side 3.

Hvor er disse opplysningene / verdiøkningene hentet fra?

FHF har tidligere vist til oversikter over eiendomsskatteinntekter. Forskjellen mellom siste inntekt basert på gammel takst 2021 og ny takst 2022 viser at inntektene har øket 25 % for boliger, mens det for hytte / fritid har vært en økning på hele 125 %.

Det er ikke nok at kommunen hevder at hytte / fritidsmarkedet har hatt en kraftig økning. Det må dokumenteres med kildehenvisninger.

FHF gjør oppmerksom på at i 10- årsperioden vi har lagt bak oss er det oppført i alt 3.314 **nye** boenheter (bolig, hus i rekke, leiligheter – SSB tabell 03158, 03173og 03175), mens det i hyttemarkedet i kommunen er registrert kun 4 – fire nye enheter - tabell 03174 i samme periode.

At eldre hytter er revet og ny oppført øker ikke antallet nye hytter.

At tomteverdien stiger for begge kategoriene forstår FHF, men for mange hytter er det derfor kun prisforskjell mellom gammel og ny bygning som gir utslag prismessig. Derfor er den store forskjellen i økningen i inntekter vanskelig å forstå.

**Spørsmål:** FHF ber om en nærmere dokumentert begrunnelse for den store forskjellen i inntekter mellom bolig og hytte / fritid fra 2021 til 2020.

**Sluttkommentar**

FHF har en «følelse av» at Bystyrets ønske om 325 millioner i eiendomsskatt har bidratt til det høye takstnivået, og at dette har gått mest ut over hyttetomtene. Resultatet etter endt taksering endte høyere (369 mill), men senere justert ned til nettopp 325 mill med promillesats 3,1.

For 2023 er promillesatsen øket til 3,2.

Hva skjer hvis kommunen fortsetter å øke promillesatsen til 4 og deretter reduserer / fjerner bunnfradraget for mange hytteeiere? Derfor er riktig takstverdi så viktig for FHF.

FHF ber om at våre spørsmål denne gangen besvares konkret med dokumentasjon / henvisninger.

Med vennlig hilsen

Fredrikstad Hytteforening

Rolf A. Hauge

Leder

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

mobil 91827650