**NOTAT**

**Medlemsmøte Fredrikstad Hytteforening**

**Dato: Lørdag 2 april 2022, kl 1500.**

**Sted: Store sal Onsøy, Rådhus, Ørebekk**

**Antall deltagere: 72 personer som representerte 22 medlemsforeninger, noen enkelt medlemmer og styret.**

**Innledere: Tone Aas, Eiendomsskattesjef, Fredrikstad kommune**

 **Ole Sverre Strand, direktør for virksomhetsstyring og økonomi, Fredrikstad kommune.**

**Vedlegg til NOTATET: Innledernes foredrag, 24 sider av 2.4.22**

 **Spørsmål fra FHF til innlederne og svar.**

Styreleder i FHF, Rolf A. Hauge ønsket velkommen, og ga ordet til innlederne.

Det var en omfattende informasjon om arbeidet med eiendomsskattesaken som ble presentert; fra vedtak om «Veiledende rammer og retningslinjer for taksering i Fredrikstad kommune i henhold til lov om eiendomsskatt» av 25.mai 2020, til offentliggjøring av takstene 1.mars 2022.

Det er ca 32.893 objekter som er taksert og kommunen har engasjert 14 takstmenn/firmaer til takseringen som har blitt gjennomført i 2021.

* Næring: 1.190 objekter med samlet takst kr. 101.000.000.-
* Bolig: 27.344 objekter med samlet taks kr 218.000.000.-
* Hytter 4.305 objekter med samlet takst kr 50.000.000.-
* **SUM** **32.893**  **kr 369.000.000.-**

Det ligger 674 sider hos kommunen hvor alle takster er angitt på gateadresser. Dette er åpen informasjon.

Det ble opplyst at den samlende utskrevne skatt er høyere enn kommunes budsjett på kr. 325.000.000.- for 2022. Det er uttalt politisk at den samlede skatt skal ikke overskride kr. 325.000.000.- slik at det er forventet en prosess hvor dette finer sin løsning.

Styreleder Rolf A. Hauge ga ordet til møteleder Tom Odvar Olsen, varamann til styret, som ledet diskusjonen. Hensikten var at medlemmene kunne komme med sine synspunkter og spørsmål knyttet til takseringen som har som mål å komme frem til grunnlaget for å beregne den nye eiendomsskatten for fast eiendom i Fredrikstad kommune for 2022. Det ble opplyst av innlederne at taksten skal være fast i 10 år som grunnlag for beregning av eiendomsskatten årlig. Kommunens grunnlag for årlig endring av e-skatten er fastsetting av bunnfradraget, som for 2022 er på kr. 1.000.000.-, og promillen som er på 3,4 i dag, men som kan økes til maks 4 promille etter regjeringens bestemmelse.

* Først ut var en representant fra Skjæløy Vel som tok opp en sak fra Oslo kommune, Huitfeldtdommen som i prinsipp gikk ut på at verdiøkning ikke er grunnlag for skatteøkning, og han ba FHF ikke godta Fredrikstad kommunes selvtekt.
* Det kom opp flere innspill fra Skjæløy om at hyttene lå i LNF områder og at det i taksten ikke var tatt hensyn til at det ikke var mulig å dele opp tomter for salg.
* På spørsmål fra Tyttebærtangen om klageadgang på takst kom det frem at vedtatt takst vil stå i de neste 10 år, og at det i innleggene var omtalt regler for klage
* Hytter på Granholmen ligger på en øy og er halvårshytter (ikke vinter) på grunn av fremkommeligheten. Nærheten til sjøen har gitt høye tomtetakster og det ble reagert på at kommunen ikke skiller mellom selveiertomter og festetomter. Dette er behandlet i vedlegget fra innlederne.
* Fra flere ble det tatt opp at bankene forholdt seg positivt til E-takst, men kommunen ser bort fra denne taksttype, da likhetsprinsippet tilsier at takstmennene skal bruke samme faktorer og utgangspunkt for vurderingen. Det ble påpekt fra innlederne om at de hadde fått uttalelser fra takstmennene om at E-takst ikke er så grundig som arbeidet til takstmennene.
* Det ble påpekt fra hytteeier om at de er en profesjonskamp mellom meglere og takstmenn, og det virket underlig at kommunen la mest vekt på hva takstmenn mener.
* Det ble hevdet at kommunen ikke hadde fulgt loven ved ikke å ha taksert etter 10 år. Kommunen vedtok i 2018 en kontortaksering på 10 % slik det også var gjort i 2021, og politikerne vedtok retningslinjer for taksering med takstmenn i 2020.
* Det ble nevnt hytter som lå på «fjellet» med en km vei til sjøen og tomtetakst 1,5 mill kr x faktor 3 som totalt med hytte ga ca 7 mill kr i samlet eiendomstakst. Det kan se ut som om takstmennene er tvunget til å følge kommunens takstsystem.
* Kommunen har benyttet godkjente takstfolk som kjenner kommunen godt. Taksten vurderer ikke innvendig standard på hytter, men gjør en vurdering av «byggeår» som en slags vurdering av standard og fastsetting av bygningsmassen.
* Det ble påpekt i møtet at få eller ingen av takstmennene selger eiendom og derfor har liten kjennskap til omsatte eiendommer.
* Det kom opp spørsmål om kommunen/takstmennene hadde informasjon over omsatte hytter de siste årene i kommunen. Dette burde ligge til grunn for takseringen for å få rett nivå.
* Kommunen mener at taksten gjenspeiler hva eiendommen kan omsettes for ved fritt salg. Dagens klagefrist er 20 april 2022. Vi kan kun klage en gang på samme sak, men man kan klage hvert år etter 1. mars - 6 ukers klagefrist på forskjellige elementer i taksten.
* Klagerett er angitt i vedlagte info fra innlederne. Loven sier at det skal være 6 ukers klagefrist etter offentliggjøring, men kommunen har forlenget dette til 20 april pga. påsken.
* Flere tok opp den høye grunntakst på tomt som var satt etter avstand fra sjøen og ikke i geografiske områder som for hus, og fastsettelse av arealfaktor og spesielt Gen fakt som er en subjektiv takst basert på skjønn.
* Det er den høye tomtetaksten som skaper problem, få har innvendinger mot hyttenes tekniske verdi.
* Det ble informert om en uavhengig profesjonell takst fra lokal takstmann som også var engasjert av kommune iflg. listen som ble presentert. Den kommunale taksten fra annen takstmann var på kr. 8.000.000.- med en tomteandel på 6 mill ( 2x3 i sone A) og kr. 2 mill for bygning. Taksten fra den engasjerte takstmann viser ca 5,9 mill samlet. Dette utgjør et gap på over 2 mill. som må ligge langt over det som en må forventes at profesjonelle takstmenn opererer innenfor. Kommunes takst fra 1.mars 2022. Profesjonell uavhengig takst levert 1. april 2022.
* Tall som FHF har fått fram viser at skattegrunnlaget for hyttene øker fra 22 mill i 2021 til 50 millioner i 2022, dvs. en betydelig økning og mye større økning enn for boliger. Dette vil FHF ta opp i brev til kommunen.

Utvikling i kroner per hytte og hus 2011 - 2022.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| År | Hus | Hytte |
| 2011 | 4287 | 3920 |
| 2016 | 5510 | 4819 |
| 2021 | 6053 | 4953 |
| 2022 | 7965 | 11500 |



Utviklingen samlet for hus og hytter 2011 - 2022:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| År | Hus | Hytte |
| 2011 | 119414825 | 17643015 |
| 2016 | 153471817 | 21689495 |
| 2021 | 168613334 | 22291334 |
| 2022 | 218000000 | 50000000 |

Utvikling i prosentpoeng fra 2011 til 2022.

Det ble mye diskusjon om forholdene rundt klaging og risikoen for at det kan ende med høyere takst som den enkelte hytteeier selv er ansvarlig for å vurdere. Om man ønsker å klage på eiendomstaksten, les først hva som står på Min side på kommunens sider om eiendomsskatt slik at du får rett informasjon og grunnlag for klagen – husk å bruke skjema på kommunens side og fristen er 20.april.

Det ble stilt spørsmål om gruppeklage fordi medlemmer av FHF er hytteforeninger som mest sannsynlig har samme klagegrunnlag på tomteverdien av taksten. Det ble understreket at den enkelte hytteeier må selv klage for egen eiendom uansett om det er flere hytter i samme område som også velger å klage.

Det er åpenbart at det vil ta lang tid å behandle alle sakene som er forventet. Ved endret takst etter klagebehandling vil avregning komme etter vedtak med eventuell tilbakebetaling.

Medlemsmøtet ble avsluttet ca 17:15 og leder takket Strand og Aas for informative innlegg og overrakte blomster.

Til avslutning henstilte leder at medlemmene engasjerte seg med i FHF s arbeide og kom me**d forslag til kandidater til valgkomiteen/styret for valg på årsmøtet medio august 2022.**

Fredrikstad 8.4.2022

Referenter: Reidun Moe Bjelland/Rolf Hauge