



Fredrikstad Hytteforening v/Rolf A. Hauge

Deres referanse	Vår referanse 2022/533-184-287989/2023-TCAA	Klassering 232	Dato 01.11.2023
------------------------	---	--------------------------	---------------------------

Ny tilbakemelding på svar på - Brev til Tone Christin Aas om kommunens eiendomsskatt

Viser til henvendelser fra FHF

Eiendomsskatten er som sagt en skatt som er regulert i lover, rettspraksis og departementale føringer.

Som tidligere presisert, eiendomsskatteloven sier at eiendomsskattetaksten skal være en objektivisert markedsverdi, den prisen eiendommen kan selges for i et åpent marked under et fritt salg. Dette er hovedregelen i eiendomsskattelovens § 8 A-2(1).

For å komme fram til denne verdien engasjerte Fredrikstad kommune en rekke takstfirmaer gjennom en dynamisk anbudsprosess med påfølgende 74 gjennomførte konkurranser om de ulike sonene. Anbudene ble utlyst og gjennomført i henhold til lov om offentlige anskaffelser.

Takstmennene skulle foreta en vurdering av hver enkelt eiendom og komme med innspill til takst for politikerne som de skulle vurdere og vedta politisk.

Det ble også vedtatt et sett med veiledende retningslinjer for takstmennene som de skulle vurdere som hjelpemiddel for å komme fram til den verdien de mente var riktig etter sitt faglige skjønn og den kjennskap de har til markedet lokalt.

I deres henvendelse stiller dere spesifikt spørsmål om den aldersmessige standarden. Dette er en takstmannsfaglig vurdering som gjøres av en eiendom. En bolig fra 1800-tallet kan være helt ombygd og framstå som en topp moderne eiendom. I andre tilfelle kan en relativt ny eiendom være svært dårlig holdt og dermed framstå med en standard og kvalitet på lik linje med en mye eldre eiendom. Derfor er dette et svært viktig element for takstmennene å vurdere faglig sett.

Når det gjelder de priseksempelene og flere av spørsmålene dere viser til, kan jeg ikke kommentere nærmere. Det meste av dette er politikk eller er regulert ved lov eller politiske vedtak. Og da er det Stortinget som er de som legger føringer gjennom lovs form.

Eiendomsskattekontoret

Besøksadresse: Nygaardsgata 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 04 Bankkonto: 5122 05 77000

Verdisetting

Både takstmennene og utvalgene har hatt tilgang til programmet Eiendomsverdi der de kunne se på alle tidligere omsetninger, sammenlikne beliggenhet og standard. I dette programmet som også alle meglere og takstmenn benytter, kan prisene på salg indekseres opp til 1. mars 2022. Dette er den dato all prissetting skal være etter fram til neste omtaksering om minimum 10 år. Alle vurderinger skal nå gjøres ut fra denne dato. Dette programmet blir benyttet hele tiden så både takstmenn og utvalgene er meget vel kjent med alle omsetningene som er gjort i Fredrikstad.

Men Høyesterett har presisert at taksten etter eskl. §8 A-2(1) skal være en objektivisert takst. Dette innebærer at det må være en takst på hva eiendommen skal kunne selges for. Dette må ikke forveksles med å se på gjennomførte enkeltsalg som en fasit. Det er en kjensgjerning at noen eiendommer i salgsprosessen får en kraftig budkrig og selges til langt høyere pris enn markedet burde tilsi, mens andre kan være heldige å få kjøpt en eiendom svært rimelig. Her er det en rekke ulike momenter som spiller inn. Dette har Høyesterett sagt at man ikke skal ta hensyn til.

Høyesterett sier også at det heller ikke skal tas hensyn til konjunktursvingninger, da markedet alltid vil være i endring, prisene går opp og ned gjennom en periode. Men forskning har vist at det aldri har vært en tiårs periode der takstene har gått ned. Derfor satte lovgiverne ti års grensen for omtaksering.

Takstene som blir vedtatt av skattetakstutvalget skal være verdien i henhold til esk §8 A-2(1). For å gardere seg mot at takstene skal være feil, har man klageadgang iht. esk §19.

Da vil takstene gjennom en ny runde med vurdering og kvalitetssikring med både en ny takstmann og med et nytt politisk utvalg. Dette for å sikre at momentene skatteyter kommer med blir vurdert på nytt, om de har noen relevans for taksten.

Klagetaksten er endelig og saken er avsluttet

I klagebehandlingen er det en ny takstmann som ser på eiendommen og foretar sin vurdering og et nytt politisk utvalg som vurderer både takstmann 1 sin vurdering, de gjennomgår alle momentene til klager og får også takstmann 2 sin vurdering. Ut fra dette og befarung gjør de sin vurdering og kommer fram til et endelig vedtak om takst.

Denne vedtatte taksten kan bare overprøves gjennom søksmål.

Gjennom denne klagebehandlingen i Fredrikstad har noe fått lavere takst, noen uendret og noen høyere. Men denne prosessen er nå ferdigstilt og takstene vil bli stående i minimum 10 år.

De som har klaget på taksten har nå fått et nytt vedtaksbrev og en avregning. Nå sitter vi og ferdigstiller begrunnelsene fra klageutvalget som går til hver av de som har klaget på eiendomsskatten. Der får de både klagetakstmannen og utvalgets vurdering.

I henvendelsene deres går dere inn i enkeltelementer ved takseringen som tomtesoner, generell faktor, aldersmessig standard osv. Det som er viktig er at det er den samlede verdi for tomt og bygg, beliggenhet og forhold til andre objekter, momenter fra klagen til skatteyter og to ulike takstmenns vurderinger som til slutt etter en helhetlig vurdering skal ende opp i en endelig takst. Dette har nå Klageutvalget for eiendomsskatt gjort.

Dette skal være en grundig prosess i overenstemmelse med lovens krav, og denne er nå avsluttet for denne omtakseringsperioden. Omtaksering skal skje men minimum 10 års

intervall fordi takstene skal i henhold til loven være omsetningsverdien. Og likhetsprinsippet tilsier at alle eiendommer skal ha omsetningsverdi, uansett om det er boliger eller fritidseiendommer. Og det er forskjell på hva som har betydning for salgsprisen man oppnår avhengig om det er en bolig eller en fritidseiendom. Men alle skal vurderes ut fra omsetningsverdi etter eskl. §8-A2(1).

Nå som klageutvalget har fattet sine vedtak så kan ikke administrasjonen gjøre noe med vedtakene. Saken er nå avsluttet og endelig for vår del.

Promillen og bunnfradraget kan bystyret i Fredrikstad endre årlig. Dette gjøres i budsjettbehandlingen hvert år, men takstene som nå er vedtatte er endelige og skal i henhold til loven bli stående i minimum 10 år.

Dette er det bare Stortinget som kan endre gjennom en lovendring.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Tone Aas
eiendomsskattesjef