



Fredrikstad Hytteforening v/Rolf A. Hauge

Deres referanse

Vår referanse

2022/533-195-32835/2024-TCAA

Klassering

232

Dato

06.02.2024

Ny henvendelse om kommunens eiendomsskatt

Viser til nok en henvendelse angående eiendomsskatt på hytter og verdsettingen av disse.

I henhold til Eiendomsskattelovas § 8 A-2(1) skal eiendomsskattetaksten på en eiendom være den verdi som eiendommen objektivt sett vil kunne selges for ved et salg i et åpent marked.

Verdien er omsetningsverdien på eiendommen i sin helhet, både bygg, tomt og beliggenhet. Takstmennene har veiledende rammer og retningslinjer som hjelpemiddel. Disse er ikke noen fasit og enkeltfaktorene kan ikke sees på isolert fra helheten. Takstmennenes oppdrag er å foreslå objektiv omsetningsverdi for den aktuelle eiendommen. Det er denne helhetlige verdien som politikerne i skattetakstutvalget og klageutvalget for eiendomsskatt vedtar.

Når det gjelder spørsmålene hytteforeningen kommer med, så er de fleste besvart en rekke ganger, så her blir det bare en kort oppsummering.

Verdiøkningen fra 2021 til 2022 har vært høyere for hytter enn for boliger som følge av at verdistigningen på hytter har vært høyere enn på boliger. Dette er en konsekvens av markedsutviklingen. Særlig i Fredrikstad kommune har prisene på hytter økt betraktelig siden 2005.

I tillegg har det skjedd mer endringer og påbygginger på hyttene enn på boligene. Taksten i 2021 er fra takseringen i 2005. Siden den gang er det kun 15 prosent av hyttene som ikke har blitt ombygde eller hatt vesentlige endringer. Dette betyr at hele 85 prosent av hyttene har hatt vesentlig ombygginger eller påbygg siden forrige omtakseringsrunde. Til sammenlikning så er det godt under 10 prosent av boligene som har hatt tilsvarende endringer.

For at endringene i verdiene på eiendommene skal være i tråd med den markedsmessige utviklingen, skal det i henhold til eiendomsskatteloven gjennomføres regelmessige omtakseringer av alle eiendommer. Takstene skal blir stående i minimum 10 år. Her i Fredrikstad har det vært 17 år siden forrige omtaksering, noe som har ført til at de som har

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

eiendommer har hatt lavere takster i 7 år enn om det hadde vært foretatt omtaksering tidligere.

Nå er takseringen gjennomført, og profesjonelle takstmenn har kommet med sine vurderinger av objektiv omsetningsverdi. Dette er saksgangen som det er lagt opp til gjennom eiendomsskatteloven.

Av totalt 1 835 klager på eiendomsskatten i 2022 og 2023, så var det 942 hytteeiere som klaget på takstene. Behandling av hytteklagene førte til at 307 takster gikk ned, 437 fikk lik takst mens 198 takster gikk opp.

Nå skal disse takstene bli stående i minimum 10 år. De kan ikke endres i denne perioden utover at bystyret kan endre promillesats eller bunnfradrag.

Det er ikke noen hensikt å kommentere soner eller tomteverdier. Disse spørsmålene er avklart i utvalgene før omtakseringsrunden og skal i henhold til eskl. § 8 A-3 ikke endres før neste omtaksering.

At det framkommer navn i takstskjemaene som ikke er takstmenn, betyr bare at det har vært personer som administrasjonen har engasjert som har innarbeidet skjemaer i systemet. Takseringen har vært foretatt av takstmennene som ligger på offentliggjort liste.

Dere har også gjentatte ganger fra både administrasjonen og politisk nivå, fått beskjed om at rådgiverne som er benyttet til forarbeidet ikke vil offentligjøres.

Enkelttakster er også taushetsbelagt informasjon i henhold til eiendomsskattelovas §29 2. ledd og kommer ikke til å bli gitt ut.

Legger også ved noen av de tidligere svarene som er gitt til dere tidligere.

Fra administrasjonens side anser vi denne saken for avsluttet siden vi ikke kan gå imot hverken lovbestemmelser, rettspraksis eller politiske vedtak.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Tone Aas
eiendomsskattesjef

Vedlegg:

- 1 Spørsmål til Fredrikstad kommune om eiendomsskatt
- 2 Svar på - Brev til Tone Christin Aas om kommunens eiendomsskatt
- 3 Tilbakemelding på svar på - Brev til Tone Christin Aas om kommunens eiendomsskatt
- 4 Ny tilbakemelding på svar på - Brev til Tone Christin Aas om kommunens eiendomsskatt