



FREDRIKSTAD HYTTEFORENING
Rolf A. Hauge
Postboks 90
1601 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2022/533-151-570/2023-TCAA	232	02.01.2023

Spørsmål til Fredrikstad kommune om eiendomsskatt

Viser til henvendelse angående spørsmål om eiendomsskatt på hytter. Beklager at det har tatt så lang tid å få svar på grunn av sykefravær, men vil prøve å svare på spørsmålene dere har her.

Som nevnt tidligere så er utgangspunktet for eiendomsskattetaksten omsetningsverdien, hva eiendommen kan omsettes for ved et fritt salg i et åpent marked. Og da er det ikke snakk om verdien på bygget men for eiendommen i sin helhet.

Beliggenhet som tomtefaktor

Likhetsprinsippet tilsier at det da må være ulike faktorer for verdsetting av ulike typer eiendommer. For alle typer eiendommer skal man komme fram til den objektiviserte verdien på eiendommen, hva eiendommen skal kunne omsettes for i et åpent marked. Disse faktorene gjenspeiles i kommunens vedtatte veiledende retningslinjer for taksering.

Retningslinjene for takseringen skal være veiledende hjelpemiddel for takstmann for å komme fram til den summen det forventes at eiendommen kan selges for ved et fritt salg.

At det er ulike kriterier som legges til grunn for fritidseiendommer og boliger er derfor naturlig. For fritidseiendommer vil nærhet til vannet ofte ha svært stor betydning. De fleste har hørt beskrivelsen om hva som har betydning for prisen på en hytte, at det er beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet. For boliger er også beliggenhet av betydning, men ikke i samme grad som på hytter. Her er det ofte også andre faktorer som spiller inn som annen infrastruktur, nærhet til skoler, forretninger osv. Derfor må kriteriene være ulike for å komme fram til rett nivå.

Så selv om selve byggekostnadene kan være de samme i hele kommunen, vil salgsverdiene for ulike eiendommer variere enormt. Og for å komme fram til den rette verdien på eiendommen som helhet må det være ulike faktorer som må tas i med i en faglig vurdering. Dette er bakgrunnen for de veiledende retningslinjene og beskrivelsen av de ulike faktorene som skal være et utgangspunkt for takstmennene. Og disse er satt opp etter innspill fra både takstmenn og meklere som kjenner markedet best her i Fredrikstad. Og både takstmenn og eiendomsskattekontoret benytter de samme verktøyene som eiendomsmeklere bruker, og har god oversikt over prisnivået i ulike deler av kommunen for de ulike eiendomstypene.

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

Dette betyr ikke at det ikke kan foreligge feil på enkelteiendommer så lenge det er så mange eiendommer som skal takseres, men da er klageadgangen en sikkerhetsventil med mulighet til å få rettet opp disse tilfellene.

Det er definisjonen i matrikkelen som avgjør hvilken eiendomskategori en eiendom har. Dette er bestemmende for bruk, begrensninger og type kommunale avgifter for eiendommen. Denne inndelingen i kategorier har stor innvirkning på en eiendoms verdi, særlig for de områdene der det er boplikt. Hvis det skal foretas en bruksendring må dette søkes om i henhold til plan og bygningsloven, og da vil også eiendommen omtakseres.

Prinsippet med bruk av variasjoner mellom områder og type eiendommer i veiledende retningslinjer var også oppe i en sak i Eidsivating lagmannsrett 20.05.2021. Legger denne ved så dere kan se.

Prisutvikling på hytter kontra boliger

Dere påpeker igjen forskjellen i prisutviklingen og skatteinntektene mellom boliger og fritidseiendommer, at det har vært større økning på fritidseiendommer enn på boligene i kommunen.

Det er ikke så merkelig at det er stor forskjell her. Ved forrige taksering var mange av hyttene i Fredrikstad enkle plankehytter som var mindre attraktive, med unntak av enkeltområder som f.eks. Hankø. Prisene som hyttene da ble omsatt for var relativt lave og takstene ble tilsvarende lave. Men i løpet av de nesten 20 årene som har gått siden den gang har markedet endret seg radikalt. Hyttene i kommunen selges nå for svært høye summer og særlig ved vannet er disse hyttene svært populære. Og med økt attraktivitet økes også omsetningsverdien.

I tillegg er det svært få hytter som har takst som står uforandret fra 2005. Dette indikerer at de fleste hyttene er påbygd og ombygd i svært stor grad. Mange hytteeiere har brukt mye tid og penger på oppgradering av hyttene og eiendommen. I mange tilfeller er det lagt inn vann og strøm noe som også har ført til påbygginger og ombygginger. Tilsvarende endring finner vi ikke i boligmarkedet, der en mye større del av eiendomsmassen er uforandret. Derfor vil den prosentvise forskjellen være stor.

Vi ser derfor at selv med en takstøkning på over 400 prosent på enkelte hytter, så selges de for godt over taksten som er satt. Og det er omsetningsverdien på fritidseiendommene som helhet vi skal fram til.

Nå jobbes det med klagebehandling og det er takstmenn som nå er ute og takserer i henhold til klagen som har kommet inn. Det har også vært administrativ retting av åpenbare feil. Klageutvalget vil etter hvert få alle klagesakene til behandling og først da vil den endelige verdien være fastlagt. Og denne taksten vil da i utgangspunktet stå uforandret i minst ti år.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Tone Aas
eiendomsskattesjef

Vedlegg:

1 LR-2021-Ringebu-taksering-hytter

