

Innspill til webseminar arrangert av Hvaler kommune torsdag 8. februar 2024 om eiendomsskatt på bakgrunn av innspill fra Hvaler Hytteforening.

Innledning:

Et spørsmål som stadig går igjen er dette med soner. Vi kan ikke se at det fremkommer noe «sonekart». Vi har fått en del spørsmål om plasseringen av disse sonene. Om da defineringen av sonene har vært opp til den enkelte takstperson å fastsette? Det ville være til stor hjelp om et slikt kart kan utarbeides. Eller er «sonekartet» noe som ble utarbeidet når eiendomsskatt i Hvaler kommune ble gjennomført for 12 år siden?

Sonene er bygd på innføring av eiendomsskatt i 2013. I 2022 fikk vi et takseringssystem hvor soner, m.m. er lagt inn på forhånd av Geomatikkavdelingen i Fredrikstad kommune og som de også har brukt. Sonene er bygget opp rundt kommunekartet. Sonene kommer opp automatisk og er ikke noe takstmannen velger eller fastsetter. Når det gjelder LNF områder i arealplan, er ikke dette det samme som tomteprisoMråder for eiendomsskatt.

Nr.	Spørsmål/emner	
1	Hvorfor vurderes festetomt lik eiet tomt? Burde ikke grunneierne skattes for festetomten?	<p>Det skilles ikke mellom festetomter og eide tomter når eiendomsskatten skal fastsettes. Kommunen er henvist til å følge gjeldende lovregler, rettspraksis og veiledning fra Finansdepartementet, mv.</p> <p>Kommunens praksis knyttet til eiendomsskatt på festetomter er i henhold til lovverket og veiledning som vi har fra KS Eiendomsskatteforum</p> <p>For feste av tomt til bolig og fritidshus gjelder derfor en klar hovedregel: Festeren er ansvarlig for eiendomsskatten av tomtas verdi uavhengig av hva</p>

		som måtte være avtalt om festetid.
2	<p>Eiendom: Forklar nærmere AREAL FAK og GEN FAK. (Utnyttelsesmulighet og beliggenhet, utsikt.), hva legger man vekt på her?</p> <p>Bygning: ALDER ST standard vurdert av takstmann. Dette likner et årstall og oppleves misvisende i forhold til byggeår.</p>	<p>Størrelse på tomt hentes fra matrikkelen og takstmann vurderer arealfaktor basert på en normaltomt som er fra 0-1500m2.</p> <p>Når det gjelder den generelle tomtefaktoren så er det alle forhold ved eiendommen som har innvirkning på eiendommens totalverdi utover den tekniske verdien ved bygget som kommer inn. Her er det takstmannens vurdering av alle disse forholdene som sol, beliggenhet, nærhet til vei eller infrastruktur, opparbeidelse av tomt osv. som skal legges inn. Faktor her kan gå opp til 10.</p> <p>Når det gjelder den aldersmessige standarden så må den ikke forveksles med byggeår. Her er det hvilken stand eiendommen framstår i som vurderes. Dette går på vedlikehold, ombygninger, påbygg, oppgraderinger osv. Også dette gjøres i henhold til takstfaglige vurderinger.</p>
3	Lauer er i en spesiell situasjon uten ferger. Vil eiendomsskatten bli revurdert her?	Ikke vært noe tema.

4	Skattesatsen er redusert fra 3,5 til 2,1 promille i 2024. Dette skaper engstelse for videre økning. Det henstilles til å promillesatsen opprettholdes for 2024 i årene fremover.	Dette bestemmes ved budsjettbehandling vært år i desember av kommunestyret.
5	Vi har eksempler på at fritidseiendommer er plassert i sone F. Denne sonen fremgår ikke noe av kommunens dokumentasjon- hvorfor ikke? Og hva defineres denne sonen som?	Sone F er Skogsterrang/LNF områder og er dessverre bare lagt under hver sone uten henvisning til denne bokstaven Laveste pris
6	Blir ubebygde tomter (eiet/feste) skattelagt? Altså tomter som fester betaler en festeavgift på til grunneier hvert år, men som en grunnet byggeforbudet ikke får bygge på.	Vi tar ikke hyttetomter som det ikke er gitt tillatelse til å bygge på
7	Dersom en deler en tomt (eiet/feste) får en da eiendomsskatt på begge tomter? Da om det fremgår to bruksnummer, men den ene tomten er ikke bebygget?	Gjelder det tilleggstomter som helt klart går frem av eiendommen blir den tatt med i areal faktoren.
8	Kan vi med fritidseiendom risikere at promillesatsen økes i fremover?	Ja, det er opp til politikerne
9	Hvorfor har kommunen besluttet et prosentvis fradrag i taksten istedenfor et bunnfradrag (fast kronebeløp som Oslo)?	Statlig bestemt reduksjonsfradrag må ikke forveksles med bunnfradrag. Bunnfradrag er det kommunestyret bestemmer
10	Vil skatteverdien/grunnlaget i samme sone få store utslag på om en tomt er flat eller har noe helling?	Det er opp til takstmannens vurdering

Konkrete eksempler (13 stk.) hvor medlemmer konkretiserer mer bestemt egen taksering:

Eksempel 1

Emne: Verditakst av tomt

Sted: Hollungen (Skjærhalden)

Ønsker en begrunnelse for hvordan man har kommet til å fastsette en verditakst på tomten kr 4 600 000 for den lille fjelltomten på 724,6 m2. En økning totalt for bygg og tomt, fra kr 3 760 til kr 10 991. En enorm økning! Den gamle verdien var fra 2021. Hvordan kan taksten fra 2021 pålydene kr 1 535 000,- øke på 3 år til kr 7 477 000? Dvs. kr 5 942 000.

Din gamle takst er i fra 2013 og ikke 2021.

Den har derfor stått urørt i 10 år

Du har fått areal faktor 1 som er etter dagens normale tomt fra 0-1500m²

Takstmann har vurdert den generelle faktoren til 2,3. Den generelle tomtefaktoren så er det alle forhold ved eiendommen som har innvirkning på eiendommens totalverdi utover den tekniske verdien ved bygget som kommer inn.

Her er det takstmannens vurdering av alle disse forholdene som sol, beliggenhet, nærhet til vei eller infrastruktur, opparbeidelse av tomt osv. som skal legges inn. Faktor her kan gå opp til 10.

Grunnverdien fra 2013 har også gått opp på disse årene

Eksempel 2

Emne: Hvilke eiendommer/områder i kommunen som omfattes av strøkspris, skogsterreng og LNF-områder

Sted: Papperveien

Fra mitt ståsted er det litt underlig at jeg i byggetillatelsen fra 2021 står at det er LNF, men nå er det ikke det.

Videre kunne jeg godt tenke meg at de redegjør for kriterier for «GEN.FAK» som benyttes på tomt. Skala fra 1-10 iflg. svar fra kommunen. Finner ingen underliggende informasjon i veiledningen. Uten at jeg vet hvordan det er mulig å stille relevant spørsmål lurer jeg også på hvordan tilnærmet like hytter, ikke avviker mer når en ligger i vannkanten og en annen knapt ser vannet. Videre er det en hytte ved meg som ikke er oppgradert de siste 15 årene, har lik verdi som min som nylig har koblet seg på vann. De har bedre utsikt da, men jeg har vei til døra.

Dette er vurderinger som er gjort av takstmann. Hver og en må klage hvis man mener at det er oppstått ulikheter.

Eksempel 3

Emne: Vektlegging av tomteverdi, festetomt

Sted: Kirkøy

Stusser litt over beregningsmåten. Tomta synes å tillegges uvanlig/urimelig mye vekt.

Ser at det for min del så er grunnverdi satt til 950 000 og med GEN.FAK på 2,5 så blir verdien satt til 2 375 000.

Dette er 57 % av taksten og hytta utgjør 43 %. Det er ellers også opplyst at de tar ikke hensyn til om det er eiertomt eller festetomt. Når en ser diskusjonene som går rundt justering av festeavgifter og innløsning av festetomter så virker det siste litt rart. Ellers så synes det som at regelverket rundt eiendomsskatt ikke medfører at ubebygde tomter skattlegges. Det kan derfor virke som det er «lønnsomt» ved tomtekjøp å kjøpe to tomter ved siden av hverandre og bare bygge på den ene. En får da stor fritidseiendom med lav eiendomsskatt. Får f.eks. ingen foran seg – ved siden av seg - uten å betale mer eiendomsskatt.

Tomten er den takstmann kan justere for å finne rett markedsverdi. Ikke korrekt at det ikke tas hensyn til. Areal faktor er den som da justeres ved stor tomt

Eksempel 4

Emne: Soner og LNF områder

Sted: Koltorpeset, Kirkøy øst

På Kirkøy er det et hyttefelt på Koltorpeset med om lag 50 hytter, mellom Holtekilen og Helleskilen. Det ligger dermed på **Kirkøy øst**, samtidig som hele Koltorpeset er et **LNF-område**, landbruk, natur og friluft.

Kirkøy er inndelt i 4 soner: **A1 syd**, A2 nord, A3 øst og vest samt A4 LNF-områder.

I det utsendte takstskjema er vi imidlertid plassert i **sonen A1, Kirkøy syd**.

Etter det vi forstår er hele Koltorpeset plassert i sone A1. Derfor gjelder nok vårt spørsmål ganske mange, som ikke skjønner plasseringen i sone A1 og heller ikke skjønner hvorfor ikke LNF-område skal være det gjeldende. LNF-områder er jo flere steder på Hvaler.

Spørsmål: (Svar på disse spørsmål vil ha stor betydning for fastsetting av takstgrunnlaget)

1. Hytter i LNF-områder skal vel plasseres i takstskjema i nettopp LNF-område. [Nei, se tidligere svar. LNF i kommunens arealplan er ikke det samme som sonepriser for eiendomsskatt.](#)
2. Hytter i øst er plassert i sone A1 som er Kirkøy syd. Hvorfor det? [Koltorpeset ligger i Kirkøy Syd noe som er korrekt bokstavene 1-4 er kun for internt bruk i takseringsverktøyet.](#)

Eksempel 5

Emne: Tomteverdi, soner og LNF

Sted: Kirkøy syd

Vi reagerer på tomteverdien som er taksert til dobbel verdi av hytta. Med hytta vi kjøpte for 6 år siden fulgte det en nesten 6 måls tomt. Denne har ingen verdi for oss eller andre da det ikke er rom for å skille fra tomt eller bygge på tomta. Tomta ligger i skogområde og i LNF område på Kirkøy syd. Grunnverdien er 2 mill. Jeg har spurt Hvaler kommune hvorfor ikke grunnverdien er kr 950 000 som er oppgitt som grunnverdi i LNF område. Skulle gjerne hørt kommunens refleksjoner rundt dette.

[Dette har vi svart på](#)

Eksempel 6

Emne: Høy grunnverdi for tomt

Sted: Bastangen Vesterøy

Jeg ser i retningslinjer taksering datert 05/12/2023 side 13 vurdering av tomt for fritidseiendommer. Grunnverdi er å forstå som grunnverdi for en tomt på 1500 m². For å beregne verdi per m² mener jeg at man dividerer grunnverdi med 1500. Eksempel vår hytte på Bastangen ligger i LNF og strøk verdien er 950 000 kr. Da mener jeg at verdi per kvm tomt er $950000/1500 = 640$ kr/m². I kommunens beregning for min tomt har de brukt 950 kr/m².

Jeg kunne spurt kommunen om dette, men siden det samme gjelder for alle hyttene på Hvaler er det en fordel for alle at hytteforeningen vurderer å ta opp saken med kommunen. I bunn og grunn kan det tenkes at tomteverdien er beregnet slik skattetakstnemda mente, men formuleringen i veiledningen har blitt feil.

[Grunnverdi er prisen på sonen. Normaltomt er på 1500m², og har areal faktor 1.](#)

Utregning blir som følger: Grunnverdi x areal faktor x generell faktor = tomteverdi

Eksempel 7

Emne: Soner og LNF områder

Sted: Koltorpeset, Kirkøy øst

For egen del opplever jeg inndelingen i soner som temmelig lite konsis, og det er jeg åpenbart ikke alene om:

Min hytte ligger på Koltorpeset på Kirkøy. I takstskjemaet er tomten plassert i A3. Iht. tabell skal dette være "Kirkøy Øst og Vest.". Da skal strøksprisen være 1 050 000.

Men takstskjemaet viser strøkspris 2 000 000. Ved spørsmål til kommunen får jeg høre at Koltorpeset ligger i Kirkøy Syd. Altså betydelig sprik mellom takstmannens og kommunens forståelse.

Spørsmål:

I "Veiledning og retningslinjer --" fremgår at kommunen er inndelt i 5 soner. En tabell viser veiledende strøkspriser for disse sonene.

Hver sone er inndelt i 3-4 "undersoner".

Vi ser at takstmennene betegner undersonene slik eksempelvis for:

Sone A Kirkøy

Undersone A1: Kirkøy Syd

Undersone A2: Kirkøy Nord inkludert holmer

Undersone A3: Kirkøy Øst og Vest inkludert holmer

Undersone A4: Skogsterreng og LNF-områder

1. Er dette korrekt oppfatning av inndelingen i soner og undersoner, med tilhørende betegnelser?
2. Hvor går grensene mellom undersonene? (dvs. hvordan får vi tilgang til kart eller beskrivelse som gjør det enkelt/mulig for den enkelte hytteeier å finne hvilken undersone hytta ligger i?)

Sone A består av Kirkøy Syd, Kirkøy Nord inkludert holmer, Kirkøy Øst og Vest inkludert holmer og Skogsterreng og LNF. Alle bokstaver under A er som nevnt tidligere til intern bruk i takseringsverktøyet.

Inndeling i soner er som nevnt, lagt inn av Geomatikk i Fredrikstad, og gjennomgått og godkjent av Skattetakstnemda

Eksempel 8

Emne: Festetomt og eiet tomt

Sted: Siljeholmen

1) I «Retningslinjer for taksering» står det at «Det skilles ikke mellom festetomter og eiet tomter ved taksering.». Vi mener dette er grunnleggende feil ettersom det både er årlig avgift og usikkerhet knyttet til festetomter og det derfor i et normalt ikke overopphet) hyttemarked er tildels vesentlig forskjell på markedsverdien på festetomter og eiet tomter. Som en sidemerke er dette kriteriet kun angitt på side 4 under avsnittet "Boliger", men ikke under avsnittet "Fritidsbebyggelse".

Kommunen er henvist til å følge gjeldende lovregler, rettspraksis og veiledning fra Finansdepartementet, mv.



Kommunens praksis knyttet til eiendomsskatt på festetomter er i henhold til lovverket og veiledning som vi har fra KS Eiendomsskatteforum

For feste av tomt til bolig og fritidshus gjelder derfor en klar hovedregel: Festeren er ansvarlig for eiendomsskatten av tomtas verdi uavhengig av hva som måtte være avtalt om festetid.

Eksempel 9

Emne: GEN FAK og strøkspriser

Sted: Siljeholmen

Vi forstår det slik at på eiendomskatteskjemaet er "GEN FAK" et tall mellom 1 og 10 (altså ikke under 1). En konsekvens av dette er at hytter med en ugunstig beliggenhet i et ellers attraktivt strøk (ref. side 13) vil få en uforholdsmessig høy verdi på eiendommen. Som et eksempel på dette har vi Siljeholmen som er angitt i øvre sikt (men vi er ikke enige) av "Veiledende strøkspriser", men flere hytter ligger i tjukkeste skogen og/eller er utsatt for støy fra FV108 og disse får da en uforholdsmessig høy verdi på eiendommen.

Takstmann vurderer **Generell faktor på hver enkelt eiendom i henhold til antatt markedsverdi.**

Eksempel 10

Emne: Bygning og byggeår/ALDER ST?

Hva betyr det for skatteberegningen at det står feil i alder på bygg? Bygningen er ca. 70m² og er fra 1970, men står oppgitt som 1985 i beregningsunderlaget? Finn gjerne et eksempel på utledning av denne type verdier. Hva med en hytte fra 1963 med verdi 1995?

Når det gjelder den aldersmessige standarden så må den ikke forveksles med byggeår. Her er det hvilken stand eiendommen framstår i som vurderes.

Dette går på vedlikehold, ombygninger, påbygg, oppgraderinger osv. Også dette gjøres i henhold til takstfaglige vurderinger.

Eksempel 11

Emne: Festetomt/Verdifastsettelse

Takstmann har oppgitt større tomteareal enn i festedokumentet. Er det forskjell på festet og eiet tomt i verdifastsettelse? Er det tatt hensyn til teknisk standard som isolasjon og setningsskader ved verdisetting av hytta?

Festet og eiet tomt er ingen forskjell. Tomteareal hentes fra matrikkelen Avvik her må det gis beskjed til oppmålingsavdelingen.

Takstmann har kun utvendig befarig, og vil ta hensyn til det han ser.

Eksempel 12

Emne: Takst

Da vi syns at verditaksten på vår hytte/eiendom på Vesterøy er uforholdsmessig høy, vil vi stille spørsmål om vi vil oppnå noe ved å få en ny takst av en helt nøytral takstmann?

Kommunen bruker kun sine egne takstmenn i forbindelse med eiendomsskatt. En annen takst som viser en annen verdi enn den eiendomsskattenemda er kommet frem til eller en omsetningsverdi som er kommet til uttrykk gjennom en konkret salgssum for eiendommene

kan ikke direkte legges til grunn for utskrivning av eiendomsskatt. Hver eiendom må bedømmes for seg etter de konkrete lokale forhold og kommunens retningslinjer. Alle eiendommer bedømmes etter samme kriterier iht Eiendomsskatteloven.

Eksempel 13

Emne: Takst og bruksverdi

1. Det er 30 % fradrag i taksten før eiendomsskatt beregnes? Fortsatt ikke bunnfradrag, slik det f.eks er i Oslo, slik at eiendomsskatten ikke blir for voldsom for rimelige eiendommer (hytter)? Er det noe som vurderes?

Ikke pr dags dato. Dette bestemmes av kommunestyret i forbindelse med budsjettbehandling i desember.

2. I mitt tilfelle er takst økt fra 3,631 mill i 2021 til 6,922 mill i 2024. Tomten (3,5 mål, 80 m strandlinje) er beregnet til 5,46 mill. En stor del av tomten er rester av steinbrudd. Det er ikke bademuligheter for småbarn. Ingen del av tomten kan «utnyttes», da tillatt antall kvm er bebygget. Hovedhuset på 45 kvm, ikke vinterisolert, står på SEFRAK-liste. På oversikten ser det ut til at huset er bygget i 1970. Det er bortimot 100 år eldre (bla. 180 cm under taket i den 15 kvm store stuen). Beregnet verdi er i overkant av 1 mill. For øvrig er det et anneks og en sjøbod på tomten. Jeg stortrives, men jeg tviler på at eiendommen er verd 7 mill når det ikke er tillatt å foreta seg noe som helst.

Spørsmål:

1. Hvordan vurderer Hvaler kommune tomteverdi?
2. Hvordan ønsker Hvaler kommune å imøtekomme enkle ønsker fra hytteeiere slik at hyttene øker i bruksverdi og dermed vil gi økte inntekter for næringslivet på Hvaler?

Når det gjelder den generelle tomtefaktoren så er det alle forhold ved eiendommen som har innvirkning på eiendommens totalverdi utover den tekniske verdien ved bygget som kommer inn. Her er det takstmannens vurdering av alle disse forholdene som sol, beliggenhet, nærhet til vei eller infrastruktur, opparbeidelse av tomt osv. som skal legges inn. Faktor her kan gå opp til 10 For å møte den antatte markedsverdi.

Etasjefaktor skal ta hensyn til lav takhøyde. Det er ingen ny takst på eiendommer så sant det ikke har vært tilbygg som gjør at hytta har fått ny takst.