

Finansminister Siv Jensen
Finansdepartementet

Kommunalminister Jan Tore Sanner
Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Vår dato: 13. februar 2016

ANMODNING OM KLARGJØRENDE RETNINGSLINJER FOR KOMMUNERS TAKSERING AV FRITIDSEIENDOMMER I FORBINDELSE MED INNFØRING AV EIENDOMSSKATT

Norges Hytteforbund er en demokratisk, landsomfattende paraplyorganisasjon på ikke-kommersiell grunnlag for hyttevelforeninger i Norge, sammen med individuelle medlemskap. Til sammen har vi over 20.000 medlemmer. Vår oppgave er å tale hyttefolkets sak og fremme forståelse for den verdi det å eie egen hytte har for folkehelse, rekreasjon og natur/friluftsliv. Vårt utgangspunkt er at det mest typiske i den norske livsstil er muligheter for hytteliv.

Innføring av EIENDOMSSKATT for fritidsboliger ble vedtatt ved lovendring av eiendomsskatteloven i 2007. Siden den gang har stadig flere kommuner benyttet seg av denne muligheten til å bøte på en anstrengt økonomi.

Norges Hytteforbund ser det ikke som urimelig at hyttefolket kan bidra til sin vertskommune i form av en rimelig form for eiendomsbeskatning som den enkelte familie kan leve med. Vi mener da at skatten bør avspeile de utgifter vertskommunene har på at hyttefolket etablerer seg der. Men samtidig må det tas hensyn til at hyttegjester utgjør et vesentlig grunnlag for næringsvirksomhet i vertskommunene (over kr 6 milliarder pr år – ref estimer fra Virke), og utgjør en langt mindre utgiftspost for kommunene enn de fastboende for kommunale tjenester som helse, skole og omsorg.

Likevel oppdager vi nå stadig flere tilfeller av at kommuner misbruker muligheten til forbedret kommuneøkonomi gjennom eiendomsskatt ved å sette særlig høye takster på fritidseiendommer, sammenlignet med helårsboliger i kommunen. Hyttefolket får i stadig flere hyttekommuner et pussig ansvar for å fyll opp kommunekassen, mens det for innbyggerne med stemmerett blir gitt helt andre rabatter i form av lavere takster på eiendommene.

NHO har tidligere henvendt seg til finansdepartementet (<https://www.nho.no/siteassets/nhos-filer-og-bilder/filer-og-dokumenter/skatter-og-avgifter/brev-til-fin-fra-nho---eiendomsskatt.pdf>) og anmodet om at taksering av NÆRINGSEIENDOMMER gis klarere retningslinjer. Norges Hytteforbund vil påpeke at det minst er like stort behov, eller større, for at retningslinjer for taksering av FRITIDSEIENDOMMER kommer på plass.

Ved våre observasjoner av tilstandene i norske kommuner fremkommer gjerne et mønster som i stadig sterkere grad gjentar seg: De kommuner som har FÅ innbyggere i forhold til antall fritidsboliger utmerker seg gjerne med et takseringsregime som diskriminerer hyttefolket i forhold til de fastboende. Her er det uforholdsmessig mye å hente på å la hyttefolket få den største skatteregningen uten at det sittende kommunestyre blir straffet ved neste valg. I de store hyttekommuner er jo hyttefolket i de fleste tilfeller bosatt utenfor hyttekommunen. Når reglene for eiendomstaksering fastsettes, og multiplikatorer for eiendomszoner og de forskjellige typer eiendommer bestemmes, så legges disse svært ofte på et høyere nivå for fritidseiendommer i forhold

til fastboende. Mange kommuner praktiserer diskriminering i UTGANGSPUNKTET for takstene, ved at FRITIDSEIENDOMMER gis en faktor pr m² bygge flaten som avviker dramatisk fra helårsboliger. I de fleste tilfeller ser vi at det markedsmessig – i eiendomsmarkedet – ikke finnes tilsvarende markedsgrunnlag.

Vi kan liste opp eksempler som følger: Stranda Kommune har 200 pct i forhold til helårsboliger, en takst på hele kr 24.000 pr m² bygge flate, mot kun 12.000 for kommunens innbyggere. Gausdal Kommune har 166 pct i forhold til de fastboende, Ringsaker 144 pct, og Hjartdal har 150 pct. I tillegg multipliseres dette opp av selve takseringssystemet der hytteområder eksempelvis gis høyere sonefaktor uten at dette er reflektert i eiendomsmarkedets priser, og det kan gis tillegg for tilgang til veg og strøm - tillegg de fastboende ikke har. Andre teknikker vi har sett demonstrert er at tomteverdien settes for seg, og da gjerne med et lavt beløp for helårsboliger, og svært høyere for fritidsboliger. Således har Ringebu Kommune tomtetakster på kr 100.000 pr mål for hus, men opp til kr 1.000.000 for hyttebebyggelsen. I noen kommuner er de fleste helårsboliger av eldre dato for opprinnelig byggeår, mens hyttebebyggelsen er av nyere dato. Her ser vi da - f.eks i Nissedal - at takseringssystemet gir store rabatter for opprinnelig byggedato, uten at den bygningsmessige oppgradering som naturlig finner sted for de fleste er hensyntatt. Hyttebebyggelsen - som er nyere - får da ikke samme rabattfaktorer i forhold til de fastboende.

Skal vi oppsummere, er vårt bestemte inntrykk også at lovens intensjon om TAKSERING av de enkelte eiendommer IKKE følges opp i disse kommunene. Store avstander gjør det lettere å foreta en takst fra kommunekontoret, basert på matrikelopplysninger, i stedet for en befarings på den enkelte eiendom. Da blir særlig ELDRE hyttebebyggelse med dårligere bygningsstandard skadelidende, og får en taksering som ikke reflekterer bygningsstandarden.

Summen av alt dette medfører at vi ser hyttebebyggelse som gjerne takseres opp til 90-120 pct av den reelle omsetningsverdi, eller sågar høyere i enkelte tilfeller. I disse kommunene, se f.eks Stranda, ligger gjerne BOLIGEIENDOMMER med en takseringsverdi på halvparten eller mindre, gjerne 30-40 pct av det eiendomsmeglerbransjen forteller oss at de omsettes for. Det gis altså betraktelige rabatter på skatteverdien til de fastboende, men ikke tilsvarende til hyttebebyggelsen. Dette strider mot Lov om Eiendomsskatt som fastslår at det er OMSETNINGSVERDIEN for begge typer eiendommer som skal ligge til grunn for takseringen. Og om takseringssystemet gir rabatter til bebyggelsen i forhold til hva eiendommer faktisk omsettes for, så skal disse rabatter ikke være diskriminerende i fritidsbebyggelsens disfavør.

Det finnes faktisk gode eksempler på kommuner som etterlever de regler loven står for. Våre observasjoner tyder på at der hyttebebyggelsen ikke er av dominerende størrelse i forhold til antall fastboende, så er det lite å hente på å diskriminere hyttefolket spesielt. I GRIMSTAD KOMMUNE ble det foretatt omtaksering av 11.000 eiendommer i 2013, kun 1300 av disse er fritidseiendommer. Denne kommunen har et «tøft» eiendomsskatteregime det har vært mye diskusjon rundt, men takseringsreglementet diskriminerer IKKE fritidseiendommer med særegne takster eller finurlige sonefaktorer. I kommunens eiendomsskattereglement er en eiendom en eiendom uansett, og blir individuelt taksert, uten at det foreligger egne «soner» for hyttefolket.

Norges Hytteforbund er kjent med at det nå forberedes gruppesøksmål mot kommuners praktisering av eiendomsskatteloven med grunnlag i de fenomener som er omtalt her. Likevel er det en svært høy terskel for hytteeiere å gå til slike skritt, med krav til store ressurser og organiseringsbehov de

færreste har muligheter for å innfri. Konsekvensen er etter vårt syn at mye ulovlig skattlegging finner sted der hytteeiere i praksis er rettsløse tilskuere og mottakere av en urimelig skatteseddel.

Det er også et viktig poeng å påpeke, mener vi, at praktiseringen av eiendomsskatteloven skaper stor nasjonal ULIKHET for gruppen fritidsboliger. De fleste kommuner har et anstendig regime for dette, men det virker som det er fritt frem for de kommuner som vil utnytte eiendomsskatteloven på en urimelig måte og skjerme egne innbyggere mens hyttefolket skal ta støytten. Vi er i ferd med å få en utvikling som snur opp ned på tidligere praktisering av eiendomsskatten. Mens dette tidligere var en skatt for byområder, der hyttebebyggelsen var ekskludert, er det etter 2007 for noen kommuner nå blitt en mulighet for særlig skattlegging av fritidsbebyggelsen for å generere inntekter til kommunekassen.

Norges Hytteforbund vil oppfordre til at både finansdepartementet og kommunaldepartementet griper tak i disse forholdene, og utformer klarere retningslinjer for hvordan loven skal praktiseres. Lov om eiendomsskatt er komplisert og på mange måter uklar. Praksis bygger i stor grad på uttalelser fra finansdepartementet om spesielle forhold skal ha innvirkning på skattleggingen, eller ikke. Det arbeid den enkelte kommune nedlegger i forberedelser til innføring av eiendomsskatt er ofte svært mangelfullt, og kommunene gjør seg i en etableringsperiode lett avhengig av eksterne konsulenter pga mangel på egen ekspertise. Etter en kort periode forsvinner så disse ut, uten å være tilgjengelig for nødvendige systemjusteringer. Vårt inntrykk er at dette i stor grad kan føre til merkelige takseringskonstruksjoner med dårlig skjulte motiver om å sende mesteparten av skatteregningen utenfor bygda.

For å minske den ulikhet som eksisterer vil det være av stor nytte om departementet kan gi klarere retningslinjer i tråd med lovens krav om likebehandling ved eiendomstaksering mellom hus og hytter. Det vises igjen til NHOs brev om klargjøring om eiendomsskatt for næringsvirksomhet. Hele regimet rundt eiendomsskatt virker uklart og inviterer til stor forskjellsbehandling i forskjellige kommuner.

Det pr i dag et klart mindretall av norske kommuner som passer til den beskrivelse vi gir her for hytteeiere. Men vi får stadig inn meldinger fra våre medlemmer om skattlegging som virker urimelig. Av hensyn til de mange kommuner som har innført eiendomsskatt på en rettferdig og ikke-diskriminerende måte, vil det derfor være stor verdi om de sentrale myndigheter klarere kan slå fast hvilke standarder som skal gjelde.

Med hilsen
For Norges Hytteforbund

Trygve Jarholt
Styrets leder

Mathias B. Dannevig
Finanspolitisk ansvarlig