

Norges Hytteforbund
Øvre Slottsgate 11
0157 Oslo

25. juni 2018

Finansminister Siv Jensen
Det kongelige Finansdepartement
Postboks 8008, Dep
0030 OSLO

NORGES HYTTEFORBUND
REFERAT FRA MØTE I FINANSDEPARTEMENTET 20. JUNI 2018

NORGES HYTTEFORBUND (NHF) takker for vårt møte med statssekretær Jørgen Næsje 20 juni.

NHF har gjennom flere år vært kritisk til hvordan Lov om Eiendomsskatt praktiseres av mange av landets kommuner, da særlig rettet mot fritidsboliger der eierne som oftest ikke har stemmerett ved valgene. Forbundet har særlig kritisert den takseringspraksis som anvendes og som mange steder kan virke tilfeldig og diskriminerende. Trond G. Hagen, som er styremedlem og finanspolitisk ansvarlig i forbundet, har så i 2017 gjennomgått alle hyttekommuner i landet (Oslo og Bergen unntatt) med over 1000 fritidsboliger hver, logget alle eiendommer som er blitt solgt i disse kommunene dette år, og sammenlignet skattetakstene med de faktiske salgsverdier. Til sammen er nesten 11.000 eiendomssalg loggført og sammenlignet med hvilken skattetakst eiendommene hadde før salg. Med denne metoden avdekkes om eiendommer takseres for høyt eller for lavt i forhold til den faktiske verdi som lov om eiendomsskatt fastsetter at skal være grunnlag for kommunal eiendomsbeskatning.

Undersøkelsen viser med all tydelighet at dagens praktisering av lov om eiendomsskatt ikke medfører den rettferdighet i kommunal eiendomsbeskatning som man må kunne forvente – sett i forhold til faktiske eiendomsverdier – både for helårsboliger og fritidsboliger.

Undersøkelsen avdekker at diskriminering særlig kan skje på to områder:

- Alle kommuner og begge eiendoms kategorier sett under ett viser ingen systematisk diskriminering av fritidsboliger i forhold til helårsboliger i kommunene. I mange kommuner er det tvert imot påvist at BOLIGER har et høyere takseringsnivå enn fritidsboliger og hytter. Men det er likevel en klar tendens til at det i typiske hyttekommuner med mange fritidsboliger og relativt få fastboende er en motsatt tendens. Her betyr skatteinntekter fra hytter mye for den kommunale økonomi, og mange av disse kommunene praktiserer en takseringspraksis som verdsetter fritidsboliger merkbart høyere enn boliger med stemmerett. Takseringssystemene bruker høyere kvadratmeterpriser for hytter som verktøy til dette, i kombinasjon med sonefaktorer for fritidsbebyggelse som multipliserer opp denne forskjellen. Særlig fritidsboliger med lavere

standard eller dårlig infrastruktur diskrimineres av dette når markedet gir disse enheter en langt lavere verdi ved salg enn hva takseringssystemene kompenserer for. Systemet har derfor en dårlig sosial profil.

- For det andre avdekker undersøkelsen at både helårsboliger og fritidshus i urovekkende mange kommuner er gjenstand for en tilfeldig takseringspraksis i forhold til sine reelle verdier som skal legges til grunn for skattleggingen. Selv om et gjennomsnittstall for taksering av boliger eller fritidshus ligger på et nivå som i utgangspunktet kan virke akseptabelt, hver eiendomsklasse sett under ett, viser en spredningsanalyse av tallmaterialet at dette gjennomsnittstall alt for ofte er sammensatt av at eiendommer mange steder er utsatt for en klar overtaksering, mens andre er utsatt for en klar undertaksering i forhold til reelle verdier. Til sammen utligner de hverandre. NB: Dette fenomen er like mye til stede både for helårsboliger som for fritidshus. Slik uakseptabel spredning av takstene, der lave takster for noen, og uakseptable høye takster for andre utligner hverandre, finner vi i et klart flertall av de undersøkte kommuner, både for hytter og hus.
- Helt spesielle forhold finner vi i de få kommuner som takserer helårsboliger med utgangspunkt i ligningsverdien (lovendring fra 2014 åpnet denne muligheten) mens fritidsboliger her blir gjenstand for individuell taksering. Når denne metode anvendes viser det seg ofte at boligenheter registrert som helårsboliger i matrikkelen (**uavhengig** av faktisk bruk) gis en lav taksering når ligningstaksten bygger på et langt grovere nett for takster enn den individuelle verdiansettelse som fritidseiendommene utsettes for. Særlig god beliggenhet, nærhet til sjø mm logges ikke nøyaktig av den sjablongvurdering ligningstakstene bygger på, men fanges opp av den individuelle taksering ved sonefaktorer og høye kvadratmeterpriser for fritidsboligenes bygningsmasse. For noen steder – eksempel er Tvedestrand – åpner her lovens bestemmelser for til dels groteske utslag av forskjellsbehandling i den verdiansettelse og skattlegging som foretas. Her bringes hele eiendomsskattesystemet i vanry.

Norges Hytteforbund konkluderer på bakgrunn av Trond G. Hagens undersøkelse at Lov om Eiendomsskatt ikke praktiseres akseptabelt i alt for mange norske kommuner, både for hytter og hus. **Vi kaller dette et «tombola-spill» der det produseres klare tapere og vinnere uten den skatterettferdighet vi har grunn til å forvente i et rettssamfunn.**

Hytteforbundets politiske konklusjoner - anmodning til departementet:

- Norges Hytteforbund mener takseringssystemet for både hytter og hus må bli gjenstand for en betraktelig innskjerping fra departementet, og at det må tilstrebes en langt større grad av likebehandling og rettsikkerhet enn det som i dag praktiseres. Det må for de spesielle hyttekommuner settes en stopper for at for store forskjeller i kvadratmetertakster mellom helårsboliger og fritidseiendommer sammen med multipliserende sonefaktorer gir denne type eiendommer en uforholdsmessig høy verdi i forhold til hva som blir fastboende til del. **Departementet bør innskjerpe at takseringspraksis/takseringssystemer må forbedres og – slik skatteundersøkelsen demonstrerer - måles mot de faktiske eiendomsverdier som oppnås i markedet.** Systemet kan aldri bli 100 pct rettferdig, men det må være mulig å stoppe enkelte kommuner fra å anvende ren markedstaksering for fritidsboliger, kombinert med kunstig lave takster for de fastboende. Samtidig må det tilstrebes å minske den alt for store spredning i takstene som vi nå ser både for hytter og hus. Der det skapes klare tapere og klare vinnere som utligner hverandre til et gjennomsnitt som kanskje tilsynelatende kan virke akseptabelt på overflaten.

- Norges Hytteforbund ønsker at den diskriminerende takseringspraksis som ble åpnet i 2014 med anledning til å bruke ligningstakster som utgangspunkt for taksering av helårsboliger kombinert med individuell taksering for fritidsboliger, blir fjernet fra lovverket. **Om fritidsboliger også skal omfattes av vedtak om innføring av eiendomsskatt, må begge eiendomskategorier gis individuell taksering. Skal boligtaksering skje via ligningstakseringen som loven nå åpner for, må fritidsboliger i denne kommunen unntas fra eiendomsskatt.**
- Alternativt er det en mulighet til at skatteetaten innfører en sjablongmessig taksering av fritidsboliger slik det er foretatt for helårsboliger. Om dette systemet gis samme grovmasket lempelighet som for boliger, er vi ikke ikke prinsipielle motstandere av dette. Men Norges Hytteforbund vil påpeke at dette er et svært vanskelig og omfattende prosjekt, fordi fritidsboliger har langt flere variabler å ta hensyn til enn hva som gjelder for helårsboliger. Vi peker her på store individuelle forskjeller i forbindelse med geografi og beliggenhet, utsikt og solforhold, tilgang til strandsone, tilgjengelig infrastruktur som vei, vann og avløp, samt en stor variasjon av bygningsstandard mm. Norges Hytteforbund tror det kan bli vanskelig å lage et tilsvarende statlig system som man har for boliger, og faren for enda større urettferdigheter enn hva vi ser i dag er lett tilstede. **Skal dette systemet tas i bruk også for fritidsboliger bør det i så fall ha en langt lavere ambisjon om å avspeile opp til markedsverdien enn hva dagens lov om eiendomsskatt tilsier at taksten skal vise.**
- Norges Hytteforbund hilste velkommen at kommuner nå har fått lovmessig adgang til å unnta fritidsboliger for eiendomsskatt. Men dette er dessverre mest symbolpolitikk når nesten ingen kommuner pr i dag benytter seg av dette. Samtidig åpner man her for TAKTISK 0-skattlegging i en bestemt periode, og når hyttefeltene er utbygd kan slike fritak omgjøres og hyttebebyggelsen skattlegges for fullt. Norges Hytteforbund påpeker at eiendomsskatt for fritidsboliger heller må sees i sammenheng med den belastning disse eiendommer påfører den kommunale økonomi. Eiere av fritidseiendommer gjør ikke bruk av skole eller omsorgstjenester på linje med de fastboende i kommunen. Det er derfor rimelig at kommunal eiendomsbeskatning av fritidsboliger for fremtiden gis en betraktelig reduksjonsfaktor i skattøret i forhold til de fastboende. **Ved siden av at takseringssystemenes utforming må underlegges en innskjerping fra Finansdepartementet, er slik reduksjonsfaktor i skattøret i forhold til de fastboende blant Norges Hytteforbund første politiske prioriteringer.**
- Norges Hytteforbund registrerer at det knytter seg stor frustrasjon til de manglende klagemuligheter som finnes for både hytter og hus i eiendomsskattesammenheng. Det er adgang til å klage til kommunen på individuell taksering av eiendom, men selve takstsystemet oppbygging og eventuell forskjellsbehandling mellom eiendomsklasser og geografiske soner i kommunen, er i praksis unntatt fra klagemuligheter. **Norges Hytteforbund mener det må la seg gjøre å etablere slik klageadgang til Fylkesmannens funksjon, der også selve takseringssystemet i den enkelte kommune kan bli gjenstand for klagebehandling.**

Så takker vi Finansdepartementets ledelse for at Norges Hytteforbund ble mottatt på en åpen måte der vi opplevde at departementets ledelse var lydhør for våre problemstillinger. Vi håper dere nå vil ta våre punkter med i det forbedringsarbeidet rundt kommunal eiendomsskatt som nå er påkrevet.

Norges Hytteforbund vil sette pris på å bli kontaktet som høringsinstans for nye forslag som måtte komme fra våre skattemyndigheter om disse spørsmål.

Med vennlig hilsen
for Norges Hytteforbund



Mathias B. Dannevig
Fungerende styreleder