Hamar Kommune

Postboks 4063

2306 Hamar

08.04.13

**Klage på eiendomsskatten for 2013**

Undertegnede klager med dette på ilagt eiendomsskatt for eiendommen(e):

Gnr. Bnr.

i Hamar kommune.

Klagen er begrunnet i følgende forhold:

1. Verdien på våningshus, kårbolig og andre bolighus på min eiendom er satt vesentlig for høyt i forhold til den andel disse utgjør av konsesjonsverdien /markedsverdien på hele min landbrukseiendom som sådan, inkludert husene. Dette er direkte i strid med Finansdepartementets uttalelse av 10.03.06 som presiserer at det for konsesjonspliktige landbrukseiendommer skal tas hensyn til at eiendommen er belagt med konsesjonsplikt og odel, og at det ved verdsettingen skal tas hensyn til hva min eiendom kan omsettes for som jordbrukseiendom, underlagt landbruksmyndighetenes prisbegrensning i denne sammenheng. Uttalelsen er medtatt i Ot.prp. 77 (2005-2006) i forbindelse med at landbruksfritaket ble gjort obligatorisk gjennom endring av Eiendomsskatteloven § 5 h), og er etter mitt syn en grunnleggende premiss for Stortingets behandling av lovendringen og derved forståelse av loven.
2. Det obligatoriske fritaket for landbruksdelen som Stortinget har vedtatt, blir gjennom kommunens praksis underminert og gjort delvis fiktivt, ved at boligdelen(e) på mitt gårdsbruk er presset så høyt opp at fritaket for landbruksdelen i realiteten har blitt betydelig redusert. Ved at verdien på bolighusene presse så vidt høyt opp av kommunen fremstår landbruksdelen med en relativt beskjeden verdi i forhold til det som er realiteten. Den høye verdsettingen av bolighusene medfører altså at store deler av eiendomsskatten overføres på landbruksdelen. Dette er direkte i strid med lovgivers intensjon, jf. eiendomsskatteloven § 5 bokstav h), jf over. Denne ”verdioverføringen” er i seg selv uavhengig av odel- og konsesjonsmessige forhold. Når Stortinget i lovs form vedtar et fritak fra eiendomsskatt på driftsdelen av en landbrukseiendom er det meningen at denne delen virkelig skal være fritatt, og ikke medtas i verdsettelsesgrunnlaget ad bakveier.
3. Eiendomsskatteloven legger opp til et grovkornet system med i stor grad bruk av sjablonger. Dersom kommunene velger å benytte sjablong på landbrukseiendommer for å reflektere verdiforholdet mellom bolighusene og driftsdelen, bør denne minimum redusere verdsettingsgrunnlaget for bolighusene med 40 % for å komme mer i pakt med de virkelige forhold. Jeg mener på denne bakgrunn at en faktor på 0,6 da bør benyttes. Dersom kommunen ønsker å foreta en individuell fordeling av verdien mellom boligdel og driftsdel for min eiendom har jeg ingen motforestillinger mot dette, men ber da om befaring og/eller anledning til å få fremlegge eget takstgrunnlag for dette.
4. Undertegnede mener også at likhetsprinsippet i denne saken er brutt av kommunen da skattyterne ikke behandles likt når det gjelder fastsetting av eiendomsskattegrunnlaget i forhold til reell markedsverdi på bolighus. Bolighus(ene) på min gård kan ikke omsettes eller pantsettes separat, de har et langt større vedlikeholdsbehov og langt høyere driftskostnader enn en vanlig villa, og inneholder til dels umoderne og upraktiske løsninger fra en fordums tid. Kommunen legger også til grunn at det ikke i seg selv skal foretas noen verdireduksjon på bakgrunn av husets alder. Jeg mener at dette er forhold som må hensyntas ved verdsettingen, og at det blir feil å foreta en direkte sammenligning med en frittstående moderne villa.
5. Vedtak om økning av eiendomsskattegrunnlaget for gårdsbruk er foretatt administrativt av kommunen. Kommunestyret er i svært liten grad involvert i prosessen, og det fremstår som om mange av medlemmene har liten kjennskap til den dramatiske endringen og konsekvensene av denne. Jeg mener at en så dramatisk økning av eiendomsskatten for så mange innbyggere i kommunen som Hamar kommune her har foretatt, burde ha vært gjenstand for en politisk grundig og bevisst behandling. Økningen i eiendomsskatt for den enkelte er på flere hundre prosent, og det sees helt bort i fra kulturhistoriske, landskapsmessige og næringsmessige forhold som bør være en viktig premiss for et slikt vedtak. En så viktig sak og en så vidt stor økning av eiendomsskatten burde ha vært forankret i kommunestyret, og jeg mener at det er en saksbehandlingsfeil at dette ikke er gjort. Jeg mener på denne bakgrunn at eiendomsskattevedtaket jeg har mottatt for 2013 er ugyldig på bakgrunn av mangelfull politisk forankring. Det fremstår for meg som om kommuneadministrasjonen har gått bak politikernes rygg av budsjettmessige hensyn, for å komme frem til en på forhånd fiksert sum for total eiendomsskatteinngang i kommunen. Dette kan ikke være demokratisk riktig fremgangsmåte i en så viktig sak for mange av kommunens innbyggere.
6. Faktafeil/individuelle forhold (fyll inn)

På bakgrunn av kort tid til å sette seg inn i vedtaket tas det forbehold om å kunne komme med ytterligere opplysninger når det gjelder konkrete forhold og feil i faktum vedrørende min(e) eiendom(mer). Det er for tiden stort press på fagkompetansen på området i Hamar kommune på bakgrunn av oppblomstringen av eiendomsskattesaker. Jeg vil på denne bakgrunn forbeholde meg retten til å komme tilbake med ytterligere grunnlag for klagen når slik kompetanse er å få tak i.

Jeg ber samtidig om å få tilsendt fullstendig taksgrunnlag for min eiendom da dette ikke fremkommer av det tilsendte vedtaket, slik at jeg kan imøtegå kommunens verdsetting på en god måte.

Med vennlig hilsen