

Interpellasjon fra Odd Eldrup Olsen (Ap) om boligverdier

For utskriving av eiendomsskatt på boligeiendom benytter Risør kommune Skatteetatens formues grunnlag for de boliger hvor dette er beregnet (Eskl §8 C-1).

For øvrige skattepliktige eiendommer benyttes gjeldende kommunale takster.

Formuesgrunnlaget som benyttes for å utligne eiendomsskatten for 2026 er Skatteetatens grunnlag for beregning av formuesverdien for 2024.

Fram til og med 2025 ble formuesverdien for alle boligeiendommer i Risør kommune beregnet under ett.

Fom. 2026 er det bestemt at Skatteetaten skal hente sin informasjon for beregning av formuesverdien for den enkelte eiendom fra omsetningstall for den grunnkrets i kommunen hvor den enkelte eiendom ligger.

Jeg viser til den relativt omfattende diskusjonen som har vært i media siden nyordningen ble kjent.

Risør kommune er delt inn i 3 delområder, Risør, Søndeled ytre og delområde Søndeled indre.

Delområde Risør har totalt 17 grunnkretser, Søndeled ytre har 13 grunnkretser og Søndeled indre har 9 grunnkretser. Totalt 39 grunnkretser i Risør kommune.

Markedsverdiene for eiendommer, spesielt innfor delområde Risør (17 grunnkretser) varierer mye avhengig av boligenes beliggenhet. For eiendommer innenfor enkelte grunnkretser har markedsverdien økt voldsomt, noen doblet og noen tredoblet etter den nye måte å beregne verdien på. (Dette er trolig bl.a. en konsekvens av opphevingen av boplikten)

Ettersom kommunen benytter disse markedsverdiene for utligning av eiendomsskatten, vil enkelte eiendommer få en dobling og noen tredobling av eiendomsskatten fom 2028 som blir første år den nye måten å beregne på blir benyttet av kommunen. (2 års etterslep).

Et par eksempler:

Vårt hus i Rådhusgata 24 (Grunnkrets Enghaven):

Skatteetatens **markedsverdi 2024** (benyttes for utligning av eiendomsskatten i 2026): kr 4.447.189

Beregnet eiendomsskatt i 2026: kr 11.829

Skatteetatens **markedsverdi 2026** (benyttes for utligning av eiendomsskatten i 2028) kr 8.894.000

Beregnet eiendomsskatt i 2028: kr 23.658

Økning : 100%

En annen eiendom jeg kjenner til som ligger i grunnkrets Tangen (alle eiendommer fra Flisvika til Hukken, avgrenset av Tangengata) har fått markedsverdien økt fra ca 4,5 mill til ca 12,9 mill.

Dette medfører at eiendomsskatten for dette huset i 2028 øker fra ca. kr 12.000 til kr 34.314. Økning: 189%

Spørsmål:

Hvilken konsekvens vil denne endringen i beregningsgrunnlaget ha for kommunens totale eiendomsskatt inntekt?

Andre konsekvenser kommunen ser av denne omleggingen av beregningsgrunnlaget?

Hva kan gjøres fra kommunens side for å avbøte evt. uønskede konsekvenser av endringen?

Tenker Kommunedirektøren å utarbeide en analyse av konsekvensene som grunnlag for en sak til kommunestyret i god tid før 2028, slik at eventuelle endringer kan besluttet i god tid før eiendomsskatteåret 2028?

Risør 22.april 2026

Odd Eldrup Olsen

Arbeiderpartiet

Svar fra ordfører

Spm.1: Hvilken konsekvens vil denne endringen i beregningsgrunnlaget ha for kommunens totale eiendomsskatt inntekt?

Kommunedirektøren har ikke grunnlag for å beregne konsekvens eller effekt av omleggingen som har vist seg som utslag på formuesverdiene på skattekortene til våre innbyggere med boliger.

Kommunedirektøren har vært i kontakt med KS-Eiendomsskatt (KSE) for å undersøke om det er mulig å få tilgang til disse listene, men Skatteetaten kan/vil ikke gi ut disse dataene.

Dvs. at hverken kommunedirektøren eller KSE klarer å angi hvilken effekt omleggingen i 2026 vil ha på kommunens eiendomsskatteinntekter i 2028.

Boligverdiene fra Skatteetaten som skal brukes til utskriving av eiendomsskatten for 2028 sendes ut på fil til kommunene månedsskifte november/desember 2027, som

igjen gjør at det blir svært vanskelig for kommunene å budsjettere denne inntekten for 2028. (med mindre Skatteetaten frigjør datagrunnlaget tidligere). Kommunedirektøren vil fortsette å forsøke å få datagrunnlag fra Skatteetaten fremover, og har oppfordret KSE til å gjøre det samme. Det er mange kommuner som er i samme situasjon, som etterspør det samme som Risør.

Spm 2: Andre konsekvenser kommunen ser av denne omleggingen av beregningsgrunnlaget?

Kommunedirektøren kan ikke se andre relevante direkte konsekvenser av denne konkrete omleggingen, men omleggingen gir også økt formuesgrunnlag for de som har fått en økning i boligverdien, som igjen danner grunnlaget for formuesskatten som delvis tilfaller kommunene. Disse formuesskatt-elementene vil ikke være synlig før etter at ligningen for 2026 er ferdig, langt ut i 2027.

Spm 3: Hva kan gjøres fra kommunens side for å avbøte evt. uønskede konsekvenser av endringen?

Risør kommune har «*de desidert eldste eiendomsskattetakstene i Norge*» ihht KSE. Disse er som kjent fra innføringen av eiendomsskatten i kommunen i 2003. Disse takstgrunnlagene er kontorjustert for årene etter 2024 for å fange opp veksten i takstene fra 2003.

Kommunedirektøren har ved flere anledningen foreslått å gjennomføre en ny alminnelig taksering av alle eiendommene i Risør kommune for å få på plass et nytt «korrekt» takstgrunnlag på både bolig, fritidsbolig og næringseiendommer, og gjennom disse kunne styre utskrivningen av eiendomsskatten fremover.

De verktøyene som kommunedirektøren, og kommunestyret, kan bruke for å avbøte på evt uønsket konsekvenser slik loven er i dag vil være å redusere skattesatsen (promillen) på alle boliger og fritidsboliger (må likebehandles), samt at man kan evt innføre bunnfradrag på takstgrunnlagene på disse. En ny lovendring (ESKTL § 8 a-2) gjør at det ikke kan vedtas en lokal reduksjonsfaktor i tillegg til den obligatoriske, uten at det gjøres ifm en alminnelig taksering. (KSE fraråder bruk av lokal reduksjonsfaktor)

Kommunedirektøren opplever at situasjonen rundt dette er krevende da eventuelle tiltak gjennom redusert skattesats, eller bunnfradrag, ikke kan konsekvensanalyseres uten oppdaterte satser fra Skatteetaten.

Kommunestyret kan endre skattesatsen ila skatteåret, så lenge det er til gunst for skatteyderne. Dette åpner for at Kommunedirektøren kan skrive ut eiendomsskatten for 2028, og deretter analysere datagrunnlagene basert på faktiske talldata.

Kommunestyret kan da i en egen behandling vurdere om skattesatsen skal reduseres ned til f.eks budsjettert nivå. (Ønsker man ytterligere reduksjon må dette selvfølgelig ha en økonomisk inndekning)

Spm 4: Tenker Kommunedirektøren å utarbeide en analyse av konsekvensene som grunnlag for en sak til kommunestyret i god tid før 2028, slik at eventuelle endringer kan besluttet i god tid før eiendomsskatteåret 2028?

Det har hele tiden vært kommunedirektørens intensjon å lage en analyse av datagrunnlagene i god tid før 2028, og fortrinnsvis allerede til budsjett 2027, men så lenge Skatteetaten ikke vil dele dataene med kommunene blir dette umulig.

Oppsummert fra kommunedirektøren:

Kommunedirektøren opplever Skatteetaten som lite hjelpsom i dette tilfelle, og man får bare håpe at de blir presset til å dele disse dataene med kommunene i god tid før 2028. Kommunedirektøren er også usikker på hvor stor effekt omleggingen vil gi samlet for kommunen, og bemerker at denne også har gitt negative verdiutslag på eiendommer som igjen kan gi reduksjon i eiendomsskatteinntekten til kommunen.

Det er også nylig kommet frem at prosjektet med å få formuesverdier på fritidsboliger fra Skatteetaten legges på is inntil videre. Kommunestyret har avventet en ny alminnelig taksering basert på dette prosjektet, med håp om innføring fra 2028-2030. Når dette prosjektet nå legges på is, vil det være naturlig at kommunedirektøren på nytt gjør vurderinger rundt en ny takseringsrunde på alle eiendommer i kommunen, bolig, fritidsbolig og næring så snart som mulig.