Skedsmo kontrollutvalg

Dato: 12.12.2017 16:00

Sted: Formannskapssalen, Skedsmo rådhus

Notat:

Eventuelle forfall meldes sekretæren på mobil +47 990 20 717 evt .
på e-post monmoe@lorenskog.kommune.no.

Lørenskog 05.12.2017

For leder i Skedsmo kontrollutvalg, Trine Wollum

Mona Moengen
Sekretariatsleder

MØTEINNKALLING

Skedsmo kontrollutvalg

Dato: 12.12.2017 kl. 16:00
Sted: Formannskapssalen, Skedsmo rådhus
Arkivsak: 15/00008

SAKSKART			Ca.tid for behandling
Saker til behandling			
89/17	16/00032-41	Orientering fra Romerike revisjon om undersøkelser av brukernes tilfredshet	16:00
90/17	16/00120-19	Godkjenning av protokoll	17:15
91/17	16/00034-23	Forvaltningsrevisjon og undersøkelse om eiendomsskatt i Skedsmo kommune	17:20
92/17	17/00058-6	Selskapskontroll Strandveien 1 AS	17:40
93/17	17/00100-4	Skedsmo kommunes eierforvaltning - revidert prosjektplan	17:50
94/17	16/00109-7	Årsplan 2018 for Skedsmo kontrollutvalg	18:10
95/17	17/00040-16	Status i arbeidet med kommunereformen - orienteringssak	18:25
96/17	16/00032-42	Orientering fra revisjonen	18:35
97/17	16/00033-33	Referater	18:40
98/17	15/00218-39	Eventuelt	18:45

Tidsangivelse for behandling av saker er tentativ.

Arkivsak-dok. 16/00032-41
Saksbehandler Mona Moengen

Saksgang	Møtedato
Skedsmo kontrollutvalg	12.12.2017

ORIENTERING FRA ROMERIKE REVISJON OM UNDERSØKELSER AV BRUKERNES TILFREDSHET

Forslag til vedtak/innstilling:
Saken legges frem uten innstilling.

Vedlegg:
Mandat for fellesnemnda

Saksframstilling:
I henhold til Fellesnemndas mandat (punkt 1. i) skal fellesnemda ansette revisor i den nye kommunen. Dette skal dette skje på bakgrunn av innstilling fra kontrollutvalgene. Som et ledd i å forberede denne saken, har kontrollutvalgene drøftet behovet for å undersøke brukernes tilfredshet med dagens revisjon Romerike revisjon IKS.

Kontrollutvalget har fått informasjon om at styret i Romerike revisjon vil igangsette en evaluering med vekt på brukerundersøkelser. Kontrollutvalget har derfor invitert styret til møtet for å få en orientering om evalueringen som styret vil igangsette.

Kontrollutvalget bør undersøke om det er mulig for utvalget å bygge på styrets evaluering ved saksforberedelsen når utvalget skal innstille på ansettelse av revisor. Videre bør utvalget vurdere hensiktsmessigheten av dette.

Mandat for fellesnemnda

1. Fellesnemndas fullmakter
Fellesnemnda skal planlegge og forberede sammenslåingen av kommunene Fet, Skedsmo og Sørum. Den har vedtaksmyndighet i de saker som omhandler ny kommune.

Fellesnemnda skal søke å oppnå konsensus i alle avgjørelser. Ved uenighet skal fellesnemnda vurdere om spørsmålet kan utsettes til etter at nytt kommunestyre er konstituert. Forhold som likevel vurderes som nødvendig å ta stilling til avgjøres med alminnelig flertall, jfr. Kommuneloven § 35.

Fellesnemndas oppgaver:

a. Godkjenne framdriftsplan i sammenslåingsprosessen

b. Vedta budsjett for sammenslåingsprosessen

c. Kan inngå avtaler på vegne av den nye kommunen

d. Velge hovedmodell for den politiske organiseringen av den nye kommunen. Herunder reglement for de nye politiske organene og reglement for arbeidsvilkårene for kommunens politikere

e. Velge hovedmodell for administrativ organisering i den nye kommunen

f. Ta hånd om det forberedende arbeidet med økonomiplan og budsjett for det første driftsåret etter at sammenslåingen er satt i verk.

g. Gi uttalelse til fylkesmannen om årsbudsjett og økonomiplan for de tre kommunene

h. Avgjøre prinsipper for lokalisering av ulike administrative og tjenesteproduserende enheter i den nye kommunen

i. Ansette rådmann og revisor i den nye kommunen

j. Ha fullmakt til å overføre personell til den nye kommunen

k. Kan foreta mindre justeringer i den politiske prosjektorganiseringen

l. Ta avgjørelser i andre spørsmål knyttet til sammenslåingsprosessen og forhold knyttet til ny kommune

m. Vedta kommunikasjonsstrategi for å sikre informasjon og involvering av blant annet ansatte og innbyggere

n. Vedta kommunevåpen for den nye kommunen

o. Opprette partssammensatt utvalg

p. Kan etablere underutvalg og arbeidsgrupper etter behov

2. Innstillingsrett til kommunestyrene
Dersom enkelte saker som vedkommer sammenslåingsprosessen er av en slik art at de må behandles i en eller flere av kommunestyrene, har fellesnemnda innstillingsrett til hver av de tre kommunestyrene.

3. Delegering
Fellesnemnda kan gi administrasjonen fullmakt til å gjøre vedtak i enkeltsaker eller i saker som ikke er av prinsipiell karakter.

4. Saksforberedelse

a. Prosjektledelsen forbereder saker til fellesnemnda

b. Rådmennene har møte- og talerett i fellesnemnda

Arkivsak-dok. 16/00120-19
Saksbehandler Mona Moengen

Saksgang	Møtedato
Skedsmo kontrollutvalg	12.12.2017

GODKJENNING AV PROTOKOLL

Forslag til vedtak/innstilling:

Protokoll fra kontrollutvalgsmøte 27.11.2017 godkjennes med de merknader som fremkom i møtet.

Vedlegg:
Utkast til protokoll fra kontrollutvalgsmøte 27.11. 2017

MØTEPROTOKOLL

Skedsmo kontrollutvalg

Dato:	27.11.2017 kl. 16:00
Sted:	Formannskapssalen, Skedsmo rådhus
Arkivsak:	15/00008
Tilstede:	Trine Wollum, leder Kaveh Abdali
Møtende varamedlemmer:	Hege Marie Hauge møtte for Øyvind Skaarer
Forfall:	Øyvind Skaarer, nestleder Kjell Tore Wirum. Vara ble innkalt, men kunne heller ikke møte Elin Garcia. Forfall ble meldt sent, vara kunne ikke møte
Andre:	Organisasjons- og personaldirektør Anne Vibeke Hellandsjø møtte under sak 78. Fra Romerike revisjon møtte daglig leder Nina Neset og avdelingsleder forvaltningsrevisjon og selskapskontroll Oddny R. Nordvik. Advokat Øyvind S. Førde møtte under sak 83 – 85.
Protokollfører:	Utvalgssekretær Mona Moengen

SAKSKART			**Side**
Saker til behandling			
78/17	15/00244-27	Redegjørelse knyttet til medarbeiderundersøkelser i Skedsmo kommune	3
79/17	16/00120-17	Godkjenning av protokoll	4
80/17	17/00040-14	Orientering om status i arbeidet med kommunereformen	5
81/17	16/00109-5	Erfaringer med kontrollutvalgsarbeidet 2017	6
82/17	17/00016-15	Møteplan 2018	7

83/17	17/00058-4	Presentasjon av rapport etter utført selskapskontroll i Strandveien 1 AS	8
84/17	17/00100-1	Skedsmo kommunes eierforvaltning - prosjektplan	9
85/17	16/00043-14	Bestilling av selskapskontroller 2018	10
86/17	16/00032-39	Orientering fra revisjonen	11
87/17	16/00033-31	Referater	12
88/17	15/00218-35	Eventuelt	13

Det var ingen merknader til innkallingen.

Møtet ble hevet kl. 19.30.

Trine Wollum
Leder for kontrollutvalget

Saker til behandling

78/17 Redegjørelse knyttet til medarbeiderundersøkelser i Skedsmo kommune

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Skedsmo kontrollutvalg	27.11.2017	78/17

Forslag til vedtak/innstilling:

Kontrollutvalget tar saken til orientering.

Møtebehandling
Organisasjons- og personaldirektøren orienterte og svarte på kontrollutvalgets spørsmål.

Vedtak
Kontrollutvalget tar saken til orientering.

79/17 Godkjenning av protokoll

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Skedsmo kontrollutvalg	27.11.2017	79/17

Forslag til vedtak/innstilling:

Protokoll fra kontrollutvalgsmøte 9.10.2017 godkjennes med de merknader som fremkom i møtet.

Møtebehandling

Vedtak

Protokoll fra kontrollutvalgsmøte 9.10.2017 godkjennes med de merknader som fremkom i møtet.

80/17 Orientering om status i arbeidet med kommunereformen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Skedsmo kontrollutvalg	27.11.2017	80/17

Forslag til vedtak/innstilling:

Kontrollutvalget tar saken til orientering.

Møtebehandling

Vedtak
Kontrollutvalget tar saken til orientering.

81/17 Erfaringer med kontrollutvalgsarbeidet 2017

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Skedsmo kontrollutvalg	27.11.2017	81/17

Forslag til vedtak/innstilling:

Saken legges frem uten innstilling

Møtebehandling
Kontrollutvalget drøftet saken.

Vedtak
Kontrollutvalget drøftet siste års erfaringer og vil jobbe videre med bestillerkompetanse i 2018.

82/17 Møteplan 2018

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Skedsmo kontrollutvalg	27.11.2017	82/17

Forslag til vedtak/innstilling:

Kontrollutvalget vedtar følgende møteplan for 2018:
22.1
5.2 Felles
12.3
24.4 Felles
8.5
18.6
20.8
3.9 Felles
8.10
19.11
4.12 Felles

Møtebehandling
Fellesmøtene starter kl. 14.00. De øvrige møtene starter kl. 16 bortsett fra 22.1 som starter kl. 8.00.

Vedtak
Kontrollutvalget vedtar følgende møteplan for 2018:
22.1
5.2 Felles
12.3
24.4 Felles
8.5
18.6
20.8
3.9 Felles
8.10
19.11
4.12 Felles

Fellesmøtene starter kl. 14.00. De øvrige møtene starter kl. 16 bortsett fra 22.1 som starter kl. 8.00.

83/17 Presentasjon av rapport etter utført selskapskontroll i Strandveien 1 AS

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Skedsmo kontrollutvalg	27.11.2017	83/17

Forslag til vedtak/innstilling:

Kontrollutvalget tar presentasjonen til foreløpig orientering og kommer tilbake til behandling av saken i neste møte

Møtebehandling
Oddny R. Nordvik og Øyvind S. Førde presenterte rapporten og svarte på kontrollutvalgets spørsmål.

Vedtak
Kontrollutvalget tar presentasjonen til foreløpig orientering og kommer tilbake til behandling av saken i neste møte.

84/17 Skedsmo kommunes eierforvaltning - prosjektplan

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Skedsmo kontrollutvalg	27.11.2017	84/17

Forslag til vedtak/innstilling:

Kontrollutvalget bestiller eierskapskontroll av Skedsmo kommunes eierforvaltning med følgende problemstillinger:

1.

Revisjonen gjennomføres innenfor en ramme på x timer. Rapporten leveres innen ….

Møtebehandling

Kontrollutvalget drøftet bestillingen. Hovedvekten legges på problemstilling 2, problemstilling 1 justeres og problemstilling 3 utgår.

Vedtak

Revisjonen legger frem en revidert prosjektplan til neste møte.

85/17 Bestilling av selskapskontroller 2018

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Skedsmo kontrollutvalg	27.11.2017	85/17

Forslag til vedtak/innstilling:

1. Kontrollutvalget bestiller eierskapskontroll i Nedre Romerike Vannverk IKS og Nedre Romerike Avløpsanlegg IKS.
2. Kontrollutvalget bestiller en revisjonsundersøkelse av Kommunal døgnenhet, KAD.
3. Kontrollutvalget gir sekretariatet fullmakt til å koordinere bestillingene til Romerike Revisjon IKS.

Møtebehandling
Kontrollutvalget drøftet bestillingene.

Vedtak
1. Kontrollutvalget bestiller eierskapskontroll i Nedre Romerike Vannverk IKS og Nedre Romerike Avløpsanlegg IKS.
2. Kontrollutvalget bestiller en revisjonsundersøkelse av Kommunal døgnenhet, KAD.
3. Kontrollutvalget gir sekretariatet fullmakt til å koordinere bestillingene til Romerike Revisjon IKS.

86/17 Orientering fra revisjonen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Skedsmo kontrollutvalg	27.11.2017	86/17

Forslag til vedtak/innstilling:

Kontrollutvalget tar saken til orientering.

Møtebehandling
Revisor orienterte om forvaltningsrevisjon på internkontroll, del 1, planlegging av seminar om rådmannens internkontroll, rekruttering av forvaltningsrevisor, planleggingen av regnskapsrevisjon er i rute, det kommer en orientering til kontrollutvalget etter endt interimsrevisjon.

Vedtak
Kontrollutvalget tar saken til orientering.

87/17 Referater

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Skedsmo kontrollutvalg	27.11.2017	87/17

Forslag til vedtak/innstilling:

Kontrollutvalget tar saken til orientering.

Møtebehandling
Sekretariatet orienterte om NKRFs kontrollutvalgskonferanse 2018. Det sendes ut egen epost med informasjon om dette.

Vedtak
Kontrollutvalget ber rådmannen om å få en orientering om kommunikasjon med innbyggerne på Brånås. For øvrig tar utvalget tar saken til orientering.

88/17 Eventuelt

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Skedsmo kontrollutvalg	27.11.2017	88/17

Forslag til vedtak/innstilling:

Ingen saker meldt inn

Møtebehandling

Vedtak
Ingen vedtak

rkivsak-dok. 16/00034-23
Saksbehandler Mona Moengen

Saksgang	Møtedato
Skedsmo kontrollutvalg	12.12.2017

FORVALTNINGSREVISJON OG UNDERSØKELSE OM EIENDOMSSKATT I SKEDSMO KOMMUNE

Forslag til vedtak/innstilling:

1. Kontrollutvalget tar saken til orientering.
2. Saken oversendes kommunestyre med følgende forslag til vedtak:
    a. Kommunestyret tar forvaltningsrevisjon og undersøkelse om eiendomsskatt til orientering.
    b. Kommunestyret ber administrasjonen tydeliggjøre hvordan retningslinjene for fastsettelse av takster og klagebehandling skal forstås av de aktuelle instansene i kommunen.
    c. Kommunestyret ber administrasjonen legge til rette for at skatteyter gjøres kjent med de prinsippene som ligger til grunn for fastsettelse av selve taksten på eiendommen.
    d. Kommunestyret ber administrasjonen sørge for at nedsettelse av takst som følge av medhold på klager får tilsvarende konsekvens for åpenbart likeartede eiendommer hvor det ikke er fremsatt klage.
    e. Kontrollutvalget innhenter tilbakemelding fra administrasjonen om hvordan anbefalingene er fulgt opp høsten 2018.

Vedlegg:

1. Forvaltningsrevisjonsrapport Eiendomsskatt - taksering og klagebehandling: http://www.rokus.no/uploads/2/6/1/4/26148987/rapportku_eiendomsskatt.pdf
2. Oppfølgingsundersøkelse eiendomsskatt: http://www.rokus.no/uploads/2/6/1/4/26148987/oppfølgingsundersøkelse_eskatt_skedsmo.pdf

Saksframstilling:

Kontrollutvalget behandlet *Forvaltningsrevisjonsrapport Eiendomsskatt - taksering og klagebehandling* i aprilmøtet, og fattet følgende vedtak:

1. *Kontrollutvalget utsetter behandlingen av rapporten i påvente av ytterligere undersøkelser.*
2. *Kontrollutvalget bestiller en undersøkelse av*
    - *hvilken praksis som ble lagt til grunn for fastsettelse av takst i sakkyndig*

nemd.
- *kommunens besiktigelse av eiendom*
- *kommunens behandling av boliger med høy standard*

Undersøkelsen ble levert og gjennomgått i oktobermøtet. Utvalget besluttet å ta behandlingen av saken i desembermøtet. Saksfremlegget omtaler derfor begge rapporter.

Bakgrunnen for at kontrollutvalget har gått inn i saken er at utvalget har fått uvanlig mange henvendelser om eiendomsskatt, og det har vært et stort antall klager på fastsettelse av taksten.

Forvaltningsrevisjonsrapport Eiendomsskatt - taksering og klagebehandling
Formålet med forvaltningsrevisjonen (den første rapporten) var å undersøke om forvaltningspraksis ved taksering av eiendom og behandling av klage på eiendomsskatt, er i samsvar med kommunens retningslinjer.

Følgende problemstillinger er besvart i undersøkelsen:
1. Hvordan har kommunen fastsatt sjablonger for taksering av boligeiendommer?
2. I hvilken grad ble retakseringen i 2014/2015 gjort i samsvar med kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering av eiendom?
3. I hvilken grad er klagesaksbehandlingen i samsvar med kommunens retningslinjer for klagesaksbehandling?

Problemstilling 1: Sjablongtakstformelen som sakkyndig nemnd har vedtatt inneholder tre elementer som tilsammen skal gi takst på den enkelte bolig:
- Gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter bygningstype
- Eneboliger med høy standard får faktor 1,2, ellers får eneboliger faktor 1,0 (en sjablong - vurdering ved besiktigelse).
- Sonefaktor, størrelsesfaktor, bruksenhetsfaktor, aldersfaktor/skjønnsfaktor og etasjefaktor (seks sjablonger som alle betegnes som reguleringsfaktorer).

Syv av åtte sjablonger består av faktorer med et faktortall. Det er kun gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter bygningstype som ikke er et faktortall. Av faktortallene er det kun sjablongen «vurdering ved besiktigelse» som kan sies å inneholde en skjønnspreget vurdering i motsetning til de andre faktortallene som er utarbeidet på bakgrunn av talldata og statistiske analyser. Sjablongen «vurdering ved besiktigelse» innebærer at kommunens besiktigere i forbindelse med den utvendige befaringen, skal ha foretatt en skjønnsmessig vurdering om eneboliger skal få faktortallet 1,2 (høy standard) eller faktortallet 1,0 («normal standard»).

Problemstilling 2: Etter revisjonens vurdering viser gjennomgangen at ny taksering av eiendommer i 2014-2015 i det alt vesentlige ble gjennomført i henhold til kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering.

Undersøkelsen viser at det er ulike oppfatninger av hvilke prinsipper som ble lagt til grunn for fastsettelse av takster på den enkelte eiendom. Ifølge leder av sakkyndig nemnd ble det etablert en praksis for fastsettelse av takster på den enkelte eiendom,

der takstforslaget ble vurdert utfra et maksimalt avvik mellom takst og omsetningsverdi på 20 prosent. Kommunen derimot fremholder at sakkyndig nemnd tidlig så at dette kunne gi et for stort spenn i de vedtatte takstene.

Begrunnelsen for taksten, slik den fremkommer i skatteseddelen til den enkelte skatteyter, inneholder kriterier og grunnlag for den enkelte eiendom, hentet ut fra matrikkelen. Etter revisjonens vurdering kunne prinsippene for verdsettelsen, dvs. hvordan sjablongtakstsystemet er utformet og brukes, i noe større grad fremgått av skatteseddelen.

Problemstilling 3: Undersøkelsen viser at klageprosenten totalt i 2015 var 10,8 prosent. Klagestatistikken for begge nemndene viser også at et flertall av klagene var knyttet til taksten. Det er revisjonens vurdering at klagesaksbehandlingen i all hovedsak har vært i samsvar med kommunens retningslinjer, når det gjelder grunnleggende saksbehandlingskrav.

Undersøkelsen viser at alle klager blir gjenstand for individuell behandling i både sakkyndig nemnd og klagenemnd. Klagenemnda etablerte en praksis der det lages et snitt for sammenlignbare salg som ligger over takst til klager. Differansen mellom snittet og takst til klager er utgangspunktet for om taksten blir satt ned med 5 eller 10 prosent. Undersøkelsen viser at sakkyndig nemnd har innrettet sin saksbehandling etter den forståelse som klageorganet har lagt til grunn, dvs. at takst ved medhold på klage som regel settes ned med 5 eller 10 prosent.

Revisjonen peker på at det overordnede prinsippet er at takstene i størst mulig grad gjenspeiler omsetninger ved fritt salg, noe som gjelder uavhengig av om taksten er påklaget. Det kan etter revisjonens vurdering derfor stilles spørsmål ved om etablert praksis med nedsettelse ved klagemedhold på enten 5 eller 10 prosent i begge nemndene, i stor nok grad ivaretar kravet om at alle eiendommer skal få en takst som ligger nærmest mulig omsetningsverdi ved fritt salg.

Revisjonens konklusjon

Revisjonens konklusjon på problemstilling 2 i undersøkelsen er at retakseringen av eiendommer i 2014-2015 i det alt vesentlige ble gjennomført i henhold til kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering. Det fremstår imidlertid som noe uklart hvilke prinsipper som ble lagt til grunn for fastsettelse av takster på den enkelte eiendom. Når det gjelder nyere delte boliger (bygget etter 2014) viser undersøkelsen at disse kan ha fått for lav skattetakst, sammenlignet med omsetningsverdier.

Revisjonens konklusjon på problemstilling 3 i undersøkelsen er at klagesaksbehandlingen i all hovedsak har vært i samsvar med kommunens retningslinjer, når det gjelder grunnleggende saksbehandlingskrav. Alle klager har vært gjenstand for individuell behandling i de to nemndene. Sakkyndig nemnd har innrettet sin saksbehandling etter den forståelsen som klageorganet har lagt til grunn.

Revisjonens anbefalinger

På bakgrunn av den gjennomførte undersøkelsen blir revisjonens anbefalinger:

3. Kommunen bør vurdere om det er behov for å tydeliggjøre hvordan retningslinjene for fastsettelse av takster og klagebehandling skal forstås av de aktuelle instansene i kommunen.
4. Kommunen bør vurdere om skatteyter i tilstrekkelig grad er gjort kjent med de prinsippene som ligger til grunn for fastsettelse av selve taksten på eiendommen.
5. Kommunen bør vurdere om nedsettelse av takst som følge av medhold på klager bør få tilsvarende konsekvens for åpenbart likeartede eiendommer hvor det ikke er fremsatt klage.

Kontrollutvalgets behandling av forvaltningsrevisjonsrapporten

Under behandlingen av forvaltningsrevisjonen (sak 25/17) kom det frem at utvalget ønsker å få belyst flere problemstillinger knyttet til fastsettelse av eiendomsskatt. Kontrollutvalget besluttet derfor å bestille en undersøkelse av

- hvilken praksis som ble lagt til grunn for fastsettelse av takst i sakkyndig nemd.
- kommunens besiktigelse av eiendom
- kommunens behandling av boliger med høy standard

Oppfølgingsundersøkelse eiendomsskatt

Følgende problemstillinger blir besvart i undersøkelsen:

1. Hvilken praksis ble lagt til grunn for fastsettelse av takst i sakkyndig nemnd?
2. Hvordan ble besiktigelsen av eiendommer organisert og gjennomført?
3. Hvilken praksis ble lagt til grunn for eneboliger som ble vurdert til å ha «høy standard», og hva ble utfallet av klager for disse?

Undersøkelsen er avgrenset til å se på boligeiendommer.

Problemstilling 1. Undersøkelsen viser at sakkyndig nemnd behandling av tekstforslag medførte endringer for to av fire boligtyper - leiligheter og eneboliger. Det vil si at borettslag og delte boliger fikk en vedtatt skattetakst som var lik takstforslaget fra administrasjonen.

Når det gjelder leiligheter fikk 12,6 % eller 444 en vedtatt skattetakst som avvek fra takstforslaget, og 438 av disse fikk gjennomgående oppjustert skattetaksten med enten 10 % eller 15 %. Når det gjelder eneboliger fikk 4,7 % (238) en vedtatt skattetakst som avvek fra takstforslaget, og 235 av disse fikk en lavere vedtatt skattetakst enn takstforslaget. Kun tre eneboliger fikk oppjustert skattetaksten.

Undersøkelsen viser videre at sakkyndig nemnd la til grunn et «forsiktighets-prinsipp», som innebar at nemnda generelt var mer tilbakeholdne med oppjusteringer enn nedjusteringer av skattetakst. Undersøkelsen viser også at sakkyndig nemnd ikke etablerte noen gjennomgående prinsipper knyttet til hvor stort avvik som var akseptabelt mellom skattetakst og omsetningsverdi. Undersøkelsen viser imidlertid at sakkyndig nemnd sa seg enig med administrasjonen i at maksimalt avvik mellom sjablongtakst og omsetningsverdi skulle være i området 5 til 6 %, når man vurderte «godheten» til sjablongene for eneboliger og leiligheter.

Undersøkelsen viser også at 129 av 132 eneboliger som var registrert omsatt, og som hadde et avvik mellom sjablongtakst og registrert omsatt verdi i området – 10 til -20 og + 10 til +20 %, fikk vedtatt skattetakst likt med takstforslaget. Sakkyndig nemnd framhever imidlertid at også disse eneboligene ble gjenstand for en individuell vurdering knyttet til fastsettelse av skattetakst, og at større avvik mellom sjablongtakst og omsetningsverdi ble undersøkt nærmere av nemnda. Sakkyndig nemnd opplyser i den forbindelse at oppgitt omsetningsverdi på en bolig ikke ble ansett som en «fasit» på verdien.

Problemstilling 2 : Når det gjelder organisering og gjennomføring av besiktigelsene, viser undersøkelsen at dette var en meget omfattende jobb som involverte et betydelig antall av teknisk sektors ansatte, samt innleide besiktigere og konsulenter. Undersøkelsen viser videre at en sentral oppgave under gjennomføringen av besiktigelsene var kontroll- og avviksregistering av matrikkelen. I tillegg til kontroll– og avviksregistrering viser undersøkelsen at besiktigerne hadde som oppgave å gi sakkyndig nemnd beslutningsgrunnlag i form av bilder, og registering av standard. Sakkyndig nemnd sier seg stort sett fornøyd med informasjonen som besiktigerne skaffet til veie.

Problemstilling 3: Når det gjelder eneboliger med høy standard viser undersøkelsen at sakkyndig nemnd tok hensyn til boligtype, gårdsplass, eksteriør og materialvalg i vurderingen av om eneboliger skulle få vedtatt faktor 1,2 høy standard. Undersøkelsen viser også at sakkyndig nemnd mener besiktigerne traff godt med sine vurderinger av standard, og at det i stor grad var sammenfall mellom besiktigers og nemndas egne analyser og vurderinger. Undersøkelsen viser videre at eneboligeiere som fikk vedtatt «høy standard» av sakkyndig nemnd, klaget i relativt lite omfang (5,3 %) sammenlignet med klageprosenten for alle eneboligeiere (13,8 %). 4 av 7 eneboliger der faktoren «høy standard» var benyttet, fikk medhold etter klage på takst.

Sekretariatets kommentarer
Sekretariatet legger revisjonens anbefalinger etter forvaltningsrevisjonsrapporten til grunn ved utforming av forslag til vedtak.

Sakkyndig nemd og kommunen har noe ulik oppfatning av hvilke prinsipper som ble lagt til grunn for fastsettelse av takst på den enkelte eiendom. Det kan derfor være grunn til å se nærmere på hvordan kommunen kan tydeliggjøre retningslinjene for hvordan fastsettelse av takster og klagebehandling skal forstås av de aktuelle instansene i kommunen.

Det kan være vanskelig for skatteyter å forstå takseringssystemet. Enkelte av faktorene er kompliserte. Dette innebærer at det er vanskelig for skatteyter selv å anslå hva skatten vil bli - noe som igjen kan bidra til å forklare det store antallet klager. Som forvaltningsrevisjonsrapporten peker på, kunne prinsippene for verdsettelse av boligene – hvordan sjablongene er utformet og brukes, i større grad fremgått av skatteseddelen og gitt verdifull informasjon til innbyggerne.

Så mange som halvparten av klagerne fikk medhold i 2015 og 2016 i sakkyndig nemd. Undersøkelsene viser at taksten som regel settes ned med 5 eller 10 prosent når klager får medhold. Spørsmålet er om taksten hos en skatteyter i f.eks. borettslag

og sameie kan endres uten at dette gjøres for alle beboere i samme borettslag/sameie. Kontrollutvalget har mottatt svært mange henvendelser om eiendomsskatt og i noen av disse er det stilt spørsmål ved om dette kan stride mot prinsippet om likebehandling.

Kontrollutvalget har mottatt en rekke henvender om eiendomsskatt som fortløpende er blitt sendt over til revisjonen. Disse er ikke systematisk er gjennomgått som en del av revisjonens undersøkelser. Kontrollutvalget bør vurdere hvordan henvendelsene best mulig bør besvares.

ROMERIKE REVISJON IKS

FORVALTNINGSREVISJONSRAPPORT NR. 6-2017

EIENDOMSSKATT

TAKSERING OG KLAGEBEHANDLING

SKEDSMO KOMMUNE

MARS 2017

ROMERIKE REVISJON IKS

INNHOLD

SAMMENDRAG I
Formål og problemstillinger i
Revisjonens oppsummering i
Revisjonens konklusjon iv
Rådmannens uttalelse til rapporten iv
Revisjonens anbefalinger v
1 Innledning 1
1.1 Bakgrunn 1
1.2 Formål og problemstillinger 1
1.3 Revisjonskriterier 2
1.4 Oppbygging av rapporten 2
2 Gjennomføring og metode 3
2.1 Datainnsamling og datagrunnlag 3
2.1.1 Dokumentanalyse 3
2.1.2 Gjennomgang av klagesaker 3
2.1.3 Intervjuer 3
2.2 Dataenes pålitelighet og gyldighet 4
3 Revisjonskriterier 5
3.1 Taksering av eiendommer 5
3.1.1 Juridiske rammer 5
3.1.2 Retningslinjer for taksering 6
3.1.3 Forberedelse av taksering 6
3.1.4 Gjennomføring av taksering 7
3.1.5 Oppsummering av revisjonskriterier 9
3.2 Behandling av klager på eiendomsskatt 10
3.2.1 Juridiske rammer 11
3.2.2 Saksbehandlingskrav klager på eiendomsskatt 12
3.2.3 Oppsummering revisjonskriterier 15
4 Sjablongtakst 16
4.1 Eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering 16
4.1.1 Notat KS Advokatene 16

4.2 Utarbeidelse av sjablonger 17
4.2.1 Sjablonger og sjablongtakstformler 17
4.2.2 Oppsummering sjablongtakstformel etter bygningstype 25
4.3 Beregning av sjablongtakst delte boliger 26
4.3.1 Beregning av gjennomsnittlige kvadratmeterpriser 26
4.3.2 Bruttoareal (BRA) 27
4.3.3 Utarbeidelse av sonefaktorer 28
4.3.4 Utarbeidelse av størrelsesfaktor 32
4.3.5 Sjablongtakst-utregning og endelig eiendomsskatte-utregning 33
4.4 Revisjonens oppsummering 35
5 Taksering av eiendommer 36
5.1 Innledning 36
5.2 Evalueringer av retakseringen 37
5.2.1 Kommunens analyse 37
5.2.2 Notat fra KS Advokatene 38
5.2.3 Undersøkelse eiendomsskatt og renovasjonsgebyr mai 2016 38
5.3 Forberedelse av takseringen 40
5.3.1 Krav til liste over eiendommer fritatt for eiendomsskatt 41
5.3.2 Boligeiere skal gjøres kjent med opplysninger 43
5.4 Gjennomføring av taksering 45
5.4.1 Prøvetaksering for å fastsette prisnivået 45
5.4.2 Prøvetaksering før befaring 48
5.4.3 Opplæring av besiktigere 49
5.4.4 Besiktigelsen skal sikre at matrikkelen er oppdatert og korrekt 51
5.4.5 Befaring og avdekking av andre forhold som har betydning for taksten 52
5.4.6 Fastsettelse av skattetakster i sakkyndig nemnd 55
5.4.7 Takstene skal inneholde begrunnelser 57
5.5 Revisjonens oppsummering og vurdering 58
6 Klagebehandling 60
6.1 Innledning 60
6.2 Evaluering av klagesaksbehandling 60
6.3 Klagestatistikk 61
6.4 Klagebehandling i sakkyndig nemnd 65
6.4.1 Klagestatistikk sakkyndig nemnd 65

6.4.2 Behandling av klager i sakkyndig nemnd 66
6.4.3 Begrunnelse og underrettelse 67
6.4.4 Uttalelse til klagenemnda 69
6.5 Klagebehandling i klagenemnd 70
6.5.1 Klagestatistikk klagenemnd 71
6.5.2 Prinsipper for klagebehandling i klagenemnda 73
6.5.3 Klagenemnda skal befare alle eiendommene 74
6.5.4 Begrunnelser i vedtaket til klagenemnda 74
6.6 Revisjonens oppsummering og vurdering 76
LITTERATUR OG KILDEOVERSIKT 78
OVERSIKT OVER TABELLER OG FIGURER 80
VEDLEGG 1. Historisk bakgrunn og eigedomsskattelova 81
VEDLEGG 2. Informasjonsbrosjyre til boligeiere 88
VEDLEGG 3. Verktøy og hjelpemidler brukt under retakseringen 2014/2015 90
VEDLEGG 4. Rådmannens uttalelse til rapporten 91

SAMMENDRAG

Formål og problemstillinger

Formålet med revisjonen har vært å undersøke om forvaltningspraksis ved taksering av eiendom og behandling av klage på eiendomsskatt, er i samsvar med kommunens retningslinjer.

Følgende problemstillinger blir besvart i undersøkelsen:

1. Hvordan har kommunen fastsatt sjablonger for taksering av boligeiendommer?
2. I hvilken grad ble retakseringen i 2014/2015 gjort i samsvar med kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering av eiendom?
3. I hvilken grad er klagesaksbehandlingen i samsvar med kommunens retningslinjer for klagesaksbehandling?

Undersøkelsen er avgrenset til boligeiendommer. Problemstilling 1 er beskrivende. Det er derfor ikke utarbeidet revisjonskriterier til denne problemstillingen, og således ingen vurderinger.

Revisjonens oppsummering

Problemstilling 1 Hvordan har kommunen fastsatt sjablonger for taksering av boligeiendommer?

Skedsmo kommune har i eiendomsskattevedtektene vedtatt at sakkyndig nemnd kan bruke sjablonger i takseringen. Sjablongene skal ifølge eiendomsskattevedtektene:

> Være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommens innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien

Sakkyndig nemnd vedtok 10.2.2014 å bruke sjablonger, og i kommunens dokumentasjon knyttet til utarbeidelse av sjablonger for boliger framgår følgende sjablongtakstformel for alle boliger:

Sjablongtakstformelen som sakkyndig nemnd har vedtatt inneholder tre elementer som sammen skal gi takst på den enkelte bolig. I sjablongtakstformelen er det kun bruksareal (BRA) under elementet fakta fra matrikkel som ikke er en sjablong eller en faktor. Alle de andre åtte enkeltbestanddelene i sjablongtakstformelen som kommunen har valgt å bruke er faktorene:

- Gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter bygningstype
- Eneboliger med høy standard får faktor 1,2, ellers får eneboliger faktor 1,0 (en sjablong - vurdering ved besiktigelse).

- Sonefaktor, størrelsesfaktor, bruksenhetsfaktor, aldersfaktor/skjønnsfaktor og etasjefaktor (seks sjablonger som alle betegnes som reguleringsfaktorer).

Som det framgår av de tre kulepunktene over, består syv av åtte sjablonger av faktorer med et faktortall. Det er kun gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter bygningstype som ikke er et faktortall. Av faktortallene er det kun sjablongen «vurdering ved besiktigelse» som kan sies å inneholde en skjønnspreget vurdering i motsetning til de andre faktortallene som er utarbeidet på bakgrunn av talldata og statistiske analyser. Sjablongen «vurdering ved besiktigelse» innebærer at kommunens besiktigere i forbindelse med den utvendige befaringen, skal ha foretatt en skjønnsmessig vurdering om eneboliger skal få faktortallet 1,2 (høy standard) eller faktortallet 1,0 («normal standard»).

Problemstilling 2 I hvilken grad ble retakseringen i 2014/2015 gjort i samsvar med kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering av eiendom?
Det er revisjonens vurdering at ny taksering av eiendommer i 2014-2015 i det alt vesentlige ble gjennomført i henhold til kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering.

Undersøkelsen viser at det ligger omfattende grunnlagsdokumentasjon og statistiske analyser bak utarbeidelse av de sjablongene som ble vedtatt av sakkyndig nemnd. Administrasjonen har testet og foreslått ulike sjablonger med utgangspunkt i analyser knyttet til reelle omsetninger. Sakkyndig nemnd har i samarbeid med administrasjonen gjennomført prøvetaksering for å kvalitetssikre sjablongene, blant annet ved å sammenholde forslag til sjablonger med egne analyser og vurderinger av omsetninger.

Praksis i sakkyndig nemnd når det gjaldt kvalitetssikring av sjablonger, gjennom prøvetakseringen, har etter revisjonens vurdering bidratt til å sikre det overordnede kravet i eiendomsskatteloven om at alle eiendommer skal takseres etter hva eiendommene kan omsettes for i fritt salg. Dette ga etter revisjonens vurdering et godt grunnlag for å sikre likebehandling når det gjaldt takstforslag på den enkelte eiendom.

Undersøkelsen viser at sakkyndig nemnd har gjort selvstendige vurderinger av nivået på taksten for den enkelte eiendom ved fastsettelse. I tillegg til data og vurderinger fra besiktigere, gjør nemnda sammenligninger basert blant annet på oppdaterte omsetningsverdier.

Når det gjelder nyere delte boliger (bygget etter 2014) viser undersøkelsen at disse kan ha fått for lav skattetakst, sammenlignet med omsetningsverdier. Dette skyldes at kommunens grunnlagsdata for omsetninger 2011 - 2014 ikke tilsa en reguleringsfaktor for alder.

Revisjonens undersøkelse viser at det er noe ulike oppfatninger av hvilke prinsipper som ble lagt til grunn for fastsettelse av takster på den enkelte eiendom. Ifølge leder av sakkyndig nemnd ble det etablert en praksis for fastsettelse av takster på den enkelte eiendom, der takstforslaget ble vurdert utfra et maksimalt avvik mellom takst og omsetningsverdi på 20 prosent. Kommunen derimot fremholder at sakkyndig nemnd tidlig så at dette kunne gi et for stort spenn i de vedtatte takstene.

Ifølge kommunen landet nemnda derfor på en løsning der alle eiendommer som var omsatt ble individuelt vurdert, utfra en sammenligning av reell omsetningsverdi med sjablongtakst.

Undersøkelsen viser at det under forberedelsen til takseringen ble utarbeidet en liste over fritatte eiendommer, men at denne ikke var fullstendig i 2015/2016. Kommunen opplyser at listen er fullstendig fra og med skatteåret 2017. Videre viser undersøkelsen at alle boligeiere ble gjort kjent med de opplysninger kommunen hadde om eiendommen før takseringen startet.

Som følge av befaringene har det skjedd en omfattende kvalitetssikring og justering av matrikkelen, noe som også var en sentral oppgave for besiktigerne. Undersøkelsen viser at 4 prosent av alle eneboliger har fått oppjustert takst som følge av befaringen. Besiktigerne har tatt bilder av boligene, men det er ellers vanskelig av dokumentasjonen revisjonen har mottatt, å se hvilke konkrete vurderinger som er gjort av besiktigerne i de tilfellene der taksten har blitt oppjustert.

Begrunnelsen for taksten, slik den fremkommer i skatteseddelen til den enkelte skatteyter, inneholder kriterier og grunnlag for den enkelte eiendom, hentet ut fra matrikkelen. Etter revisjonens vurdering kunne prinsippene for verdsettelsen, dvs. hvordan sjablongtakstsystemet er utformet og brukes, i noe større grad fremgått av skatteseddelen.

Problemstilling 3 I hvilken grad er klagesaksbehandlingen i samsvar med kommunens retningslinjer for klagesaksbehandling?

I kommunens prosjektplan for takseringen i 2014-2015 ble det formulert et mål om 5 prosent klagesaker. Det ble vist til at omfanget av klagesaker i 2005 hadde ligget et sted mellom 8,5 og 9 prosent. Undersøkelsen viser at klageprosenten totalt i 2015 var 10,8 prosent. Klagestatistikken for begge nemndene viser også at et flertall av klagene var knyttet til taksten.

Det er revisjonens vurdering at klagesaksbehandlingen i all hovedsak har vært i samsvar med kommunens retningslinjer, når det gjelder grunnleggende saksbehandlingskrav. Undersøkelsen viser at alle klager blir gjenstand for individuell behandling i både sakkyndig nemnd og klagenemnd. Klagenemnda befarer alle eiendommer der det er fremsatt klage. Det fremkommer i nemndas vedtak hvordan det er tatt stilling til klagers anførsler og hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på. Når det gjelder klagebehandlingen i sakkyndig nemnd (etter retningslinjer for taksering versjon 1.3), viser gjennomgangen av et utvalg enkeltsaker at ikke alle klagere har fått vedtaksbrev og at det i mindre grad er gitt individuell begrunnelse for nemndas vedtak i vedtaksbrevene. Rutinen ble justert underveis i klageprosessen, slik at det ved avslag i sakkyndig nemnd kun sendes ut vedtaksbrev etter behandling i klagenemnda.

Klagenemnda etablerte en praksis der det lages et snitt for sammenlignbare salg som ligger over takst til klager. Differansen mellom snittet og takst til klager er utgangspunktet for om taksten blir satt ned med 5 eller 10 prosent. Klagenemnda foretar en individuell vurdering av den enkelte taksten det klages på, uavhengig av reduksjonsfaktoren på 20 prosent og bunnfradraget, som kommer alle skatteytere til gode.

Leder av klagenemnda gir overfor revisjonen uttrykk for at det i forkant av ny taksering i 2014-2015 burde vært mer samordning mellom administrasjonen, sakkyndig nemnd og klagenemnd, for å sikre større grad av ensartet forståelse og praktisering av regelverket. Undersøkelsen viser at sakkyndig nemnd har innrettet sin saksbehandling etter den forståelse som klageorganet har lagt til grunn, dvs. at takst ved medhold på klage som regel settes ned med 5 eller 10 prosent.

Revisjonen er innforstått med at slike faste kategorier (5 eller 10 prosent nedsettelse) kan være nødvendig for å sikre effektiv saksbehandling. Revisjonen vil likevel peke på at det overordnede prinsippet er at takstene i størst mulig grad gjenspeiler omsetninger ved fritt salg, noe som gjelder uavhengig av om taksten er påklaget. Det kan etter revisjonens vurdering derfor stilles spørsmål ved om etablert praksis med nedsettelse ved klagemedhold på enten 5 eller 10 prosent i begge nemndene, i stor nok grad ivaretar kravet om at alle eiendommer skal få en takst som ligger nærmest mulig omsetningsverdi ved fritt salg.

Revisjonen har ikke undersøkt om, eventuelt i hvilken grad, kommunens behandling av klager får betydning for taksten også for andre likeartede eiendommer. Utfra et likebehandlingsperspektiv kan det etter revisjonens vurdering være grunn for kommunen til å vurdere om nedsettelse av takst som følge av medhold på klager bør få tilsvarende konsekvens for åpenbart likeartede eiendommer hvor det ikke er fremsatt klage.

Revisjonens konklusjon

Revisjonens konklusjon på problemstilling 2 i undersøkelsen er at retakseringen av eiendommer i 2014-2015 i det alt vesentlige ble gjennomført i henhold til kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering. Det fremstår imidlertid som noe uklart hvilke prinsipper som ble lagt til grunn for fastsettelse av takster på den enkelte eiendom. Når det gjelder nyere delte boliger (bygget etter 2014) viser undersøkelsen at disse kan ha fått for lav skattetakst, sammenlignet med omsetningsverdier.

Revisjonens konklusjon på problemstilling 3 i undersøkelsen er at klagesaksbehandlingen i all hovedsak har vært i samsvar med kommunens retningslinjer, når det gjelder grunnleggende saksbehandlingskrav. Alle klager har vært gjenstand for individuell behandling i de to nemndene. Sakkyndig nemnd har innrettet sin saksbehandling etter den forståelsen som klageorganet har lagt til grunn.

Rådmannens uttalelse til rapporten

Et utkast til rapport er forelagt rådmannen til uttalelse. Høringssvaret er mottatt som vedlegg til epost av 24.3.2017 og er i sin helhet vedlagt rapporten.

I overenstemmelse med rapportens anbefalinger vil rådmannen gjennomføre en analyse for å sikre at åpenbart likeartede eiendommer, hvor det ikke er fremsatt klage, likebehandles med eiendommer som har fått nedsatt takst som følge av medhold på klage.

Rådmannen tar til etterretning at revisjonen mener at kommunen bør vurdere om det er behov for å tydeliggjøre hvordan retningslinjene for fastsettelse av takster og klagebehandling skal forstås av de aktuelle instansene i kommunen.

Rådmannen registrerer at det i rapporten anbefales å vurdere om skatteyter i tilstrekkelig grad er gjort kjent med de prinsippene som ligger til grunn for fastsettelse av selve taksten på eiendommen. Rådmannen mener dette i tilstrekkelig grad er ivaretatt gjennom tilsendt skatteseddel, samt informasjon og retningslinjer for taksering som er tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

Revisjonen har også mottatt tilbakemelding fra kommunen på faktagrunnlaget i rapporten. Det er gjort endringer i samsvar med tilbakemeldingen.

Revisjonens anbefalinger

På bakgrunn av den gjennomførte undersøkelsen blir revisjonens anbefalinger:

1. Kommunen bør vurdere om det er behov for å tydeliggjøre hvordan retningslinjene for fastsettelse av takster og klagebehandling skal forstås av de aktuelle instansene i kommunen.

2. Kommunen bør vurdere om skatteyter i tilstrekkelig grad er gjort kjent med de prinsippene som ligger til grunn for fastsettelse av selve taksten på eiendommen.

3. Kommunen bør vurdere om nedsettelse av takst som følge av medhold på klager bør få tilsvarende konsekvens for åpenbart likeartede eiendommer hvor det ikke er fremsatt klage.

Jessheim 27. mars 2017

Oddny Ruud Nordvik
avdelingsleder forvaltningsrevisjon
og selskapskontroll

Øyvind Nordbrønd Grøndahl
prosjektleder forvaltningsrevisjon

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Med bakgrunn i kontrollutvalgets vedtak 20.6.2016 (sak 31/16), og behandling av prosjektplan i møte 24.10.2016 (51/16), er det gjennomført en forvaltningsrevisjon av eiendomsskatt i Skedsmo kommune.

Skedsmo kommune innførte kommunal eiendomsskatt fra og med 1.1.2005, og kommunestyret vedtok 11.12.2013 (sak 2013/7135) å videreføre[1] eiendomsskatten i Skedsmo kommune for en ny periode fra 2015 til 2024. Kommunestyret vedtok også å utvide eiendomsskatteområdet til å gjelde hele kommunen. Vedtaket i kommunestyret var:

1. Fra 1.1.2015 skal det skrives ut eiendomsskatt på alle faste eiendommer i kommunen, jf eiendomsskatteloven § 3 bokstav a.
2. Det foretas ny allmenn taksering av alle faste eiendommer i kommunen som grunnlag for utskrivning av eiendomsskatten fra 1. januar 2015.
3. Bunnfradraget fastsettes til kr. 1.800.000,- etter at omtaksering er gjennomført. Forsiktighetsmargin på 80 % og skattøre på 2 promille videreføres som i dag.

Ny alminnelig taksering ble gjennomført i 2014-2015. Til grunn for ny takseringen lå eiendomsskattevedtekter for Skedsmo kommune, vedtatt av kommunestyret, samt retningslinjer for taksering vedtatt av sakkyndig nemnd. Vedtekter og retningslinjer beskriver bruken av sjablongtakst, og omfatter også rutiner for saksbehandlingen ved klage på eiendomsskatt.

1.2 Formål og problemstillinger

Formålet med forvaltningsrevisjonen er å undersøke om forvaltningspraksis ved taksering av eiendom og behandling av klage på eiendomsskatt, er i samsvar med kommunens retningslinjer.

Følgende hovedproblemstillinger blir besvart i undersøkelsen:

1. Hvordan har kommunen fastsatt sjablonger for taksering av boligeiendommer?
2. I hvilken grad ble retakseringen i 2014/2015 gjort i samsvar med kommunens eiendomskattevedtekter og retningslinjer for taksering av eiendommer?
3. I hvilken grad er klagesaksbehandlingen i samsvar med kommunens retningslinjer for klagesaksbehandling?

[1] Det fremgår av eigedomsskattelova § 8 A-3. nr 2. at «Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år».

Undersøkelsen er avgrenset til boliger. Boliger utgjør hovedtyngden av de skattepliktige eiendommene i Skedsmo og en stor andel av inntektene fra eiendomsskatten.

1.3 Revisjonskriterier

Revisjonskriteriene er en samlebetegnelse på de krav, normer og standarder som benyttes som grunnlag for revisjonens vurderinger. Revisjonskriteriene skal være begrunnet i og utledet fra autoritative kilder innenfor det reviderte området. Revisjonskriteriene i denne undersøkelsen er utledet fra Skedsmo kommunes eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering av boliger.

1.4 Oppbygging av rapporten

I kapittel 2 beskrives datagrunnlaget og metodene for undersøkelsen. Revisjonskriteriene for undersøkelsen er samlet i kapittel 3 i rapporten. De aktuelle kriteriene for hver av problemstillingene er også gjengitt innledningsvis i hvert av faktakapitlene.

Kapittel 4 gir en beskrivelse av hvordan sjablongtakstsystemet i kommunen er bygget opp. I kapittel 5 og 6 besvares problemstilling 2 og 3 i undersøkelsen; om retakseringen og klagebehandlingen er gjennomført i samsvar med kommunens vedtekter og retningslinjer. Etter hvert av kapitlene følger revisjonens vurdering. I sammendraget innledningsvis i rapporten er en oversikt over funnene i undersøkelsen, samt revisjonens konklusjoner, vurderinger og anbefalinger.

2 GJENNOMFØRING OG METODE

Undersøkelsen er gjennomført i henhold til RSK 001 - *Standard for forvaltningsrevisjon*[2] som er fastsatt av styret i Norges Kommunerevisorforbund. Standarden definerer hva som er god revisjonsskikk innen kommunal forvaltningsrevisjon.

2.1 Datainnsamling og datagrunnlag

Undersøkelsen bygger på dokumentanalyse, gjennomgang av enkeltsaker og intervjuer.

2.1.1 Dokumentanalyse

Dokumentanalysen omfatter blant annet:

- Saker om eiendomsskatt behandlet av kommunestyret
- Kommunens retningslinjer og rutiner
- Evalueringer av eiendomsskatt
- Grunnlagsdokumentasjon og tallmateriale for utarbeidelse av sjablonger
- Dokumentasjon av forberedelse av takseringen
- Dokumentasjon knyttet til opplæring av besiktigere
- Protokoller, referater og vedtakslister fra sakkyndig nemnd og klagenemnd
- Maler, skjemaer m.m. knyttet til fastsettelse av takst og informasjon til skatteyter.

2.1.2 Gjennomgang av klagesaker

Revisjonen har gått igjennom et utvalg klagesaker, blant annet for å undersøke om formkrav knyttet til vurderinger, vedtak og underrettelse til skatteyter i forbindelse med klagebehandling er ivaretatt.

Utvalget er stikkprøvebasert og tilfeldig og omfatter 11 saker i sakkyndig nemnd og 16 saker i klagenemnd.

2.1.3 Intervjuer

Revisjonen har intervjuet leder av sakkyndig nemnd og leder av klagenemnd. Det ble utarbeidet en intervjuguide med forhåndsdefinerte spørsmål, for å sikre at intervjuet dekket de temaene som trengtes for å besvare undersøkelsens problemstillinger. Det er skrevet referater av intervjuet som er verifisert av alle medlemmer i sakkyndig nemnd. Det er i tillegg innhentet skriftlige svar fra kommunens administrasjon via epost.

[2] Standarden bygger på internasjonalt anerkjente standarder og prinsipper vedtatt av International Organization of Supreme Audit Institutions (INTOSAI) og The Institute of Internal Auditors (IIA).

2.2 Dataenes pålitelighet og gyldighet

Pålitelige data sikres ved å være nøyaktig under datainnsamling og databehandling. Gyldighet betegner dataenes relevans for å besvare problemstillingene som er valgt. Revisjonen mener at dataene som denne rapporten bygger på samlet sett er pålitelige og gyldige, og gir et forsvarlig grunnlag for revisjonens vurderinger og konklusjoner.

3 REVISJONSKRITERIER

Revisjonskriterier er de normer og krav som stilles til kommunens virksomhet på det området som er gjenstand for en forvaltningsrevisjon. Revisjonskriteriene er med andre ord den målestokken som kommunens praksis holdes opp mot, og utgjør grunnlaget for revisjonens vurderinger. Revisjonskriterier utledes fra lover, forskrifter og andre retningslinjer fra nasjonale myndigheter, kommunens egne rutiner og hva som ansees som god forvaltningsskikk på området.

Revisjonskriteriene i denne undersøkelsen bygger på Skedsmo kommunes eiendomsskattevedtekter som er vedtatt i kommunestyret og retningslinjer for taksering av eiendommer vedtatt av sakkyndig nemnd

I dette kapittelet utledes revisjonskriterier for problemstilling 2 og 3. Det er ikke utarbeidet revisjonskriterier til problemstilling 1, da problemstillingen er en beskrivelse av hvordan kommunen har fastsatt sjablonger og sjablongtakst for boligeiendommer.

3.1 Taksering av eiendommer

Under dette punktet utledes revisjonskriterier til problemstilling 2: I hvilken grad ble retakseringen i 2014/2015 gjort i samsvar med kommunens eiendomskattevedtekter og retningslinjer for taksering av eiendommer?

3.1.1 Juridiske rammer

I Skedsmo kommunes retningslinjer for taksering står det under punkt 12.1 om de juridiske rammene for eiendomsskatt:

> Eigedomsskattelova, uttalelser fra Finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til eiendomsskatt.
>
> Juridisk sett er det to overordnede prinsipper som er ufravikelige:
>
> - Legalitetsprinsippet (at beskatning krever klar lovhjemmel)
> - Likhetsprinsippet (at like faktiske omstendigheter må tillegges likeartede skattemessige virkninger)

Under punkt 13.4 i retningslinjene utdypes kravet til likebehandling:

> Et grunnleggende hensyn bak eiendomsskatteloven er likhetshensynet; eiendommer av samme karakter skal behandles likt. Dette innebærer at det legges de samme verdsettelsesprinsippene til grunn ved taksering av likeartede eiendommer.

Alle skattepliktige boligeiendommer i Skedsmo skal få utarbeidet sjablongstakst basert på et sjablongtakstsystem. Sakkyndig nemnd er ansvarlig for både utarbeidelse av

sjablongstakstsystemet og fastsettelsen av skattetakst på den enkelte eiendom. Fastsettelsen av skattetakster skjer i møter i sakkyndig nemnd etter taksering hvor alle skattetakster som vedtas protokollføres.

Revisjonen legger til grunn som et *overordnet revisjonskriterium* at eiendommer skal likebehandles både når det gjelder utarbeiding av sjablongtakstsystem og ved fastsettelse av sjablongtakst:

⇒ Sakkyndig nemnd skal likebehandle boligeiendommer både ved utarbeidelse av sjablonger, og ved fastsettelse av sjablongtakst for den enkelte eiendom

3.1.2 Retningslinjer for taksering

Eiendomsskattevedtektene i Skedsmo kommune består av seks kapitler. Kapittel I, II og III tar for seg hhv, sakkyndig nemnd og klagenemnd, forberedelse av takseringen og gjennomføring av takseringen. I kommunens retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter er gjennomføring av takseringen beskrevet i kapittel 7.

Nedenfor gjengis utdrag av eiendomsskattevedtektene kapittel 1, hvor det slås fast at sakkyndig nemnd er ansvarlig for verdsettelsen av eiendommer:

> § 1-1 I medhold eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) velger kommunestyret en sakkyndig nemnd til å verdsette eiendommer i Skedsmo kommune på bakgrunn av forslag fra tilsatte befaringsmenn.
>
> Sakkyndig nemnd skal bestå av tre medlemmer (leder, nestleder og medlem). I tillegg velges det tre varamedlemmer.

3.1.3 Forberedelse av taksering

Forberedelse av takseringen reguleres i kapittel II i vedtektene, hvor det står følgende:

> § 2-1. Geodataavdelingen fungerer som eiendomsskattekontor. Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for sakkyndig nemnd og klagenemnda.
>
> § 2-2 Eiendomsskattekontoret utarbeider en liste over eiendommer som takstnemnda inviteres til å vurdere.
>
> Det lages en egen liste over eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven §§ 5 og 7. Eiendommer som er fritatt etter § 5 skal ikke takseres. Rådmannen bestemmer om eiendommer som er fritatt etter § 7 skal takseres.
>
> § 2-3 Eiendomsskattekontoret forbereder takseringen ved å innhente tilgjengelig informasjon om den enkelte eiendom. Eieren gjøres kjent med de opplysninger om eiendommen som kommunen har, og gis anledning til å uttale seg.
>
> § 2-4 Eiendomsskattekontoret engasjerer befaringsmenn i samråd med sakkyndig nemnd. Hver befaringsmann gis en liste over de eiendommene som skal befares.

Revisjonen legger til grunn følgende knyttet til forberedelsen av taksering:

⇒ Det skal lages en fullstendig liste over alle eiendommer som er fritatt etter eiendomsskatteloven.
⇒ Kommunen skal sikre at alle boligeiere har blitt kjent med de opplysninger kommunen har om eiendommene.

Sentrale opplysninger om den enkelte eiendom er å finne i matrikkelen. Matrikkelen inneholder blant annet informasjon om antall kvm bruksareal, bygninger og bygningstyper på den enkelte eiendom. Disse opplysningene er sentrale i utregningen av sjablongtakst for alle boliger.

3.1.4 Gjennomføring av taksering

Gjennomføringen av takseringen er regulert i vedtektene kapittel III, hvor det står følgende om prosessen knyttet til taksering:

> § 3-1 Det påligger lederen av sakkyndig nemnd, i samarbeid med eiendomsskattekontoret, å planlegge og lede arbeidet med takseringen. Eiendomsskattekontorets leder innkalles til alle møter i nemnda.
>
> Eiendomsskattekontoret berammer takstmøtene i samråd med sakkyndig nemnd og befaringen i samråd med befaringsmennene.
>
> § 3-2 Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter sakkyndig nemnd alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen.
>
> Takstnemnda skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen.
>
> Sakkyndig nemnd kan vedta sjablonger til bruk i takseringen. Sjablongene skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommenes innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien.
>
> Det skal føres protokoll over forhandlingene i takstnemnda.

Revisjonen legger til grunn at takstnemnda (sakkyndig nemnd) skal ha foretatt prøvetaksering for å fastsette prisnivået knyttet til omtakseringen. Omsatte eiendommer i Skedsmo vil kunne brukes som en målestokk for å finne ut om kommunens beregnede takster og sjablongtakstsystem treffer lovkravet om at skattetaksten skal gjenspeile markedsverdier. Følgende kriterium legges til grunn:

⇒ Prøvetaksering skal gjennomføres av sakkyndig nemnd for å fastsette prisnivået.

Når det gjelder den utvendige befaringen av eiendommene og resultatet av befaringen, står det i vedtektene:

> § 3-3 Sakkyndig nemnd er i samarbeid med eiendomsskattekontoret ansvarlig for å gi befaringsmennene informasjon og veiledning om praktiseringen av de alminnelige retningslinjene. Prøvetaksering bør finne sted med så vel nemnda som befaringsmennene til stede for å sikre likeartet praksis.

Som det framgår av § 3-3, er det to krav i vedtektene. Det skal gis informasjon og veiledning til befaringsmennene, heretter kalt besiktigere, og det skal gjennomføres prøvetaksering. Revisjonen legger til grunn at besiktigerne skal ha fått tilstrekkelig opplæring av sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret. Revisjonen legger også til grunn at det er gjennomført prøvetaksering med takstnemnda (sakkyndig nemnd) og befaringsmennene til stede for å sikre likeartet praksis.

Følgende kriterier legges til grunn:

- ⇒ Sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret skal sikre at besiktigerne får tilstrekkelig opplæring.
- ⇒ Sakkyndig nemnd skal sammen med besiktigerne gjennomføre prøvetaksering for å sikre likeartet praksis knyttet til besiktigelsene.

I vedtektene § 3 - 5 utdyper kommunen kravene knyttet til den utvendige befaringen:

> § 3 – 5 Eiendommene skal i alle tilfelle befares av en befaringsmann. I forbindelse med befaringen utarbeider befaringsmennene forslag til takst.
>
> Forslag til takst bør inneholde grunnlagsdata og prinsippene for verdsettelsen. Forslaget bør også nevne særlige forhold som har vesentlig betydning for taksten.

Som det går fram av § 3 – 5 skal eiendommene befares av en befaringsmann, og befaringsmannen utarbeider forslag til takst. I retningslinjene[3] for taksering i Skedsmo kommune står det mer utfyllende om hva den den utvendige befaringen innebærer:

> Alle eiendommer skal besiktiges. Boliger besiktiges utvendig. Verdien for alle eiendommer fastsettes ved takst av sakkyndig nemnd. Hensikten med besiktigelsen er å sikre at matrikkelen er i overensstemmelse med de faktiske forholdene på eiendommen, i tillegg til å avdekke andre forhold som kan ha betydning for taksten. Dette kan være forhold som høy/lav standard eller dårlig vedlikehold på bygningsmassen.

Revisjonen legger til grunn at alle eiendommer skal besiktiges utvendig, og at alle eiendommene skal ha fått forslag til takst. Befaringen skal også sikre at opplysninger i matrikkelen er i samsvar med faktiske forhold på eiendommen. Eksempel på dette er om størrelsen på bygninger er i samsvar med registrert størrelse i matrikkelen. Revisjonen legger også til grunn at befaringen skal avdekke andre forhold på eiendommene, som høy/lav standard eller dårlig vedlikehold. Det å avdekke andre forhold på eiendommene, som høy/lav standard eller dårlig vedlikehold er en viktig faktor for å sikre at individuelle egenskaper ved den enkelte eiendom hensyntas i sjablongtaksten.

[3] Under punkt 7.1 i retningslinjer for taksering.

Følgende kriterier legges til grunn i undersøkelsen:

- ⇒ Besiktigelsen skal sikre at matrikkelen er oppdatert og korrekt.
- ⇒ Besiktigelsen skal avdekke andre forhold på eiendommene som har betydning for taksten. Herunder høy/lav standard og dårlig vedlikehold

Kommunen sender hvert år ut eiendomsskattesedler til alle eiere av fast eiendom. Eiendomsskattevedtektene beskriver i § 3 – 7 krav til innhold i takstene når skattesedler sendes ut:

> Det skal gis en kort begrunnelse for taksten som ikke kan være kortere enn at det blir mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt. Begrunnelsen skal inneholde prinsippene for verdsettelsen, samt hvilke kriterier og grunnlag som er lagt til grunn for den enkelte eiendom. Begrunnelsen kan gis på et skjema som viser hvilke faktiske opplysninger om eiendommen og hvilke sjablongverdier som er brukt.

Ifølge vedtektene § 3 – 7, er det først et overordnet krav til begrunnelsen:

> Begrunnelsen skal gis på en slik måte at det er mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt.

Deretter står det nærmere i § 3-7, hva begrunnelsen skal inneholde:

> Begrunnelsen skal inneholde prinsippene for verdsettelsen med kriterier og grunnlag på den enkelte eiendom, herunder faktiske opplysninger om eiendommen og sjablongverdier.

Revisjonen legger til grunn følgende kriterier knyttet til begrunnelsene i takstene:

- ⇒ Begrunnelsen for taksten skal inneholde prinsippene for verdsettelsen med kriterier og grunnlag på den enkelte eiendom, og gis på en slik måte at det er mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt

3.1.5 Oppsummering av revisjonskriterier

Revisjonen har i tabellen nedenfor oppsummert revisjonskriteriene for problemstilling 2 i undersøkelsen. Revisjonskriteriene er den målestokken som kommunens praksis holdes opp mot, og utgjør grunnlaget for revisjonens vurderinger.

Problemstilling 2.	Revisjonskriterier
I hvilken grad ble retakseringen i 2014/2015 gjort i samsvar med kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering av eiendommer?	**Overordnet revisjonskriterium** ⇒ Sakkyndig nemnd skal likebehandle boligeiendommer både ved utarbeidelse av sjablonger, og ved fastsettelse av sjablongtakst for den enkelte eiendom (jfr. retningslinjer for taksering pkt. 13.4). Forberedelse av taksering ⇒ Det skal lages en fullstendig liste over alle eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt. ⇒ Alle boligeiere skal bli gjort kjent med de opplysninger kommunen har om eiendommene Gjennomføring av taksering ⇒ Prøvetaksering skal gjennomføres av sakkyndig nemnd for å fastsette prisnivået. ⇒ Sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret skal sikre at besiktigerne får tilstrekkelig opplæring. ⇒ Sakkyndig nemnd skal sammen med besiktigerne gjennomføre prøvetaksering for å sikre likeartet praksis knyttet til besiktigelsene. ⇒ Besiktigelsen skal sikre at matrikkelen er oppdatert og korrekt. ⇒ Besiktigelsen skal avdekke andre forhold på eiendommene som har betydning for taksten. ⇒ Begrunnelsen for taksten skal inneholde prinsippene for verdsettelsen med kriterier og grunnlag på den enkelte eiendom, og gis på en slik måte at det er mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt.

3.2 Behandling av klager på eiendomsskatt

Under dette punktet utledes revisjonskriterier til problemstilling 3: I hvilken grad er klagesaksbehandlingen i samsvar med kommunens retningslinjer for klagesaksbehandling?

Det er i Skedsmo kommune tre instanser som vil kunne ferdigbehandle en klage på eiendomsskatt. Klager kan ferdigbehandles av eiendomsskattekontoret, sakkyndig nemnd, og klagenemnd. Klager på eiendomsskatt skal behandles i henhold til saksbehandlingskrav i kommunens retningslinjer for

klagebehandling. Dette innebærer at det skal fattes enkeltvedtak, og at klagene skal være gjenstand for individuell saksbehandling.

3.2.1 Juridiske rammer

Det står det under pkt. 13.4 i kommunens retningslinjer for taksering av eiendommer:

> Et grunnleggende hensyn bak eiendomsskatteloven er likhetshensynet; eiendommer av samme karakter skal behandles likt. Dette innebærer at det legges de samme verdsettelsesprinsippene til grunn ved taksering av likeartede eiendommer.

Det legges til grunn at også klagebehandlingen må ta hensyn til det overordnede likebehandlingsprinsippet. Eiendommer av samme karakter skal behandles likt, og de samme verdsettelsesprinsippene skal legges til grunn også i forbindelse med klagebehandlingsprosessen. Målet for både takseringen, fastsettelsen av takstene og klagebehandlingen må derfor være at den endelige skattetaksten skal gjenspeile den objektiviserte omsetningsverdien på eiendommene fra det tidspunkt takstene gjelder fra. Dette innebærer at resultatet av klagebehandlingen ikke må bryte med likebehandlingsprinsippet for eiendommer av samme karakter. Resultatet av klagebehandlingen kan derfor ikke medføre fordeler eller ulemper som bryter med likebehandlingsprinsippet. Klagebehandlingen må medføre ensartet praksis over tid som ikke bryter med likebehandlingsprinsippet. I tillegg må klagebehandlingen sikre at likebehandlingsprinsippet overholdes uavhengig om det er framsatt klage eller ikke.

Revisjonen legger derfor til grunn som et *overordnet revisjonskriterium:*

⇒ Klagebehandlingsprosessen skal sikre at klager blir behandlet individuelt og ikke bryte med likebehandlingsprinsippet.

Kapittel V i eiendomsskattevedtektene og kapittel 13 i retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter regulerer klagebehandlingen knyttet til eiendomsskatt. Ifølge vedtektene kan det klages til kommunen ved to anledninger; på vedtak fattet av eiendomsskattekontoret, og på vedtak fattet av sakkyndig nemnd. Nedenfor gjengis utdrag av generelle bestemmelser i vedtektene knyttet til klage på eiendomsskatt:

> § 5-1 Skatteyter kan klage på taksten og/ eller utskrivingen innen seks uker fra det seneste tidspunktet av utsendelse av skatteseddel og kunngjøringen av at eiendomsskattelisten er lagt ut[4].
>
> Klage over taksten kan fremmes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivingen av eiendomsskatt, dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere.

[4] I retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter står det under punkt 12.2 at alle takster skal være godkjent av sakkyndig nemnd og være lagt ut offentlig ettersyn innen 1. mars hvert år.

§ 5-3 Klage over vedtak fattet av eiendomsskattekontoret. Hvis klagen gjelder et vedtak som er fattet av eiendomsskattekontoret i første instans (for eksempel beregning av skatten og tildeling av bunnfradrag) kan eiendomsskattekontoret behandle saken og oppheve eller endre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet.

Hvis eiendomsskattekontoret ikke finner grunn til å gi klager medhold, oversendes sakens dokumenter uten opphold til klagenemnda.

§ 5-4 Klage over vedtak fattet av sakkyndig nemnd. Ved klage over vedtak fattet av sakkyndig nemnd, oversender eiendomsskattekontoret sakens dokumenter til sakkyndig nemnd.

Sakkyndig nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner begjæringen begrunnet. I motsatt fall oversendes begjæringen til klagenemnda.

Som det går fram av § 5-1, kan det klages på skatten hvert år så lenge det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere. Fristen for å klage er seks uker etter utskrivningen (eiendomsskattelisten skal være offentliggjort innen 1. mars hvert år). Det går også fram av § 5-3 at skatteyter kan klage over vedtak knyttet til beregning av skatten samt bunnfradrag til eiendomsskattekontoret. Ifølge § 5-4 kan det også klages over vedtak fattet av sakkyndig nemnd. Hvis sakkyndig nemnd avviser klagen går klagen videre til klagenemnd.

3.2.2 Saksbehandlingskrav klager på eiendomsskatt

Eiendomsskattevedtektene og retningslinjene for taksering inneholder begge saksbehandlingskrav ved klage på eiendomsskatt. I avsnittene nedenfor gjengir og oppsummerer revisjonen saksbehandlingskravene knyttet til klager.

Behandling av klager på vedtak fattet av eiendomsskattekontoret

I retningslinjer for taksering[5] står det følgende om klager knyttet til vedtak fattet av eiendomsskattekontoret:

I saker der det blir påvist feil i faktagrunnlaget, for eksempel feil antall bunnfradrag, kan administrasjonen selv korrigere eiendomsskatten og gi svar til klageren om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klageren får da ny frist for å klage på den korrigerte taksten.

Dersom det i strid med eigedomsskattelova ikke er skrevet ut eiendomsskatt på skattepliktig eiendom, eller det er skrevet ut feil skatt, kan utskrivingen av skatten rettes. Dersom eiendomsskatten settes opp, må rettingen foretas innen 1. mars i året etter utskrivingen.

Eksempler på feil kan være:

Antall godkjente boenheter

Eiendommens areal

[5] Punkt 13.1 retting av feil.

Feil kategori på eiendommen

Skrive- og regnefeil

Behandling av klager i sakkyndig nemnd

Saksbehandlingskravene for sakkyndig nemnd står beskrevet eiendomsskattevedtektene og i retningslinjer for taksering. I eiendomsskattevedtektene står det i § 5-4:

> Ved klage over vedtak fattet av sakkyndig nemnd, oversender eiendomsskattekontoret sakens dokumenter til sakkyndig nemnd.
>
> Sakkyndig nemnd kan endre taksten i skattyters favør dersom den finner begjæringen begrunnet. I motsatt fall oversendes begjæringen til klagenemnda.

Det finnes to versjoner av retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter. I den første utgaven (versjon 1.3[6]), står det at klager som er registrert innen fristens utløp behandles av sakkyndig nemnd som første klageinstans. Det står videre i den første utgaven under punkt 13.2.1:

> Sakkyndig nemnd skal kort begrunne sine vedtak.
>
> Dersom sakkyndig nemnd gir medhold/delvis medhold i klagen, vedtar sakkyndig nemnd en ny takst. Klageren underrettes per brev om ny vedtatt takst, samt klagefristen som er 6 uker.
>
> Dersom sakkyndig nemnd vedtar å opprettholde taksten, sendes klagen automatisk videre til klagenemnda for endelig avgjørelse. Klageren underrettes om vedtaket i sakkyndig nemnd.

I den andre utgaven av retningslinjene for taksering (utgave 1.4[7]) står det følgende om klagebehandlingen under punkt 13.2.1:

> Dersom sakkyndig nemnd ikke gir medhold eller kun delvis medhold, treffes det ikke et vedtak. Klagen sendes da automatisk videre til klagenemnda for endelig avgjørelse. Sakkyndig nemnd gir en uttalelse til klagenemnda om hvordan den vurderer klagen. Klageren skal ha kopi av uttalelsen og anledning til å kommentere denne før klagenemnda treffer endelig vedtak, jf fvl § 33 fjerde ledd. Dette for å sikre en solid saksbehandling.

Som det går fram av kommunens retningslinjer for taksering er saksbehandlingsreglene for sakkyndig nemnd endret, og sakkyndig nemnd skal ikke lenger kort begrunne vedtakene, men oversende klagen til klagenemnd hvis klager ikke gis medhold eller får delvis medhold. Sakkyndig nemnd skal nå gi en uttalelse om hvordan den vurderer klagen når klagen oversendes klagenemnden. Skatteyter skal ha kopi av uttalelsen og anledning til å uttale seg.

[6] Versjon 1.3 er ifølge dokumentet vedtatt av sakkyndig nemnd 29.2.2016
[7] Versjon 1.4 er ifølge dokumentet vedtatt av sakkyndig nemnd 17.8.2016

Revisjonen legger til grunn at sakkyndig nemnd uansett type vedtak (avslag, delvis medhold eller medhold), kort skal begrunne avslaget samt underrette skatteyter, slik at det er mulig for skatteyter å forstå hvordan taksten er fastsatt:

⇒ Sakkyndig nemnd skal kort begrunne alle vedtak og underrette skatteyter.

Det legges også til grunn som et kriterium at sakkyndig nemnd skal gi en uttalelse ved oversendelse av klagen til klagenemnda:

⇒ Sakkyndig nemnd skal gi en uttalelse til klagenemnda når klagen oversendes klagenemnda (klager behandlet etter 17.8.2016)

Behandling i klagenemnd
Det fremgår av § 1-1 i eiendomsskattevedtektene:

> Til å behandle klager velger kommunestyret i medhold av eiendomsskatteloven § 20 en egen klagenemnd. Klagenemnda skal bestå av minst tre personer. Valgperioden følger kommunevalgperioden.

Saksbehandlingskravene knyttet til klager i klagenemnd er beskrevet i både eiendomsskattevedtektene og i retningslinjer for taksering. Revisjonen gjengir først hva som står i vedtektene:

> § 5-5 Klagenemndas behandling. Ved klage over taksten skal klagenemnda dra på befaring av eiendommen.
>
> § 5-6 Klagenemnda utarbeider en protokoll med en kort begrunnelse for vedtaket. Protokollen skal angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt ved klage på taksten. Vedtaket må ta stilling til klagerens anførsler.

Som det framgår av §§ 5-5 og 5-6, er det en rekke krav til saksbehandlingen i klagenemnda. Eiendommene skal befares. Det skal skrives protokoll, og protokollen skal angi faktum og rettsanvendelse. Protokollen skal også angi fakta om eiendommen, og hvilke verdsettelsesprinsipper som er anvendt. Vedtaket skal også ta stilling til klagers anførsler.

I retningslinjene for taksering står det følgende om saksbehandlingen i klagenemnda:

> Klagenemnda befarer alle eiendommer som den skal behandle.
>
> Klagenemnda kan vurdere alle sider av saken. Klagenemnda kan beholde taksen eller sette taksten opp eller ned.
>
> Klagenemnda skal kort begrunne vedtakene.
>
> Saker som er avgjort av klagenemnda kan bare prøves rettslig.

Saksbehandlingskravene i vedtektene er mer konkrete og utfyllende enn saksbehandlingskravene i retningslinjene. Saksbehandlingskravene i retningslinjene inneholder kun en presisering som utfyller saksbehandlingskravene i vedtektene, knyttet til kravet om at nemnda skal befare eiendommer hvor det er framsatt klage.

Revisjonen legger følgende revisjonskriterier til grunn:

⇒ Klagenemnda skal befare alle eiendommene hvor det er framsatt klage på skattetaksten.

⇒ Klagenemnda skal i vedtaket ta stilling til klagers anførsler og angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på.

3.2.3 Oppsummering revisjonskriterier

I tabellen nedenfor oppsummeres revisjonskriteriene for problemstilling 3 i undersøkelsen. Revisjonskriteriene er den målestokken som kommunens praksis holdes opp mot, og utgjør grunnlaget for revisjonens vurderinger.

Problemstilling 3	Revisjonskriterier
I hvilken grad er klagesaksbehandlingen i samsvar med kommunens retningslinjer for saksbehandling?	**Overordnet revisjonskriterium** ⇒ Klagebehandlingsprosessen skal sikre at klager blir behandlet individuelt og ikke bryte med likebehandlingsprinsippet (jfr. retningslinjer for taksering pkt. 13.4). Klagebehandling i sakkyndig nemnd ⇒ Sakkyndig nemnd skal kort begrunne alle vedtak og underrette skatteyter. ⇒ Sakkyndig nemnd skal gi en uttalelse til klagenemnda når klagen oversendes klagenemnda (klager behandlet etter 17.8.2016) Klagebehandling i klagenemnd ⇒ Klagenemnda skal befare alle eiendommene hvor det er framsatt klage på skattetaksten. ⇒ Klagenemnda skal i vedtaket ta stilling til klagers anførsler og angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på.

4 SJABLONGTAKST

I dette kapittelet gjennomgås Skedsmo kommunes system for sjablonger og sjablongtakst. Revisjonen har tatt utgangspunkt i kommunens dokumentasjon for hvordan sjablongene har blitt utarbeidet. Kapittelet er beskrivende og det er ikke utarbeidet revisjonskriterier. Revisjonens oppsummering av sjablongtakstsystemet kommer til slutt under punkt 4.4.

4.1 Eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering

Eiendomsskattevedtekter ble vedtatt i kommunestyret i Skedsmo 26.3.2014, og det står følgende om sjablonger i § 3 - 2:

> Sakkyndig nemnd kan vedta sjablonger til bruk i takseringen. Sjablongene skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommenes innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien.

Skedsmo kommune har utarbeidet retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter. Under punkt 6.1 i retningslinjene står det:

> Sakkyndig nemnd har vedtatt (10.02.2014) at det skal benyttes sjablonger som hjelpemiddel i takseringsarbeidet. Med sjablonger menes et sett med formler basert på innhentede fakta om boligtyper og beliggenhet. Det benyttes ulike sjablonger for ulike bygningstyper, se kapittel 6.2.
>
> Hensikten med sjablongene er å treffe markedsprisen best mulig, og samtidig ivareta kravet til likebehandling. Beregningsmodeller og prisstigningsstatistikk fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) er lagt til grunn for sjablongene sammen med reelle omsetnings-verdier på boliger i Skedsmo kommune innhentet for perioden 2011-2014.

4.1.1 Notat KS Advokatene

I kommunestyremøte 15.6.2016 sak 2016/5602 la rådmannen fram sak: «Evaluering – omtaksering av eiendomsskatt» I tilknytning til saken ble det fra rådmannen lagt fram et notat utarbeidet av KS Advokatene. KS Advokatene skriver[8] innledningsvis at notatet fokuserer på metodikken for verdsettelse som er benyttet i Skedsmo, og at de belyser enkeltpunkter i retningslinjene som de finner grunn til å kommentere. KS Advokatene skriver videre at de ikke kvalitetssikre sjablongene i seg selv, da de ikke er kjent med hvilke omsetningsverdier som gjør seg gjeldende i Skedsmo kommune. KS Advokatene skriver også at de kan si noe generelt om hvilke krav som stilles ved bruk av sjablonger og justeringsfaktorer, og hvordan retningslinjene fremstår i forhold til dette.

[8] Notat vedrørende retningslinjer eiendomsskatt i Skedsmo kommune

I oppsummeringen av notatet til KS Advokatene står det:

> Som en oppsummering er vår konklusjon at den metodikken som er brukt for verdsettelse i seg selv må anses å være innenfor lovens rammer. En klageandel på 10 % i forbindelse med en omtaksering er ikke unormalt høyt. Dessuten vil normal prisstigning i området sikre at takstene ikke overstiger omsetningsverdien utover i takstperioden. Man trenger derfor ikke endre på metodikken, under den forutsetning at klagenemnda ikke har en praksis som medfører en usaklig forskjellsbehandling.

4.2 Utarbeidelse av sjablonger

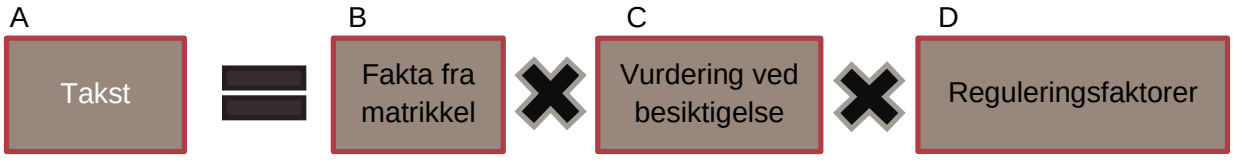
Under dette punktet gjennomgås systemet for sjablonger og sjablongtakst i Skedsmo kommune.

Geodataavdelingen i Skedsmo kommune har utarbeidet et oversiktsdokument over dokumentasjonen knyttet til retakseringsprosessen i 2014 - 2015. I oversiktsdokumentet[9] er det en egen oversikt over dokumentasjon knyttet til takseringsprosessen, sjablonger og retningslinjer.

Kommunen utarbeidet egen dokumentasjon knyttet til beregning av sjablongtakst for hhv delte boliger, eneboliger, leiligheter og næring. I dokumentasjonen[10] knyttet til retakseringen i 2014 – 2015, framgår det at prøvetakstforslagene i det gamle fagsystemet for eiendomsskatt – KOMTEK, ikke var korrekte for små og store eneboliger, samt små og store delte boliger og leiligheter. Det var derfor et behov for å utarbeide nye sjablonger og en ny sjablongtakst da kommunen skulle retaksere eiendommene i egen regi i 2014.

4.2.1 Sjablonger og sjablongtakstformler

Med sjablonger menes standardiserte faktorer eller standardiserte verdier som inngår i en sjablongtakstformel. Faktorene skal sammenstilt i en formel i størst mulig grad gjenspeile eiendommenes objektive markedsverdi og gi skattetaksten på den enkelte bolig. Nedenfor gjengis[11] sjablongtakstformelen for alle boliger i Skedsmo:



Skedsmo kommunes sjablongtakstformel består av tre (hoved)sjablonger som sammen gir sjablongtaksten eller taksten. I punktene under utdyper revisjonen de fire elementene i skattetakstformelen.

[9] Dokument: Oversikt over dokumentasjon omtaksering eiendomsskatt. Skedsmo kommune 27.1.2016
[10] «Dokumentasjon av beregning av sjablongtakst (eneboliger)» Prosjekt omtaksering for ny eiendomsskatt 2015» (2014/43) versjon 1.10 Skedsmo kommune.
[11] Hentet fra: Retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter Skedsmo kommune.

A Takst/vedtatt eiendomsskattetakst

Kronebeløpet kommunen har beregnet den objektiviserte markedsverdien av en skattepliktig eiendom til. Taksten skal gjenspeile markedsverdien på det tidspunktet skatten gjelder fra[12].

B Fakta fra matrikkel

Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser[13]. Den enkelte kommune er matrikkelfører på vegne av kartverket. Det følger av forskrift om eiendomsregistrering[14] at matrikkelen blant annet skal inneholde opplysninger om:

- Hjemmelsforhold, som registrert eiers og registrert festers navn, postadresse og fødsels- eller organisasjonsnummer.
- Areal, grenselinjer og grensepunkt med kvalitetsangivelse
- Kulturminner
- Historikk blant annet opplysninger om tidligere oppmålingsforretninger.
- Bygninger herunder, bygningsnummer, bygningstype
- Antall etasjer og deres areal, bruttoareal
- Bygningsstatus, bygningshistoriske opplysninger
- Vannforsyning, avløp
- Energikilder og oppvarming
- Opplysninger om andre bruksenheter
- Pålegg som gjelder grunn eller bygninger
- Adresse til matrikkelenheter, bygninger og bruksenheter, herunder opplysninger om grunnkrets, valgkrets, kirkesogn, tettsted, postnummer og poststednavn.

Fakta fra matrikkel i sjablongtakstformelen består av flere elementer[15]:

- Antall kvm bruksareal[16] (BRA) på den enkelte bolig.
- Eier og bygningstype for å velge type sjablong
- Bygningsstatus og dato når bygning er ferdigstilt
- Etasje
- Antall og type bruksenhet

Bruksareal (BRA) hentes fra matrikkel sammen med betegnelse for hver bygningstype og multipliseres med gjennomsnittlig kvadratmeterpris for hver bygningstype slik:

Fakta fra matrikkel = BRA*Gjennomsnittlig kvadratmeterpris hele Skedsmo.

[12] I forbindelse med retakseringen i Skedsmo gjelder den nye taksten fra 1.1.2015
[13] http://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/matrikkelen/
[14] For-2009-06-26-864. Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften).
[15] Opplyst i epost fra kommunen 23.3.2017.
[16] Bruksareal[16] for et plan eller en etasje er det arealet av planet som ligger innenfor omsluttende vegger (inkludert innvendige vegger). Kilde NS 3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

Det står i retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter under punkt 6.1 sjablongtaksering:

> Hensikten med sjablongene er å treffe markedsprisen best mulig, og samtidig ivareta kravet til likebehandling. Beregningsmodeller og prisstigningsstatistikk fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) er lagt til grunn for sjablongene sammen med reelle omsetnings-verdier på boliger i Skedsmo kommune innhentet for perioden 2011-2014.

Kommunen har på bakgrunn av statistiske analyser av reelle omsetningsverdier på boliger og prisstigningsstatistikk kommet fram til gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for bygningstyper innenfor kategorien boliger. Det er totalt syv bygningstyper[17] innenfor boliger, og alle boliger i Skedsmo har fått en gjennomsnittlig kvadratmeterpris i sjablongtakstformelen som vist i tabellen nedenfor:

Tabell 1. Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser etter bygningstype

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter bygningstype	
Bygningstype	**Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (i kroner) hele Skedsmo**
Enebolig/fritidsbolig	23 000,-
Firemannsboliger*	35 500,-
Horisontaldelt tomannsbolig (ikke seksjonert)*	21 000,-
Horisontaldelt tomannsbolig (seksjonert)*	30 000,-
Leiligheter[18]	41 000,-
Rekkehus*	31 500,-
Vertikaltdelt tomannsbolig*	28 500,-

Kilde: Kommunens dokumentasjon på beregning av sjablongtakst for hhv delte boliger, eneboliger og leiligheter.
*Fellesbetegnelsen for disse bygningstypene er delt bolig, og kommunen har utarbeidet et eget dokument knyttet til dokumentasjonen for beregning av sjablongtakst delte boliger.

[17] Borettslag har *ikke* gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Består borettslaget av leiligheter gjelder kvadratmeterprisen på leiligheter. Består borettslaget av rekkehus gjelder kvadratmeterprisen på rekkehus osv.

[18] Ifølge dokumentasjon beregning av sjablongtakst leiligheter, er det benyttet gjennomsnittlig kvadratmeterpris for leiligheter i første etasje for hele kommunen.

Som det framgår av tabellen over varierer gjennomsnittlig kvadratmeterpris på de ulike bygningstypene fra kr 21 000,- på ikke seksjonerte horisontaldelte tomannsboliger, til kr 41 000,- for leiligheter.

C Vurdering ved besiktigelse (gjelder kun eneboliger og fritidsboliger)

I retningslinjene for taksering står det følgende om vurdering ved besiktigelse[19]:

> Alle eiendommer skal besiktiges. Boliger besiktiges utvendig. Verdien for alle eiendommer fastsettes ved takst av sakkyndig nemnd. Hensikten med besiktigelsen er å sikre at matrikkelen er i overensstemmelse med de faktiske forholdene på eiendommen, i tillegg til å avdekke andre forhold som kan ha betydning for taksten. Dette kan være forhold som høy/lav standard eller dårlig vedlikehold på bygningsmassen.

I retningslinjene for taksering står det videre under punkt 7.2:

> Den utvendige befaringen kan medføre opp- eller nedjustering av den verdien som fremgår av sjablongen. Sjablongverdien skal sammen med resultatet av besiktigelsen reflektere omsetningsverdien.

I kommunens dokumentasjon[20] fremgår det at hvis bygningen (eneboligen) blir klassifisert med høy standard under befaring legges det til 20 % (faktor 1,2) - ellers er denne faktoren 1. For eneboliger som er yngre enn tre år legges det til 30 % (faktor 1,3)**.**

I tabellen nedenfor har revisjonen laget et eksempel knyttet til de to elementene i skattetakstformelen, fakta fra matrikkel og vurdering ved besiktigelse:

[19] Punkt 7.1 i retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter.
[20] «Dokumentasjon av beregning av sjablongtakst (eneboliger). Versjon 1.10

Tabell 2. Fakta fra matrikkel, vurdering ved besiktigelse

Fakta fra matrikkel, vurdering ved besiktigelse					
	BRA (fra matrikkel)	**Gjennomsnittlig kvm pris hele Skedsmo**	**Faktor (vurdering ved befaring)**	**Utregning**	**Sum grunnlag (fakta fra matrikkel X vurdering ved besiktigelse)**
Enebolig Høy standard	150 kvm	Kr 23 000,-	Høy standard (faktor 1,2)	150 X 23 000 X 1,2	4 140 000,-
Enebolig Vanlig standard	150 kvm	Kr 23 000,-	Normal standard (1,0)	150 X 23 000 X 1,0	3 450 000,-

Som det går fram av tabellen på forrige side, vil en enebolig som er vurdert til å ha høy standard (faktor 1,2) under befaring få et grunnlag på kr 4 140 000,- når de to elementene i skattetakstformelen fakta fra matrikkel og vurdering ved besiktigelse er multiplisert. En enebolig med «normal» standard får et grunnlag på kr 3 450 000,-

D Reguleringsfaktorer

Utregningen for de to eneboligene i tabellen over, kan sies å være et grovt estimat på markedsverdiene til de to eneboligene. For å korrigere det grove anslaget gjennomsnittlige kvadratmeterpriser, brukes reguleringsfaktorer for å bedre kunne estimere markedsprisene på den enkelte bolig. Reguleringsfaktorene er også sjablongbaserte, og hver enkelt reguleringsfaktor er et faktortall samme måte som faktoren vurdering ved befaring (faktor 1,2 høy standard og faktor 1,0 «normal» standard).

I Skedsmo er det totalt seks reguleringsfaktorer: Sonefaktor, størrelsesfaktor, bruksenhetsfaktor, aldersfaktor/skjønnsfaktor og etasjefaktor. I tabellen nedenfor har revisjonen oppsummert de ulike reguleringsfaktorene som gjelder for de ulike bygningstypene.

Tabell 3. Reguleringsfaktorer etter bygningstype

Reguleringsfaktorer etter bygningstype	
Bygningstype	**Reguleringsfaktorer**
Delte boliger	Sonefaktor, størrelsesfaktor
Eneboliger/fritidsboliger	Sonefaktor, størrelsesfaktor, bruksenhetsfaktor, aldersfaktor/skjønnsfaktor[21]
Leiligheter	Sonefaktor, størrelsesfaktor, aldersfaktor, etasjefaktor

Kilde: Retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter i Skedsmo kommune. Utgave 1.4

Sonefaktor (gjelder alle boliger)
Det står følgende om sonefaktor i retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter:

> Sonefaktoren tar hensyn til hvor i kommunen boligene og eiendommene ligger. Sonefaktoren for et område i kommunen vil kunne være ulik for de enkelte bygningsgruppene.

Alle boligene i Skedsmo har en sonefaktor i formelen for utregning av sjablongtakst. I tabellen nedenfor gis en oversikt over både antall soner for hver bygningstype og variasjonen i sonefaktorene.

Tabell 4. Soner fordelt på bygningstype, variasjon i sonefaktorer

Oversikt over antall soner fordelt på bygningstyper og variasjon i sonefaktor		
Boligtype	**Antall soner**	**Variasjon i sonefaktor**
Delte boliger	9	0,7 - 1,15
Eneboliger/fritidsboliger	9	0,8 – 1,2
Leiligheter	6	0,7 – 1,05

Kilde: Kommunens dokumentasjon på beregning av sjablongtakst for hhv delte boliger, eneboliger og leiligheter.

Som det går fram av tabellen er det ulik soneinndeling for hver bygningstype. Det er også stor variasjon i sonefaktorene for hver bygningstype og variasjonen er størst innenfor delte boliger hvor

[21] I retningslinjene for taksering står det at skjønnsfaktor brukes som en konstant for nye eneboliger istedenfor aldersfaktor.

faktoren varierer fra 0,7 – 1,15. Variasjonen i sonefaktorene innenfor de ulike bygningstypene viser at det er store markedsprisforskjeller på like bygningstyper innad i Skedsmo kommune.

Størrelsesfaktor (gjelder alle boliger)
Det står følgende i retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter om størrelsesfaktor:

> Det er en sammenheng mellom boligens bruksareal og kvadratmeterpris. Jo større boligareal, dess lavere kvadratmeterpris. Størrelsesfaktoren er forskjellig for de ulike bygningsgruppene og kan ikke sammenlignes på tvers av bygningsgrupper.

Revisjonen gjengir i tabellen nedenfor antall størrelsesfaktorer for de ulike bygningstypene innenfor boliger. Størrelsesfaktorene er som skrevet ett faktortall, hvor faktortallet inngår som en multiplikasjonsfaktor i sjablongtaksten.

Tabell 5. Antall størrelsesfaktorer etter bygningstype

Antall størrelsesfaktorer etter bygningstype	
Bygningstype	**Antall størrelsesfaktorer**
Enebolig/fritidsbolig	Èn størrelsesfaktor
Firemannsboliger*	To størrelsesfaktorer: En størrelsesfaktor for firemannsboliger mindre enn 172 kvm og en størrelsesfaktor for firemannsboliger større eller lik 172 kvm = faktor 0,6
Horisontaldelt tomannsbolig (ikke seksjonert)*	Èn størrelsesfaktor
Horisontaldelt tomannsbolig (seksjonert)*	To størrelsesfaktorer. En størrelsesfaktor for tomannsbolig mindre enn 200 kvm og en faktor for tomannsbolig større enn eller lik 200 kvm (0,6)
Leiligheter	Fire størrelsesfaktorer: Formler for størrelsesfaktor er utarbeidet for 1,2,3 og 5 etasje.
Rekkehus*	Èn størrelsesfaktor
Vertikaltdelt tomannsbolig*	Èn størrelsesfaktor

Kilde: Kommunens dokumentasjon på beregning av sjablongtakst for hhv delte boliger, eneboliger og leiligheter.

Som det går fram av tabellen over er det utarbeidet totalt elleve størrelsesfaktorer fordelt på syv bygningstyper. Det er kun bygningstypene firemannsboliger og leiligheter som har flere størrelsesfaktorer med hhv to og fire.

Etasjefaktor (leiligheter)
Det står følgende i retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter om etasjefaktor:

> Etasjefaktor blir brukt for å vekte verdien til de forskjellige etasjene i et bygg. Omsetningstallene viser at det er sammenheng mellom salgsverdi og etasje. Faktoren benyttes kun for leiligheter.

Det framgår av kommunens dokumentasjon for beregning av sjablongtakst på leiligheter at det er tydelige forskjeller i leiligheters kvadratmeterpris alt etter hvilken etasje de ligger i. Kommunen skriver videre at det er utarbeidet en etasjefaktor for alle frittliggende boligbygg på tre eller flere etasjer.

Aldersfaktor (Eneboliger/fritidsboliger og leiligheter)
Det står følgende i retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter om aldersfaktor:

> For noen bygningsgrupper er det en dokumentert sammenheng mellom alder og salgsverdi. Statistikkene over solgte eiendommer i Skedsmo kommune støtter seg på SSB sin aldersinndeling av boliger. Denne aldersinndelingen er derfor benyttet.

Kommunen skriver i sin dokumentasjon knyttet til beregning av sjablongtakst for eneboliger at differansen mellom nye og brukte boliger i Akershus er 29,5 % i følge tall fra SSB. Kommunen skriver videre at det blir benyttet en aldersfaktor på 1,3 for eneboliger yngre enn tre år. I tillegg blir det som skrevet benyttet en faktor på 1,2 for eneboliger som er eldre enn tre år, og har blitt vurdert til å ha høy standard knyttet til utvendig besiktigelse.

Når det gjelder aldersfaktor på leiligheter skriver kommunen i sin dokumentasjon at de har undersøkt leiligheter i første etasje for å sjekke om byggeår har noen påvirkning på prisen. Kommunen skriver videre at undersøkelsene viser at det er et behov for en aldersfaktor. Følgende aldersfaktorer for leiligheter har blitt utarbeidet:

Tabell 6. Aldersfaktorer leiligheter

Aldersfaktorer leiligheter	
Alder på leiligheter	**Faktor**
Eldre enn 1994	1,0
Leiligheter bygd mellom 1994 - 2003	1,08
Leiligheter yngre enn 2003	1,28

Kilde: Dokumentasjon av beregning av sjablongtakst leiligheter versjon 1.1

Bruksenhetsfaktor (kun eneboliger)
Det står følgende i retningslinjene for taksering av næring, bolig og tomter om bruksenhetsfaktor:

> Ut fra reelle omsetningsverdier er det funnet at ekstra bruksenheter som hybler gir høyere markedspris. Bruksenhetsfaktoren gir et tillegg for ekstra bruksenheter i sjablongtaksten.

Det står videre[22] om bruksenhetsfaktor at den kun gjelder for eneboliger:

> Hvis antall boligbruksenheter i bygget er større enn 1, legges det til 10 % per overskytende boligbruksenhet. En enebolig med to sokkelleiligheter blir f. eks. ganget med 1,2 (20 %). For vanlige eneboliger er denne 1.

4.2.2 Oppsummering sjablongtakstformel etter bygningstype

Sjablongene er som skrevet forskjellige for ulike bygningstyper som enebolig, leilighet og delt bolig. Sjablongene i Skedsmo blir også brukt å fange opp variasjoner i markedsverdier innenfor en bygningstype. Et eksempel på variasjoner i markedsverdier innenfor en bygningstype, er etasjefaktor for leiligheter hvor det er utarbeidet fire faktorer.

Borettslag har ingen egen formel for beregning av sjablongtakst, og sjablongene for en borettslagsenhet avhenger av hvilken bygningstype borettslaget består av. Eksempelvis, består borettslaget av leiligheter gjelder sjablongen for leiligheter, består borettslaget av rekkehus gjelder sjablongen for rekkehus innen delte boliger. Revisjonen gjengir alle formlene for beregning av sjablongtaksten for boliger slik de står beskrevet i retningslinjene for taksering:

Enebolig:
Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris x størrelsesfaktor x BRA (1) x sonefaktor x bruksenhetsfaktor x aldersfaktor/skjønnsfaktor (2)

Garasje:
Takst = 6000 x sonefaktor x BRA

Leiligheter:
Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris avh. av bygningstype (3) x BRA x sonefaktor x aldersfaktor x størrelsesfaktor

Delte boliger:
Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris x BRA x sonefaktor x størrelsesfaktor

Borettslag: Takst beregnes iht. boligtype.

(1) BRA = Bruksareal

(2) For nye eneboliger brukes skjønnsfaktor som en konstant i stedet for aldersfaktor

(3) Avhenger av blokk eller lavblokk

[22] Dokumentasjon av beregning av sjablongtakst eneboliger Skedsmo kommune versjon 1.10

4.3 Beregning av sjablongtakst delte boliger

Revisjonen har under punkt 1.2 «om sjablonger og sjablongtakst» vist hvordan sjablongene og sjablongtakstsystemet er utarbeidet. Under dette punktet, beregning av sjablongtakst delt bolig, gjennomgås mer utfyllende og detaljert hvordan kommunen har utarbeidet sjablongene og sjablongtaksten. Revisjonen har valgt å bruke bygningsgruppen delte boliger som eksempel og redegjør for kommunens dokumentasjon knyttet til utarbeiding av sjablongstakst delte boliger

Hovedformelen for sjablongtakst delte boliger ser slik ut:

Figur 1. Sjablongtakstformel boliger

Den detaljerte sjablongtakstformelen for delte boliger ser slik ut:

Takst = (gjennomsnittlig kvadratmeterpris x BRA) x (sonefaktor x størrelsesfaktor).

I den detaljerte sjablongtakstformelen utgjør gjennomsnittlig kvadratmeterpris og BRA, fakta fra matrikkel i hovedformel, mens sonefaktorer og størrelsesfaktor utgjør reguleringsfaktorer i hovedformel. I punktene nedenfor redegjør revisjonen for kommunens dokumentasjon[23] av de ulike elementene i den detaljerte sjablongtakstformelen for delte boliger.

4.3.1 Beregning av gjennomsnittlige kvadratmeterpriser

Under dette punktet vises det hvordan kommunen har kommet fram til gjennomsnittlige kvadratmeterpriser delte boliger.

Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris (bygningstype) x BRA x sonefaktor x størrelsesfaktor.

Kommunen skriver i sin dokumentasjon at de ved hjelp av omsetningsverdier har beregnet kvadratmeterpris etter BRA for ulike boligtyper. Kommunen har tatt utgangspunkt i alle 458 fritt salg omsetninger av delte boliger i Skedsmo i perioden 2012 til november 2014, hvor megler har oppgitt BRA og bygningstype. På bakgrunn av de 458 omsetningene har kommunen beregnet gjennomsnittlige kvadratmeterpriser (BRA) for de fem ulike boligtypene innenfor delt bolig:

[23] Dokument: «Dokumentasjon av beregning av sjablongtakst delte boliger, versjon 1,0».

Tabell 7. Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser delte boliger

Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser delte boliger

Boligtype	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (kroner)	Median størrelse for omsatte boliger	Totalpris for en bolig på 150 m
Firemannsbolig	35 500,-	88 m2	3 668 950,-
Horisontaldelt tomannsbolig (seksjonert)	30 000,-	102 m2	3 539 825,-
Horisontaldelt tomannsbolig (ikke seksjonert)	21 000,-	231 m2	3 591 138,-
Rekkehus	31 500,-	124 m2	4 211 516,-
Vertikaldelt tomannsbolig	28 500,-	146 m2	4 176 727

Kilde: Dokumentasjon av beregning av sjablongstakst delte boliger Skedsmo kommune, versjon 1,0

Det står videre i kommunens dokumentasjon at de har brukt statistikk for småhus[24] fra Statistisk Sentralbyrå. Statistikken er brukt for å justere alle omsetningstall i perioden 2012 – 2014 med prisutviklingen for å komme fram til markedsverdier per 1. januar 2015:

- Fra 2012 til 2013: 9,92 %
- Fra 2013 til 2014: -5,7 %
- Fra 2014 til 2015: 10,5 % (estimert med tredje kvartalstall)

4.3.2 Bruttoareal (BRA)

Under dette punktet redegjøres det for hvordan kommunen har brukt BRA - tall for delte boliger i forbindelse med kvalitetssikringen av sjablongtakstformelen for delte boliger.

Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris x BRA x sonefaktor x størrelsesfaktor.

I forbindelse med utarbeidelsen og kvalitetssikringen av sjablongen gjennomsnittlig kvadratmeterpris, tok kommunen utgangspunkt i 458 omsatte delte boliger[25] hvor dataene ble kjøpt

[24] SSB sin definisjon av småhus sammenfaller ifølge kommunen med definisjonen kommunen har på delte boliger.
[25] 458 omsetninger av delte boliger i perioden 2012-2014

inn fra Norsk Eiendomsverdi AS[26]. I dataene fra Norsk eiendomsverdi var BRA og bygningstype oppgitt av megler. Det er disse BRA dataene kommunen har som grunnlag i sjablongtakstformelen for delte boliger.

4.3.3 Utarbeidelse av sonefaktorer

Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris x BRA x sonefaktor x størrelsesfaktor.

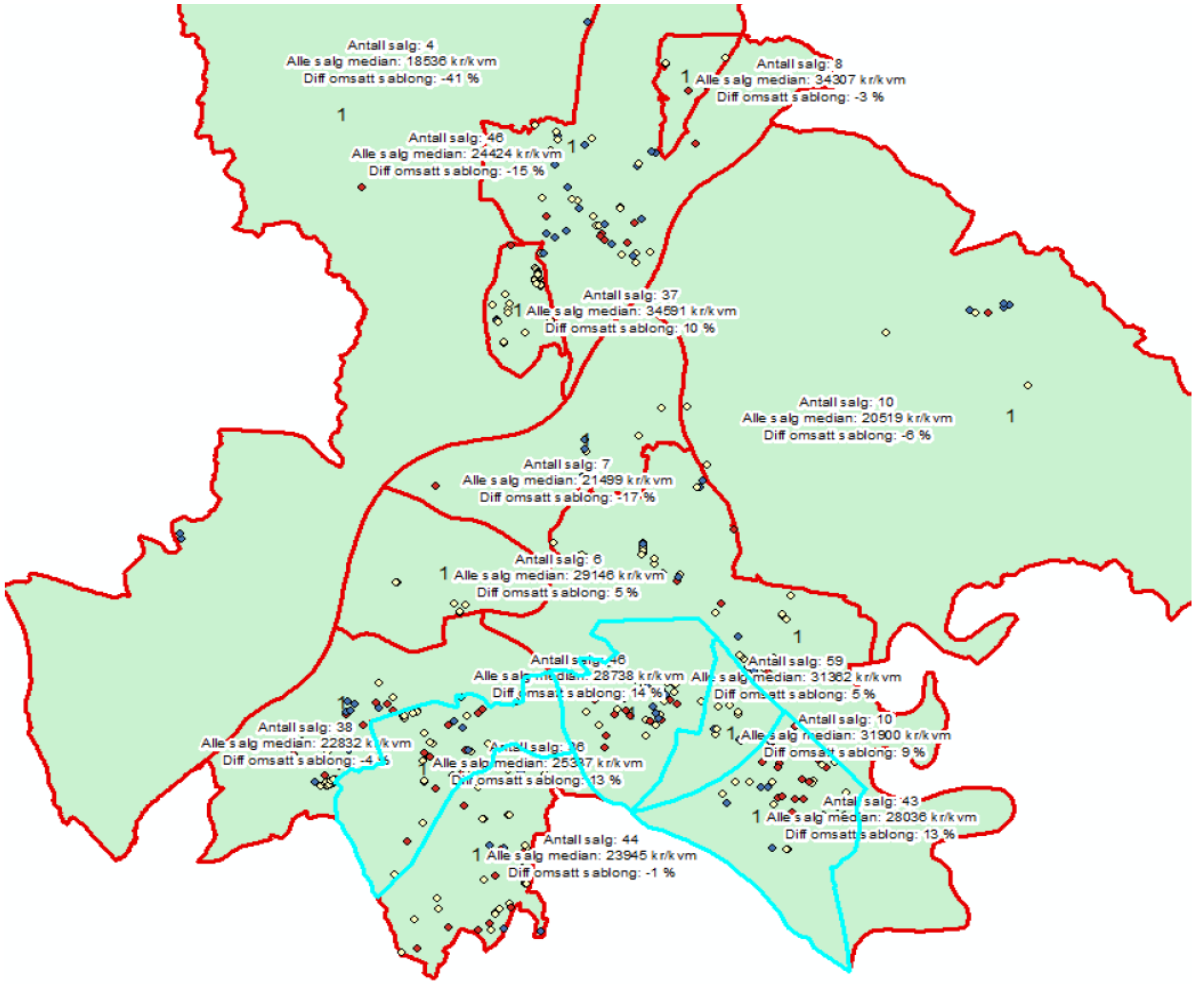
Kommunen skriver i sin dokumentasjon at man undersøkte soner for å få et bedre samsvar mellom sjablong og omsetningsverdier for delte boliger. Utgangspunktet var igjen de 458 omsatte delte boligene i perioden 2012 - 2014, og kommunen skriver følgende om analysen av soner:

> Gruppert inn kommunen etter en til flere grunnkretser som har en mengde omsatte boliger, og beregner hvor langt sjablong ligger unna omsetningsverdiene innenfor sonene.

I figuren under vises omsatte delte boliger gruppert etter grunnkretser og avviket de omsatte boligene samlet innenfor sonen har fra sjablongen.

[26] Norsk Eiendomsverdi AS er ifølge firmaets nettside et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene. Eiendomsverdi utarbeider blant annet eiendomsmeglerbransjens månedlige boligprisstatistikk. Kilde: www.eiendomsverdi.no

Figur 2. Omsetninger fordelt på grunnkretser delte boliger



Figuren over viser alle salg av delte boliger i perioden 2012 – 2014 fordelt på grunnkretser. I hver grunnkrets er medianprisen også beregnet. Medianprisen i hver grunnkrets er omsetningsprisen per kvm for den boligen som ligger i midten. Medianen er den boligen i midten av utvalget som har like mange enheter med lavere og høyere gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Eksempelvis: Med 59 omsetninger i en grunnkrets blir bolig nummer 30 med hensyn til gjennomsnittlig kvm pris medianen. Det er 29 delte boliger av 59, som har en lavere gjennomsnittlig kvm pris enn median, og 29 boliger av 59 som har enn høyere gjennomsnittlig kvm pris.

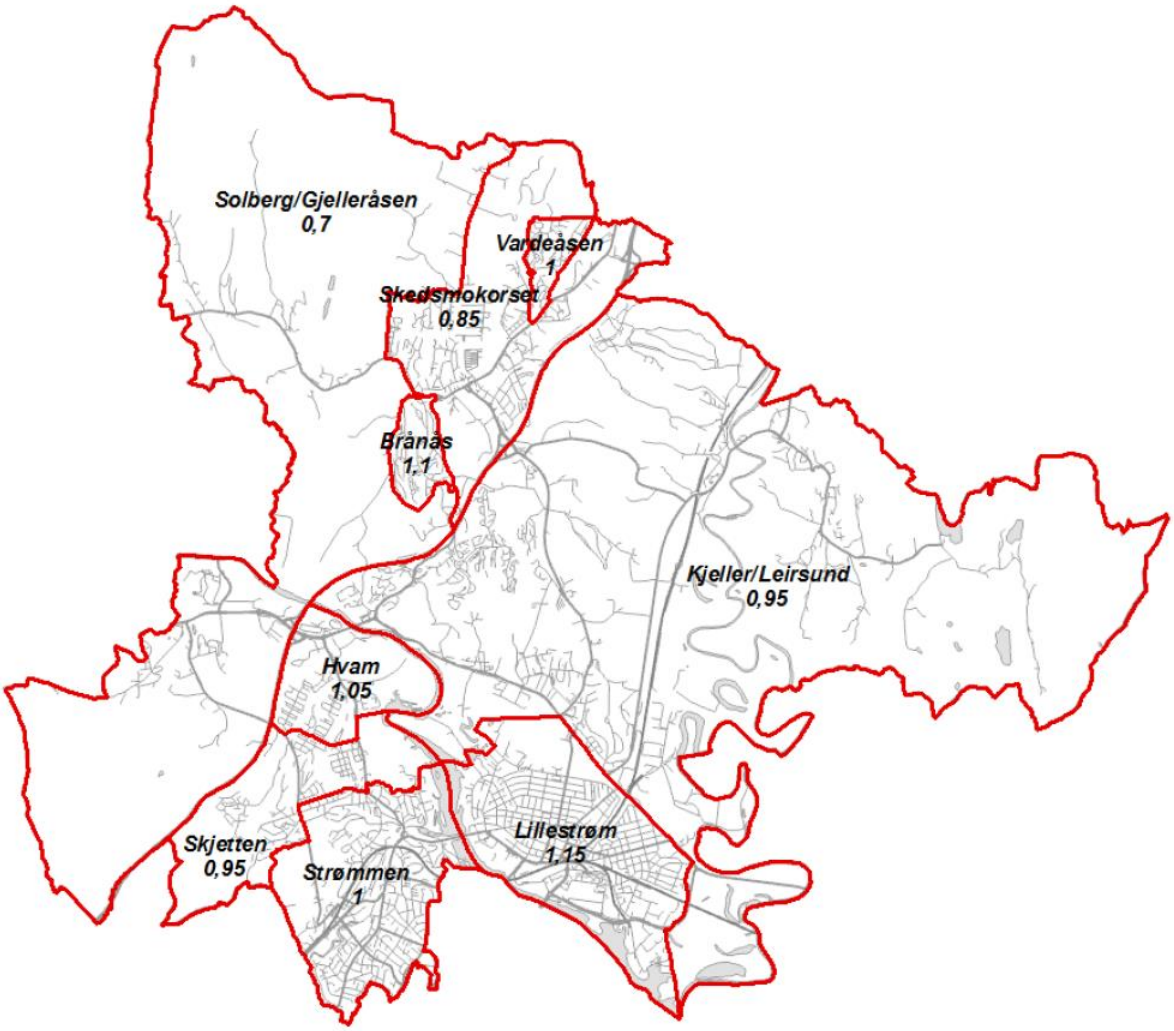
Under medianen i hver grunnkrets vises differansen mellom de omsatte boligene i grunnkretsen og sjablongen for gjennomsnittlig kvadratmeterpris i hele kommunen delte boliger. Det framgår av figuren at differansen mellom gjennomsnittlig kvadratmeterpris og sjablongen varierer fra – 41 % til 14 %. I grunnkretsen øverst til venstre i figuren er gjennomsnittlig kvadratmeterpris 41 % lavere enn sjablongen, mens en grunnkrets med 6 salg i midten nederst på figuren, har gjennomsnittlige kvadratmeterpriser som ligger 14 % høyere enn sjablongen.

Kommunen skriver følgende om den endelige soneinndelingen:

Sonene er justert slik at avvik mellom omsetninger og sjablong er i snitt mindre enn 5 %. Det er kjørt analyser ned til grunnkretsnivå. Der avvik mellom omsetninger og sjablong, samt sonefaktor er tilnærmet like, vil sonene aggregeres til større soner.

Den endelige inndelingen av soner for delte boliger med sonefaktorer ble i følge kommunen slik:

Figur 3. Endelig soneinndeling delte boliger med sonefaktorer



Figuren over viser den endelige soneinndelingen for delte boliger med ni soner, hvor sonefaktoren og navnet på sonen framgår. Revisjonen har oppsummert den endelige soneinndelingen for delte boliger med sonefaktorer i tabellen under:

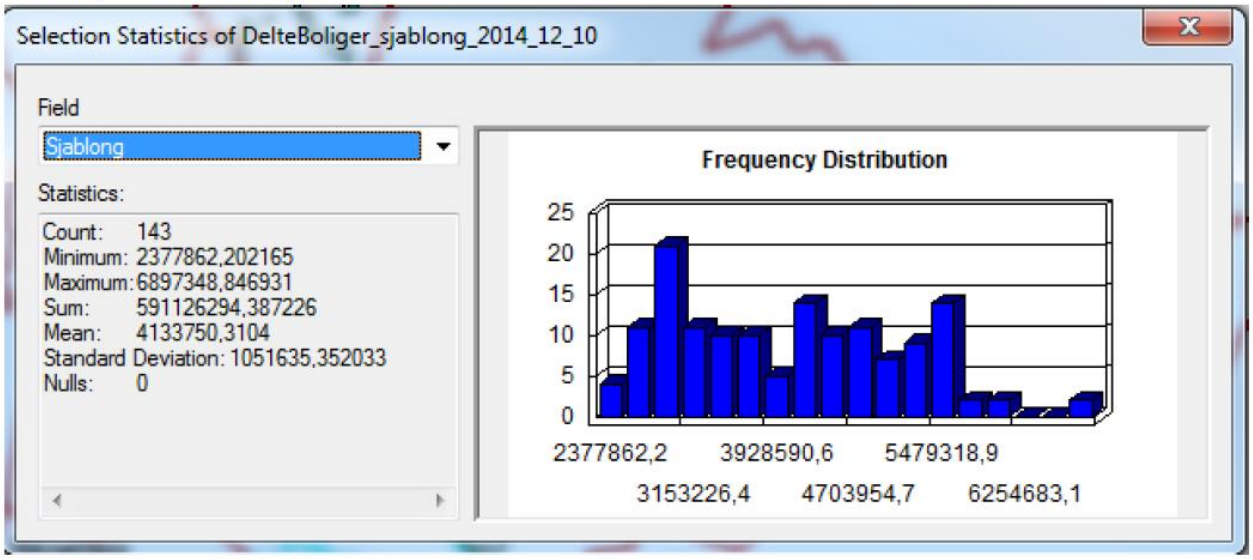
Tabell 8. Soner med sonefaktorer delte boliger

Soner med sonefaktorer delte boliger	
Sonenavn	Sonefaktor
Lillestrøm	1,15
Brånås	1,1
Hvam	1,05
Vardeåsen	1,0
Strømmen	1,0
Skjetten	0,95
Kjeller/Leirsund	0,95
Skedsmokorset	0,85
Solberg/Gjelleråsen	0,7

I figuren nedenfor gjengis kommunens grunnlagsdokumentasjon på sjablongen i sone Lillestrøm. Kommunen skriver at det er kontrollert for hvor mange sjablonger som ligger innenfor +- 20 % av omsetningsverdien som er estimert.

Figur 4. Dokumentasjon delte boliger sone Lillestrøm

Lillestrøm – faktor 1,15:



Figuren viser at det var 143 omsetninger av delte boliger i perioden 2012 – 2014, og at sjablongen varierer fra 2,37 millioner til 6,9 millioner. Gjennomsnittsprisen i sone Lillestrøm er kr 4 133 750. Når det gjelder kontrollen knyttet til avvik på sjablongen (+- 20 %) for omsatte delte boliger, framgår dette ikke av figuren.

4.3.4 Utarbeidelse av størrelsesfaktor

Takst = gjennomsnittlig kvadratmeterpris x BRA x sonefaktor x størrelsesfaktor

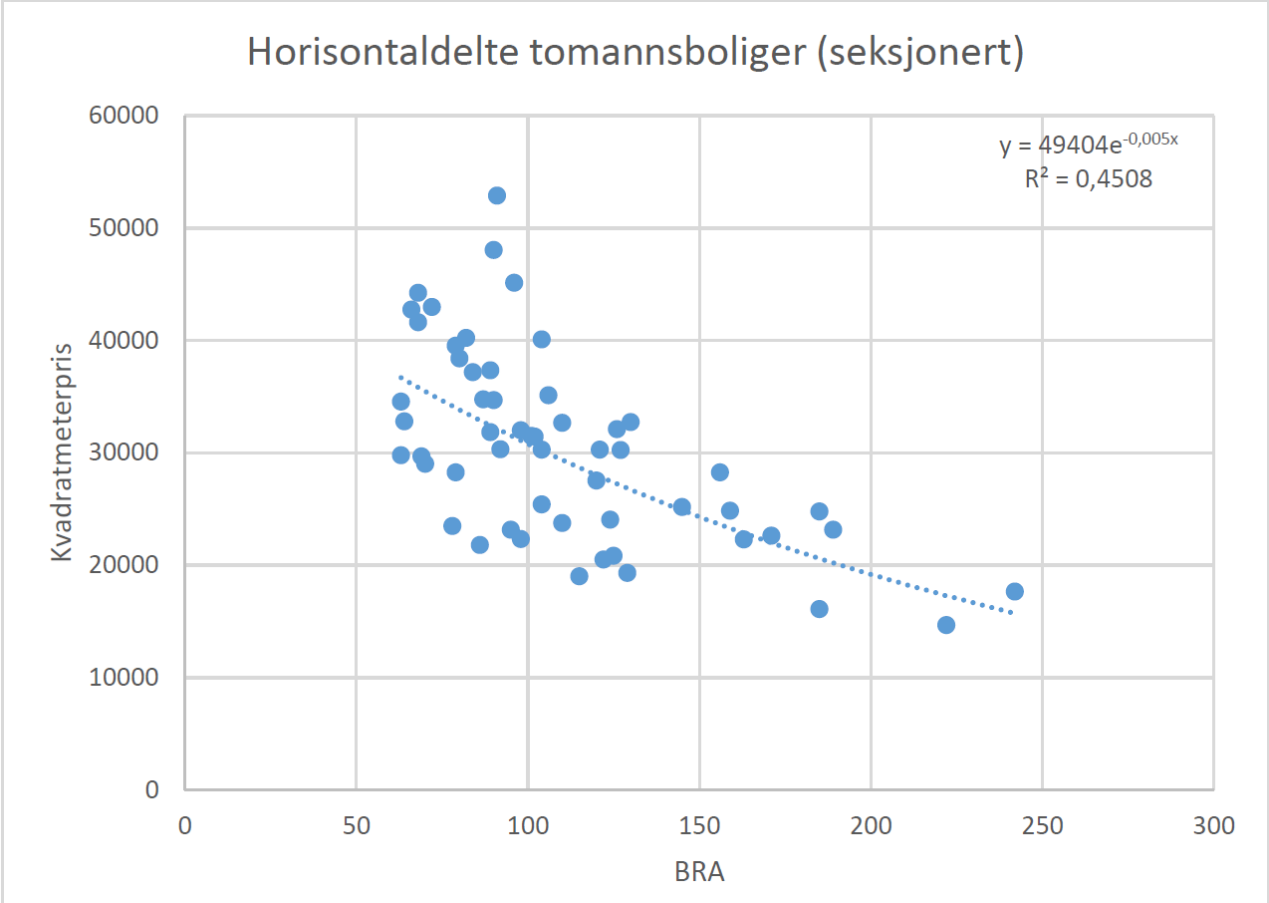
Det står i kommunens dokumentasjon at foreløpige analyser fant at det var behov for en ny størrelsesfaktor for delte boliger, noe den gamle sjablongtakstformelen ikke hadde (sjablongtakstformelen for eiendomsskatt i Skedsmo i perioden 2005 – 2014). Det står følgende om utarbeidelsen av den nye størrelsesfaktoren:

> Det var ikke mulig å finne en klar sammenheng mellom størrelse og kvadratmeterpris når alle boligtypene innfor «Delte boliger» var samlet. Størrelsesfaktor er beregnet for hver boligtype innenfor kategorien «delte boliger»:
>
> - Vertikaldelte tomannsboliger
> - Horisontaldelte tomannsboliger (hele)
> - Horisontaldelte tomannsboliger (seksjoner)
> - Rekkehus
> - Firemannsboliger

Kommunen gjorde tre analyser for alle delte boliger for å få et bedre samsvar mellom sjablong og omsetningsverdier på alle delte boliger. Ingen av forutsetningene i de tre analysene viste seg å være gode nok, og den endelige utarbeidelsen av størrelsesfaktorene medførte at alle de fem boligtypene innenfor delt bolig fikk en egen størrelsesfaktorformel. Dette ble gjort gjennom en statistisk analyse som kalles regresjonsanalyse[27]. Regresjonsanalysen ble gjort på bakgrunn av 458 omsetninger av delte boliger i Skedsmo i perioden 2012 – november 2014. Revisjonen gjengir kommunens dokumentasjon knyttet til den statistiske regresjonsanalysen av seksjonerte horisontaldelte tomannsboliger i figuren under:

[27] www.wikipedia.no Regresjon er en statistisk tallanalyse av sammenhenger mellom en avhengig variabel og en eller flere uavhengige variabler. I motsetning til korrelasjonsanalyse som påviser hvorvidt det er korrelasjon mellom variabler, så kan regresjonsanalyse vise i hvilken grad en variabel samvarierer med en annen variabel.

Figur 5. Omsetninger seksjonerte delte boliger (regresjonsanalyse)



Figuren over viser omsetninger (blå prikker), og den blå prikkete linjen representerer en gjennomsnittlig kvadratmeterpris fordelt på størrelse for en kvm bruksareal (BRA). Som det framgår av tabellen er det en sammenheng mellom bruksareal (BRA) og kvadratmeterpris. Høyere bruksareal gir lavere kvadratmeterpris (fallende blå prikkete linje mot høyre). Tilsvarende regresjonsanalyser ble gjort for de fire andre boligtypene innen delte boliger.

4.3.5 Sjablongtakst-utregning og endelig eiendomsskatte-utregning

I de to tabellene nedenfor vises et eksempel på sjablongtakstutregning og endelig eiendomsskatteutregning for en seksjonert horisontaldelt tomannsbolig i Skedsmo med én boenhet.

Tabell 9. Sjablongtakst-utregning seksjonert horisontaldelt tomannsbolig

Sjablongtakst-utregning seksjonert horisontaldelt tomannsbolig		
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	30 000	
BRA	278 m2*30 000	8 340 000
Sonefaktor	1,0	8 340 000
Størrelsesfaktor	0,6	- 3 336 000
Vedtatt eiendomsskattetakst (kroner)		**5 004 000**

I tabellen nedenfor vises endelig eiendomsskatteutregning for den seksjonerte horisontaldelte tomannsboligen.

Tabell 10. Endelig eiendomsskatte-utregning

Endelig eiendomsskatteutregning seksjonert horisontaldelt tomannsbolig		
Vedtatt eiendomsskattetakst (kroner)		5 004 000
- 20 % forsiktighetsmargin	5 004 000 * 0,2	-1 000 800
- Bunnfradrag (en boenhet)	1 800 000	-1 800 000
= Skattegrunnlag		2 203 200
Beregnet eiendomsskatt 2 promille av skattegrunnlaget	2 203 200 * 0,002	4 406,4
Eiendomsskatt å betale (kroner)		**4 406**

Forsiktighetsmargin (**reduksjonsfaktor)**
En forsiktighetsmargin[28] brukes til å justere ned verdien av de takserte eiendommene. Med reduksjonsfaktor menes en lik prosentvis reduksjon i takstene for alle eiendommer. Mange kommuner benytter en reduksjonsfaktor for å oppnå et ønsket nivå på eiendomsskattegrunnlagene ved utskrivingen. En reduksjonsfaktor vil også fungere som en buffer mot at takstene overstiger faktisk markedsverdi på den enkelte eiendom.

[28] Norsk lovkommentar eigedomsskattelova note 47

Bunnfradrag:
Et fast kronebeløp som trekkes fra vedtatt eiendomsskattetakst for den enkelte godkjente boenhet. (Skedsmo kr 1 800 000,-).

Skattegrunnlag:
Grunnlaget som det beregnes eiendomsskatt av.

4.4 Revisjonens oppsummering

Skedsmo kommune har i eiendomsskattevedtektene vedtatt at sakkyndig nemnd kan bruke sjablonger i takseringen. Sjablongene skal ifølge eiendomsskattevedtektene:

> Være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommens innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien

Sakkyndig nemnd vedtok 10.2.2014 å bruke sjablonger, og i kommunens dokumentasjon knyttet til utarbeidelse av sjablonger for boliger framgår følgende sjablongtakstformel for alle boliger:

Sjablongtakstformelen som sakkyndig nemnd har vedtatt inneholder tre elementer som sammen skal gi takst på den enkelte bolig. I sjablongtakstformelen er det kun bruksareal (BRA) under elementet fakta fra matrikkel som ikke er en sjablong eller en faktor. Alle de andre åtte enkeltbestanddelene i sjablongtakstformelen som kommunen har valgt å bruke er faktorer:

- Gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter bygningstype
- Eneboliger med høy standard får faktor 1,2, ellers får eneboliger faktor 1,0 (en sjablong - vurdering ved besiktigelse).
- Sonefaktor, størrelsesfaktor, bruksenhetsfaktor, aldersfaktor/skjønnsfaktor og etasjefaktor (seks sjablonger som alle betegnes som reguleringsfaktorer).

Som det framgår av de tre kulepunktene over, består syv av åtte sjablonger av faktorer med et faktortall. Det er kun gjennomsnittlig kvadratmeterpris etter bygningstype som ikke er et faktortall. Av faktortallene er det kun sjablongen «vurdering ved besiktigelse» som kan sies å inneholde en skjønnspreget vurdering i motsetning til de andre faktortallene som er utarbeidet på bakgrunn av talldata og statistiske analyser. Sjablongen «vurdering ved besiktigelse» innebærer at kommunens besiktigere i forbindelse med den utvendige befaringen, skal ha foretatt en skjønnsmessig vurdering om eneboliger skal få faktortallet 1,2 (høy standard) eller faktortallet 1,0 («normal standard»).

5 TAKSERING AV EIENDOMMER

5.1 Innledning

I dette kapitlet undersøkes det om retakseringen av boligeiendommene i 2014 – 2015 ble gjennomført i henhold til kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering. Følgende problemstilling, med tilhørende revisjonskriterier, er lagt til grunn i kapitlet:

Tabell 11. Revisjonskriterier problemstilling 2

Problemstilling 2.	Revisjonskriterier
I hvilken grad ble retakseringen i 2014/2015 gjort i samsvar med kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering av eiendommer?	**Overordnet revisjonskriterium** ⇒ Sakkyndig nemnd skal likebehandle boligeiendommer både ved utarbeidelse av sjablonger, og ved fastsettelse av sjablongtakst for den enkelte eiendom (retningslinjer for taksering pkt. 13.4) Forberedelse av taksering ⇒ Det skal lages en fullstendig liste over alle eiendommer som er fritatt for eiendomsskatt. ⇒ Alle boligeiere skal bli gjort kjent med de opplysninger kommunen har om eiendommene. Gjennomføring av taksering ⇒ Prøvetaksering skal gjennomføres av sakkyndig nemnd for å fastsette prisnivået. ⇒ Sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret skal sikre at besiktigerne får tilstrekkelig opplæring. ⇒ Sakkyndig nemnd skal sammen med besiktigerne gjennomføre prøvetaksering for å sikre likeartet praksis knyttet til besiktigelsene. ⇒ Besiktigelsen skal sikre at matrikkelen er oppdatert og korrekt. ⇒ Besiktigelsen skal avdekke andre forhold på eiendommene som har betydning for taksten. ⇒ Begrunnelsen for taksten skal inneholde prinsippene for verdsettelsen med kriterier og grunnlag på den enkelte eiendom, og gis på en slik måte at det er mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt.

5.2 Evalueringer av retakseringen

Evalueringer knyttet til retakseringen i 2014 - 2015 har ved fire anledninger vært oppe til behandling i folkevalgte organer i Skedsmo.

To evalueringer/saker er lagt frem av rådmannen på bakgrunn av grunngitte spørsmål fra en kommunestyrerepresentant. Den tredje evalueringen er behandlet i formannskapet 19.8.2015, og er skrevet av ordfører på bakgrunn av grunngitte spørsmål til ordfører fra kommunestyrerepresentant. I alle disse tre evalueringene/sakene redegjør rådmannen/ordfører for ulike forhold knyttet til takseringen og klagebehandlingen.

5.2.1 Kommunens analyse

Den fjerde evaluering knyttet til retakseringen ble behandlet av kommunestyret 15.6.2016 i saken (PS 16/84), «Evaluering – omtaksering av eiendomsskatt». Evalueringen inneholdt følgende:

- Kommunen har selv gjennomført en analyse av kommunens utarbeidede skattetakster sammenlignet med bruk av skatteetatens ligningsverdier.
- KS - Advokatene har på bestilling fra kommunen evaluert utformingen av sjablongtakstsystemet og retningslinjene for taksering.
- Romerike revisjon IKS har på bestilling fra kontrollutvalget levert en undersøkelse om alle skattepliktige boligeiendommer blir utlignet eiendomsskatt som de skal.

Det framgår av saksframlegget[29] at kommunen har utført en prøvetaksering av skattepliktige eiendommer i Skedsmo kommune. Dette er gjort gjennom å sammenligne inntektene fra alminnelig kommunal omtaksering med mulige inntekter gjennom å bruke ligningsverdier fra skatteetaten.

Revisjonen gjengir tabell fra saksframlegget, som viser antall enheter og inntekter basert på hhv alminnelig taksering (AO) og ved bruk av skatteetatens ligningsverdier (LV):

Tabell 12. Kommunens beregning av eiendomsskatteinntekter (AO og LV)

Beregning[2] av total eiendomsskatteinntekt innenfor hver boligtype gir følgende tall:

Boligtype	Antall AO	Eskatt AO	Antall LV	Eskatt LV
Leilighet	3 132	5 764 000,-	3 072	6 405 000,-
Eneboliger	5 660	21 996 000,-	5 454	27 823 000,-
Delte boliger	2 870	5 753 000,-	2 827	6 812 000,-
Boliger i borettslag	6 836	6 700 000,-	6 737	11 423 000,-
TOTALT	*18 498*	*40 213 000,-*	*18 090*	*52 463* 000,-

LV = likningsverdier, AO = Alminnelig omtaksering.

[29] Side 6 under punkt 6.

Det står i saksframlegget fra rådmannen:

> Analysene viser at det er betydelig forskjeller når man sammenligner takst basert på ligningsverdi og takst etter alminnelig taksering. Takstene basert på ligningsverdi ligger jevnt over høyere, og de fanger heller ikke opp lokale variasjoner mellom områder i kommunen. Bruk av ligningsverdier vil innføre store skjevheter i takster i kommunen, der boliger i Lillestrøm vil betale en relativt mindre andel i eiendomsskatt sammenlignet med boliger i resten av kommunen, sett i forhold til omsetningsverdi.

5.2.2 Notat fra KS Advokatene

Kommunen ba KS advokatene om å gjennomgå retningslinjene for eiendomsskatt og vurdere metodikken knyttet til utarbeiding av sjablongtakst.

KS Advokatene skriver i notatet at de ikke kvalitetssikrer kommunens sjablonger i seg selv, men at de sier noe generelt om hvilke krav som stilles ved bruk av sjablonger og justeringsfaktorer, og hvordan retningslinjene framstår i forhold til dette. I oppsummeringen av notatet konkluderer KS-advokatene med at metodikken som er brukt til verdsettelse i seg selv, må anses å være innenfor lovens rammer.

KS Advokatene har i notatet syv merknader til enkeltpunkter i retningslinjene for taksering. To av merknadene gjaldt formuleringer i retningslinjene, mens fire merknader var knyttet til mindre forhold i forbindelse med takseringen. Den siste merknaden gjaldt klagebehandlingen.

5.2.3 Undersøkelse eiendomsskatt og renovasjonsgebyr mai 2016

Kontrollutvalget i Skedsmo bestilte 8.2.2016 en undersøkelse fra Romerike revisjon IKS om de som skal betale eiendomsskatt og renovasjonsgebyr blir utfakturert dette av kommunen. Undersøkelsen viste at totalt 92 skattepliktige boligeiendommer som betaler renovasjonsavgift ikke blir utfakturert eiendomsskatt.

I undersøkelsen ble de 92 skattepliktige eiendommene som ikke betalte eiendomsskatt nærmere gjennomgått, med det formål å finne forklaringer på hvorfor de ikke var utfakturert eiendomsskatt. I tabellen nedenfor gjengis årsakene til manglende utfakturering:

Tabell 13. Betaler renovasjonsavgift, ikke eiendomsskatt

Betaler renovasjonsavgift, ikke eiendomsskatt

Antall avvik korrigert for fritatte eiendommer	Forklaringer på avvik etter korrigering
92	Har besiktigelsespunkt, ikke taksert (bygning) 43
	Har besiktigelsespunkt, ikke taksert (tomt) 20
	Ikke besiktigelsespunkt 18
	Ikke taksert, næringseiendom 5
	Taksert, ikke vedtatt skattetakst 2
	Taksert, ikke produsert skatteseddel 2
	Ikke besiktigelsespunkt, taksert 2

Tabellen viser at det er 92 tilfeller hvor eiendommen er skattepliktig, men der eier av gårds- og bruksnummeret ikke utfaktureres eiendomsskatt av kommunen. De tre første forklaringene dekker 81 av totalt 92 avvik. De to første og vanligste forklaringen til ikke utfakturert eiendomsskatt, er at eiendommene ikke er taksert, noe som kan omfatte både bygninger og tomter (63 tilfeller). Den tredje vanligste forklaringen er at eiendommen ikke har besiktigelsespunkt (18 tilfeller). Manglende besiktigelsespunkt innebærer at det ikke ligger informasjon på eiendommene knyttet til befaringene kommunen gjennomførte i 2014. På alle eiendommene skulle det opprettes besiktigelsespunkt med informasjon om eiendommene, som igjen skulle utgjøre grunnlaget for taksering. To avvik skyldes at det er ikke vedtatt skattetakst. To avvik skyldes at det ikke er laget skattseddel. Det er også to avvik knyttet til manglende besiktigelsespunkt, men hvor eiendommene er taksert.

Revisjonen fikk opplyse at det etter omtakseringen ble det laget en oversikt over skattepliktige eiendommer som ikke var blitt utfakturert eiendomsskatt i 2015. Kommunen skriver at totalt 365 eiendommer ble gjennomgått, men ikke taksert av sakkyndig nemnd. De 365 eiendommene var fordelt på både boliger, tomter, og næringseiendommer. Eiendommene skulle ifølge kommunen behandles av sakkyndig nemnd i 2016, og utfaktureres eiendomsskatt fra og med 2017.

I undersøkelsen kom det også fram at kommunen har internkontrollrutiner for å sikre at alle skattepliktige eiendommer betaler eiendomsskatt. Kommunen har to løpende kontroller for å sikre at alle skattepliktige eiendommer betaler eiendomsskatt; En kontroll for sjekk av samsvar mellom vedtatte takster og matrikkelen, og én kontroll for å fange opp endringer i matrikkelen. Kontrollene utføres jevnlig for å sikre at alle endringer fanges opp, og at alle bolig- og fritidsboliger blir utlignet eiendomsskatt.

Kommunen opplyser i epost av 8.3.2017 at når det ses bort fra eiendommer som har fritak eller har vedtatt takst på 0,- kroner er det 163 boligeiendommer som var til restanse 2015; 80 eneboliger, 63

delte boliger, 15 leiligheter og 5 flere boligtyper/annet. Mange av disse boligene ble ikke taksert da det var mangelfulle opplysninger i matrikkelen. Blant annet var flere av eneboligene våningshus på landbrukseiendommer, som det ikke forelå dokumentasjon på. Kommunen bekrefter at alle eiendommer som var i restanse fra 2015 har fått vedtatt takst og er tilsendt skatteseddel via SvarUT. Leder i sakkyndig nemnd opplyser i intervju at uteglemte eiendommer fra 2015 fikk fastsatt skattetakst av SN høsten 2016, og at disse fra og med skatteåret 2017 blir utlignet eiendomsskatt.

5.3 Forberedelse av takseringen

Det framgår i kommunens eiendomsskattevedtekter § 1-1, at sakkyndig nemnd er ansvarlig for verdsettelsen av eiendommer i Skedsmo kommune. Dette innebærer at sakkyndig nemnd er ansvarlig for både utarbeidelsen av sjablongstakstsystem, retningslinjer for taksering, og for fastsettelsen av skattetakst på den enkelte eiendom.

Retakseringen i 2014 - 2015 ble av administrasjonen i Skedsmo organisert som et prosjekt «Omtaksering for ny eiendomsskatt 2015[30]». Det framgår av prosjektplanen datert 5.1.2014, at mandatet var basert på et vedtak i kommunestyret 11.12.2013 om utskrivning av eiendomsskatt på alle faste eiendommer og ny allmenn taksering. I prosjektets milepælsplan er prosjektperioden satt til 1.1.2014 – 31.12.2014.

Prosjektet ble organisert med en overordnet styringsgruppe med fem medlemmer; økonomisjef, kommunaldirektør teknisk, avdelingssjef geodata, prosjektleder og fagansvarlig eiendomsskatt.

Ellers var prosjektet organisert slik:

- Prosjektleder
- Prosjekteier (avdelingssjef geodata)
- Prosjektgruppe med fire ansatte inkludert fagansvarlig eiendomsskatt
- Gruppe på fire ansatte som hadde ansvar for tekniske løsninger.

Prosjektplanen beskriver ellers økonomi og fire hovedaktiviteter i forbindelse med retakseringen:

1. Forberedelse til taksering med totalt 7 underpunkter
2. Tekniske løsninger med totalt 5 underpunkter
3. Omtaksering med totalt 4 underpunkter
4. Avslutning og overføring til forvaltning med 6 underpunkter

Kommunen utarbeidet[31] også en risikomatrise knyttet til retakseringen. Risikomatrisen inneholder 15 punkter, og revisjonen gjengir de 5 punktene i risikoanalysen som ligger øverst til høyre (risikoer med størst sannsynlighet for å inntreffe og som har størst konsekvens):

[30] Ifølge prosjektmandat/plan datert 5.1.2014.
[31] Dokument: Risikostyring, datert 3.6.2014

- Punkt 3, «Feil i teknisk løsning for sakkyndig nemnd → forsinkelse evt. Dårlig kvalitet.
- Punkt 5 «Lav fremdrift i overføring av saker til sakkyndig nemnd» → vi blir ikke ferdig innen fristen
- Punkt 8, «Evaluering av anbud/feil ved anskaffelsesprosess» → klager som medfører forsinkelse av prosjektet
- Punkt 13, «Rett taksering av spesialeiendommer → feil i takster
- Punkt 14, «Backup i ferien →

5.3.1 Krav til liste over eiendommer fritatt for eiendomsskatt

Revisjonen har lagt til grunn at det skal føres en fullstendig liste over alle boligeiendommer som er fritatt for eiendomsskatt. Nedenfor gjengis de mest relevante fritaksbestemmelsene etter eigedomskattelova §§ 5 og 7.

- §5a. Eiendommer som er eid av staten
- §5b. Jernbane
- §5c. Kyrkjer
- §5d. Eigedomar som kommunen sjølv eig
- §5h. Landbruk
- §5j. Naturvern
- §7a. Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten
- §7b. Bygning som har historisk verde[32]
- §7c. Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.[33]

Kommunen har utarbeidet en fritaksliste for «boliger med fritak», og revisjonen gjengir i tabellen under antall eiendommer som er i fritakslisten under hvert enkelt fritak for 2016. Kolonnen til høyre viser boliger som i revisjonens undersøkelse fra mai 2016 som ikke var på fritaksliste, og som skulle vært på fritaksliste.

[32] Historiske bygninger og kulturminner i hele landet er registrert i SEFRAK-registeret som forvaltes av Riksantikvaren. Kilde: www.riksantivaren.no

[33] Skedsmo kommune har vedtatt tre års fritak for nybygde boliger. Eksempel: Har boligen fått ferdigattest i 2014, får skatteyter fritak for eiendomsskatt i årene 2015, 2016 og 2017.

Tabell 14. Fritatte eiendommer etter fritaksgrunn 2016

Fritatte eiendommer etter fritaksgrunn 2016

Fritaksgrunn	Antall på kommunens fritaksliste 2016	Revisjonens undersøkelse mai 2016, eiendommer ikke på kommunens fritaksliste 2016
§ 5a. Eies av staten	3	
§ 5b. Jernbane	9	
§ 5c. Kirker	0	2
§ 5d. Eies av kommunen	17	
§ 5 h. Landbruk	48	
§ 5j. Naturvern	1	
§ 7 a. Stiftelse, institusjon	10	1
§7 b. Historisk verdi	6	10
§ 7 c. Ny bolig	279	21
Sum	**373**	**34**

Som det går fram av tabellen er det totalt 373 eiendommer (unike gårds – og bruksnummer), som er fritatt for eiendomsskatt i 2016. Nye boliger yngre enn tre år står for 279 av 373 fritak, mens landbrukseiendommer har 48 fritak. Eiendommer som kommunen selv eier er registrert med 17 fritak. Ellers er stiftelser/institusjon, jernbane og eiendommer med historisk verdi registrert med hhv 10, 9 og 6 fritak. Det er også 3 eiendommer eid av staten og ett fritak knyttet til naturvern. Revisjonens undersøkelse fra mail 2016 avdekket totalt 34 eiendommer som ikke var på fritaksliste, og som heller ikke ble utfakturert eiendomsskatt. Av disse var 21 nye boliger og 10 eiendommer med historisk verdi.

Leder i sakkyndig nemnd opplyser i intervju at det er administrasjonen som har ansvaret for fritakslistene, og at landbrukseiendommer automatisk tas ut basert på informasjon fra kommunens landbrukskontor. Kommunens egne eiendommer, andre offentlige eiendommer, samt eiendommer med historisk verdi blir taksert. Det er så opp til kommunestyret å vedta fritak. Når det gjelder eiendommer med historisk verdi som er registrert i SEFRAK - registeret får ikke disse automatisk fritak for eiendomsskatt. Disse må være regulert for vern av kommunen. Leder opplyser også at sakkyndig nemnd har lagt til grunn et generelt prinsipp om at taksering skjer etter reguleringsformål.

Kommunen bekrefter i epost av 8.3.2017 at alle fritakslister er gjennomgått og kvalitetssikret for skatteåret 2017, slik at de samstemmer med informasjon i matrikkelen eller andre oversikter.

5.3.2 Boligeiere skal gjøres kjent med opplysninger

Revisjonen har lagt til grunn at boligeiere skal ha blitt kjent med de opplysninger kommunen har om eiendommen før taksering starter.

Skedsmo kommune sendte før retakseringen ut en informasjonsbrosjyre[34] «til eiere av fast eiendom, vi skal taksere eiendommen din.» (vedlegg 1 til rapporten). I tillegg til informasjonsbrosjyren som var felles for alle eiere av eiendommer, sendte kommunen ut et eget skriv til hver eiendomsbesitter med faktainformasjon om den enkelte eiendom hentet fra matrikkelen.

Kommunen viser i epost av 8.3.2017 til at samme praksis som tidligere ble fulgt ved at informasjon ble sendt til regningsmottakere. Det ble opplyst om at disse måtte informere evt. øvrige medhjemmelshavere/eierrepresentanter.

Utsendelse til den enkelte i februar 2014 inneholdt:

- Faktaark og «*Bolig_Faktaark_m_kommentarer_2.pdf*» og skatteseddel
- Informasjonsbrosjyre: «*Til eiere av fast eiendom booklet.pdf*»

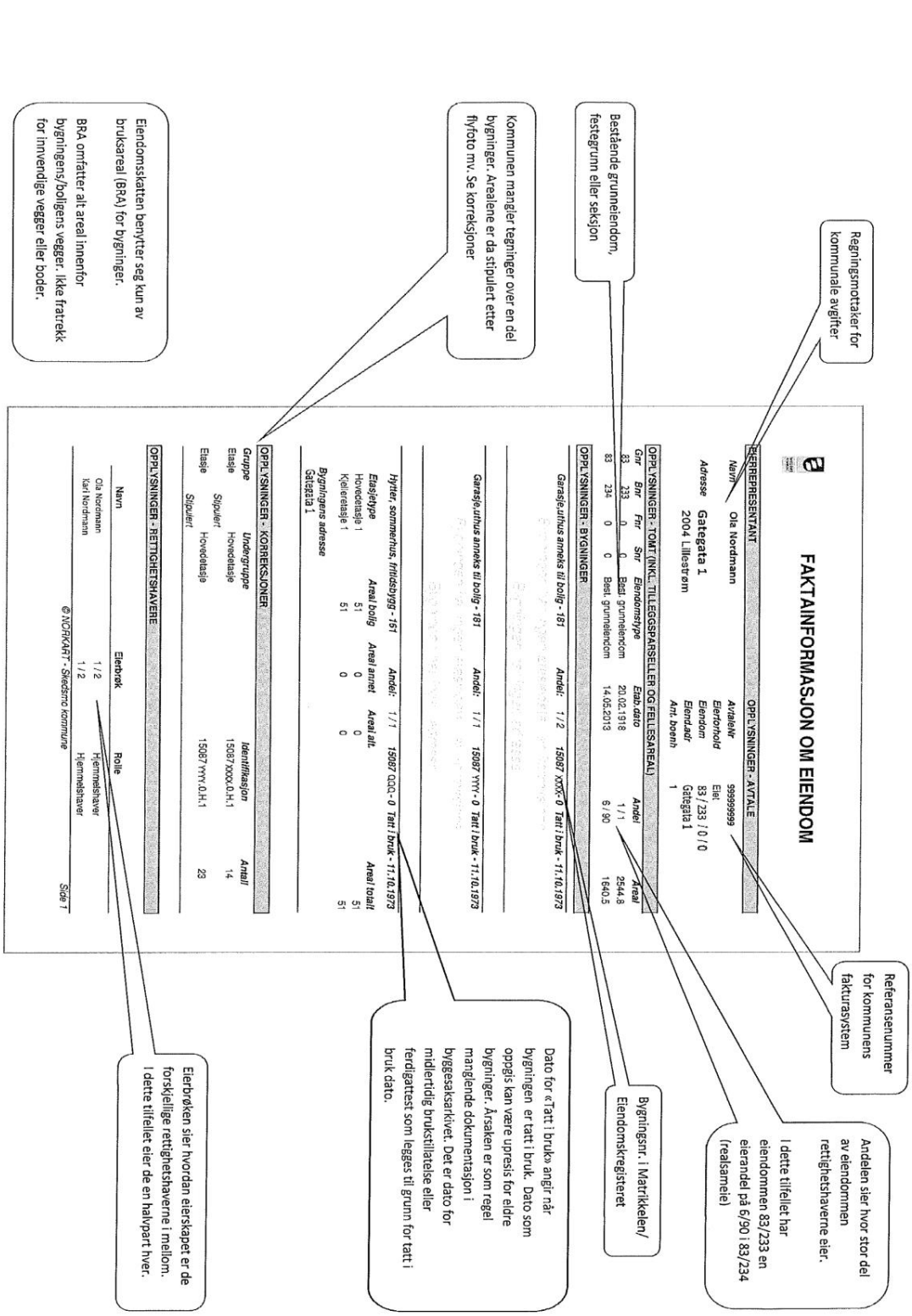
Generell informasjon februar 2014:

- Informasjon om faktaark på kommunens nettsider: «*Informasjon kommunens nettsider 2015.docx*»
- Redaksjonell nyhet i RB februar 2014 med informasjon om at alle eiendommer i kommunen skal omtakseres i 2014

Informasjon på kommunens Facebook side: «*Informasjon FB.docx*»

Revisjonen gjengir nedenfor deler av faktainformasjonen som ble sendt til alle som var registrerte som betalingsmottagere av kommunale avgifter:

[34] Informasjonsbrosjyren har følgende tittel: Til eiere av fast eiendom booklet (PDF).


Regningsmottaker for kommunale avgifter
Bestående grunneiendom, festegrunn eller seksjon
Kommunen mangler tegninger over en del bygninger. Arealene er da stipulert etter flyfoto mv. Se korreksjoner
Eiendomsskatten benytter seg kun av bruksareal (BRA) for bygninger.
BRA omfatter alt areal innenfor bygningens/boligens vegger. Ikke fratrekk for innvendige vegger eller boder.
FAKTAINFORMASJON OM EIENDOM
EIERREPRESENTANT
OPPLYSNINGER - AVTALE
Navn
Ole Nordmann
Adresse
Gategata 1
2004 Lillestrøm
AvtaleNr
Eierforhold
Eiendom
Eiendadr
Ant. boenh
99999999
Eier
83/233/0/0
Gategata 1
1
OPPLYSNINGER - TOMT (INKL. TILLEGGSPARSELLER OG FELLESAREAL)
Gnr Bnr Fnr Snr Eiendomstype Etab.dato Andel Areal
83 233 0 0 Best. grunneiendom 20.02.1918 1/1 2544.8
83 234 0 0 Best. grunneiendom 14.05.2013 6/90 1640.5
OPPLYSNINGER - BYGNINGER
Garasje,uthus anneks til bolig - 181 Andel: 1/2 15087 XXXX-0 Tatt i bruk - 11.10.1973
Garasje,uthus anneks til bolig - 181 Andel: 1/1 15087 YYY-0 Tatt i bruk - 11.10.1973
Hytter, sommerhus, fritidsbygg - 161 Andel: 1/1 15087 QQQ-0 Tatt i bruk - 11.10.1973
Etasjetype Areal bolig Areal annet Areal alt. Areal totalt
Hovedetasje 1 51 0 0 51
Kjelleretasje 1 51 0 0 51
Bygningens adresse
Gatagata 1
OPPLYSNINGER - KORREKSJONER
Gruppe Undergruppe Identifikasjon Antall
Etasje Hovedetasje 15087 XXXX-0-H-1 14
Stipulert Hovedetasje
Etasje Hovedetasje 15087 YYY-0-H-1 23
Stipulert
OPPLYSNINGER - RETTIGHETSHAVERE
Navn Eierbrøk Rolle
Ola Nordmann 1 / 2 Hjemmelshaver
Kari Nordmann 1 / 2 Hjemmelshaver
© NORKART - Skedsmo kommune
Side 1
Referansenummer for kommunens fakturasystem
Andelen sier hvor stor del av eiendommen rettighetshavere eier.
I dette tilfellet har eiendommen 83/233 en eierandel på 6/90 i 83/234 (realsameie)
Bygningsnr. i Matrikkelen/ Eiendomskregisteret
Dato for «Tatt i bruk» angir når bygningen er tatt i bruk. Dato som oppgis kan være upresis for eldre bygninger. Årsaken er som regel manglende dokumentasjon i byggesaksarkivet. Det er dato for midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest som legges til grunn for tatt i bruk dato.
Eierbrøken sier hvordan eierskapet er de forskjellige rettighetshavere i mellom. I dette tilfellet eier de en halvpart hver.

5.4 Gjennomføring av taksering

Revisjonen har lagt til grunn fem krav knyttet til gjennomføringen av takseringen. I punktene 5.4.1 – 5.4.5 under redegjør revisjonen for fakta knyttet til disse kravene.

5.4.1 Prøvetaksering for å fastsette prisnivået

Revisjonen har lagt til grunn at sakkyndig nemnd skal gjennomføre prøvetaksering for å fastsette prisnivået.

Det står følgende i eiendomsskattevedtektene om prøvetaksering:

> § 3-2 Før den alminnelige taksering påbegynnes, drøfter sakkyndig nemnd alminnelige retningslinjer for takseringen for å sikre størst mulig ensartethet i vurderingen.
>
> Takstnemnda skal foreta prøvetaksering for å fastsette prisnivået for takseringen.
>
> Sakkyndig nemnd kan vedta sjablonger til bruk i takseringen. Sjablongene skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommenes innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien.
>
> Det skal føres protokoll over forhandlingene i takstnemnda.

I notat[35] fra rådmannen framgår Rådmannen følgende om den administrative prosessen knyttet til prøvetaksering:

> Vi har hentet inn et stort statistisk materiale for boligomsetninger i Skedsmo, det vil si kjente omsetningspriser fra 2011 til 2014. Når vi så kjenner prisstigningen per år, vil vi også vite mye om hva boligprisene er per 1.1.2015. Dette materialet har vi så brutt ned på ulike boligtyper og beliggenhet i kommunen. Vi har også analysert hvordan boligprisene varierer med boligens areal, alder og en rekke andre faktorer, basert på beregningsmetoder fra Statistisk sentralbyrå. Metodikken er utformet i nøye samarbeid med sakkyndig nemnd, det organet som kommunestyret har utsett til å legge føringer for takseringsarbeidet og bestemme takstene for alle skattepliktige eiendommer i kommunen.

Dokumentasjon[36] fra kommunen viser at grunnlagsdataene som ligger til grunn for ny beregningsmetode av sjablongtakst boliger er «fritt salg[37] omsetninger», hvor dataene er innkjøpt

[35] Notat fra rådmannen til formannskapet 19.8.2015.
[36] Word - dokument: Omsetningsverdier - Eskattprosjektet august 2014
[37] Kilde Kartverket: Ved eiendomsoverdragelser er «fritt salg», omsetningstype 1 på skjøte som skal fylles ut. Kilde SSB.no: «Med fritt salg mener en her at eiendommen er omsatt til en pris som svarer til markedsverdien. Det er ikke noe krav at eiendommen er utlyst for salg på det åpne markedet».

fra Eiendomsverdi AS[38]. Disse dataene bygger på meglerrapporterte[39] fritt salg omsetninger. Kommunen skriver i den forbindelse at rådataene de har mottatt fra eiendomsverdi er bearbeidet og kvalitetssikret, og beskriver i detalj alle endringer som er gjort i rådatene.

Rådataene eller grunnlagsdataene ble i prøvetakseringen brukt til å utarbeide gjennomsnittlig kvadratmeterpris per bygningstype, og utarbeidelse av sjablonger/reguleringsfaktorer som for eksempel sonefaktorer og størrelsesfaktorer.

I tabellen nedenfor gjengir revisjonen antall «fritt salg omsetninger» i Skedsmo på boliger som kommunen brukte i forbindelse med prøvetakseringen. I tabellen gjengis også «fritt salg omsetninger» registrert av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Tabell 15. Fritt salg omsetninger Skedsmo 2011 - 2014

Fritt salg omsetninger i Skedsmo kommune 2011 - 2014		
År	Antall fritt salg omsetninger boliger brukt av Skedsmo til prøvetaksering (bearbeidede data)	Statistisk sentralbyrå (SSB) fritt salg omsetninger boliger Skedsmo
2011 - 2013	2370	2559
2014	837	845

Tabellen over viser at Skedsmo har brukt 2370 fritt salg omsetninger i perioden 2011 – 2013 og 837 i 2014. Kolonnen til høyre viser antall fritt salg omsetninger SSB har registrert i Skedsmo i samme periode. SSB har registrert hhv 2559 og 845 fritt salg omsetninger av boliger i Skedsmo i 2011-2013 og 2014. Kolonnen til høyre viser at SSB har registrert 189 flere «fritt salg omsetninger» av boliger enn hva kommunen brukte i prøvetakseringen i perioden 2011- 2013, og 8 flere omsetninger i 2014. I dokumentasjonen[40] fra kommunen framkommer det at de siste 150 fritt salg omsetningene fra 2013 ikke er innarbeidet/brukt da disse var tidkrevende å kvalitetssikre.

[38] www.eiendomsverdi.no Det står følgende på hjemmesiden: Eiendomsverdi er et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene. Våre databaser inneholder informasjon om alle landets eiendommer, og vi har til enhver tid oversikt over prisbildet.
[39] Ikke alle boliger som omsettes i fritt salg blir annonsert på finn.no
[40] Word - dokument: Omsetningsverdier – Eskattprosjektet. August 2014

Prøvetakseringen og utarbeidelse av sjablonger i sakkyndig nemnd

Sakkyndig nemnds arbeid med prøvetakseringen innebar både utarbeidelse av sjablonger/sjablongtakster og utarbeidelse av retningslinjer for taksering av eiendommer.

Det framgår av møteprotokollene at utarbeidelsen av sjablongtakster og retningslinjene for taksering var en prosess og at sakkyndig nemnd har gjort endringer underveis. Det framkommer også at sakkyndig nemnd på selvstendig grunnlag har drøftet faktorer, retningslinjer og ulike forhold knyttet til retakseringen, samt brukt fagkompetansen til administrasjonen. Det framgår også av protokollene at sakkyndig nemnd innhentet uavhengige takstfaglige vurderinger/notater ved både utarbeidelsen av gjennomsnittlig kvm priser for ulike bygningstyper, og for beregning av sjablongtakster og sonefaktorer.

Leder i sakkyndig nemnd opplyser[41] at til grunn for prøvetakseringen lå statistikk over omsatte eiendommer 2011 – 2014 framskaffet av administrasjonen. Det ble gjennomført prøvetaksering ved at skjemaer for ulike boligtyper ble sammenholdt mot reelle omsetninger. Det ble også gjort noen justeringer i administrasjonens forslag til soneinndeling, etter at disse ble sammenholdt med omsetningsverdier.

Leder i sakkyndig nemnd viser videre til et godt samarbeid med eiendomsskattekontoret om utarbeidelsen av sjablongene. Leder opplever også at man traff veldig godt med sjablongene, både på leiligheter og eneboliger, og at takstene gjennomgående ikke ble liggende over omsetningsverdier. Når det gjelder delte boliger har sakkyndig nemnd i ettertid har sett at sjablongen for delte boliger burde vært justert på linje med eneboliger, dvs. en faktor 1,3 for delte boliger nyere enn tre år, og faktor 1,2 for delte boliger med høy standard. Sakkyndig nemnd ser at spesielt nyere delte boliger har fått for lav skattetakst. Ifølge leder i sakkyndig nemnd var årsaken til de manglende faktorene på delte boliger at det var for få delte boliger på tidspunktet da sjablongene ble utarbeidet.

Kommunen viser i epost av 23.3.2017 til at datagrunnlaget for perioden 2011-2014 ikke tilsa at nye delte boliger skulle ha en egen reguleringsfaktor for alder. Tvert imot ville en innføring av en slik faktor gjøre at takstene ville bli for høye. At man i etterkant ser at nye delte boliger bygd etter 2014 omsettes for en høyere pris enn sjablongen viser, er noe som ifølge kommunen var vanskelig å forutsi ut i fra datagrunnlaget man da hadde. Vedrørende standard for nye delte boliger kommenterte besiktigerne iht. instruks om de delte boligene hadde høy eller lav standard/vedlikehold. De krysset evt. også av for det i besiktigelses-verktøyet/feltløsningen og nemnda gjorde en selvstendig vurdering av denne reguleringsfaktoren. Standard er dermed en del av vurderingen og ligger også inne i formelverket. Det er ifølge kommunen en mangel i dokumentasjonen at denne reguleringsfaktoren er falt ut, som må rettes opp.

[41] Intervju med revisjonen 16.2.2017

Når det gjelder sjablongene som ble brukt, og om det ble vurdert brukt andre faktorer eller sjablonger, opplyser leder at det var administrasjonen som foreslo hvilke faktorer eller sjablonger sakkyndig nemnd skulle bruke i forbindelse med retakseringen. Sakkyndig nemnd så i noen grad[42] på hvilke faktorer som ble brukt i andre kommuner, men endte opp med å vedta sjablongene som ble foreslått av administrasjonen.

Kommune opplyser i epost av 8.3.2017 at også andre sjablonger ble vurdert og analysert. Det ble initielt gjort en sjablongmessig prøvetaksering i KOMTEK. Denne ga en for lite presis takst for mange eiendommer når man sammenlignet med reelle salg. Spesielt så man at større boliger fikk for høy takst og mindre boliger for lav takst. Andre faktorer som var med i vurderingen var bl.a.: etasjefaktor enebolig, ytterligere aldersfaktor enebolig og ytterligere oppsplitting aldersfaktor for leiligheter.

5.4.2 Prøvetaksering før befaring

Revisjonen har lagt til grunn at sakkyndig nemnd og besiktigerne sammen skal gjennomføre prøvetaksering for å sikre likeartet praksis knyttet til besiktigelsene.

Revisjonen har gjennomgått protokoller fra sakkyndig nemnd i 2014, og finner ikke protokollført at det er gjennomført en felles prøvetaksering hvor både sakkyndig nemnd og besiktigerne deltok. Leder i sakkyndig nemnd opplyser i intervju at nemnda ikke har gjennomført prøvetaksering sammen med besiktigere, men har veiledet besiktigerne når det gjelder kvaliteten på bilder. Revisjonen stilte kommunen spørsmål om det ble gjennomført prøvetaksering med representanter fra sakkyndig nemnd og besiktigere til stede. Kommunen svarte følgende i epost av 8.3.2017:

> Ved prøvetaksering er det viktig at takstforslagene testes og kvalitetssikres. Verifisering av takstene er løst på følgende måte:
>
> Kommunen har benyttet sjablongmessig taksering basert på reelle omsetningsverdier i perioden 2011-2014, hvilket betyr at besiktigerne ikke selv har foreslått takster
>
> Besiktigerne har ute i felt kommentert status til sakkyndig nemnd på vedlikehold, avvik i forhold til matrikkel, kart og eiendom samt dokumentert evt. avvik med bilder
>
> Sakkyndig nemnd har individuelt vurdert besiktigers kommentarer sammen med sjablongtakstforslaget, og den dokumentasjon de hadde tilgjengelig gjennom nemndløsningen
>
> Der sakkyndig nemnd ønsket mer informasjon, ble saker løpende returnert fra nemnda til besiktiger for ny besiktigelse Deretter ble sakene sendt på nytt til nemnda for behandling med tilleggsinformasjon om eiendommen

[42] Det ble drøftet en «støy» faktor knyttet eiendommer i nærheten av jernbanetraseen.

Alle takster hadde status «foreløpig» inntil alle eiendommer var taksert og behandlet. Sakkyndig nemnd foretok løpende justeringer underveis dersom det ble vurdert at områder lå for høyt eller lavt.

Det framgår av protokoll fra møte 10.2.2014 at besiktigerne skal notere seg avvik under besiktigelsen, så som matrikkelendringer og avvik ved standard og vedlikehold. Det står videre at avvik i standard fremkommer ved at besiktigerne får opplyst omsetningspris siste 3 år, sjablongtakst, og sammenligner eiendommen med andre i området. Alle avvik skal dokumenteres med fotografier i tillegg til alminnelige fotografier av eiendommens bygninger.

Kommunen opplyser i epost av 23.3.2017 at besiktigerne hverken hadde tilgang på omsetningspris, sjablongtakst eller sammenligninger med andre eiendommer i området. Besiktigernes oppgave var i hovedsak å kontrollere matrikkelopplysninger, standard og vedlikehold, samt ta bilder. Kommunen viser til at dette bekreftes i kommunens dokumentasjon «Sjekkliste for besiktiger».

Kort oppsummert var besiktigerens oppgave i følge kommunen:

- Kontrollere eiendommen iht. administrasjonens bemerkninger (QA/QC funksjon – kvalitetssikring)
- Registrere eiendommer med «høy standard» ved å avkrysse i feltløsningen
- Kommentere bygningenes vedlikehold iht. til opplæring
- Kontrollere matrikkelopplysninger mot faktiske forhold på eiendommen og melde avvik
- Ta bilder av bygninger og avvik

5.4.3 Opplæring av besiktigere

Revisjonen har lagt til grunn at besiktigerne skal ha fått tilstrekkelig opplæring av sakkyndig nemnd og eiendomsskattekontoret.

Utlysning av rammeavtale

Skedsmo kommune lyste 12.2.2014 ut en rammeavtale for til vikariater som besiktigere. I anbudsdokumentet[43], «Bestilling av vikar for besiktigelse av boligeiendommer i Skedsmo kommune», framgår det at det at besiktigerne vil bli gitt en opplæringsperiode i tiden 22.04 til 30.04 2014, og at besiktigelsene av boligeiendommene vil foregå i tidsrommet 5.5.2014 til 31.10.2014. Det står under beskrivelse av oppdraget, at det er et vesentlig krav til besiktigelser at arbeidet blir utført nøyaktig, raskt og uten opphold. Det framgår videre at boligeiendommer skal besiktiges ved utvendig befaring, og at jobben innebærer å kontrollere at kart over eiendommer stemmer overens med hvordan eiendommen ser ut i virkeligheten, notere avvik og ta bilder av eiendommen. Det framgår også at arbeidsverktøy er nettbrett og avstandsmåler.

Når det gjelder kravene til erfaring, framgår det av anbudsdokumentet at ideell bakgrunn helst er fra byggfag, ingeniørstudent, tekniker, ingeniør, landmåler eller noen som har jobbet/har hatt vikariater i

[43] Saksnummer 2014/43

kommunal avdeling som geodata, oppmåling, byggesak, driftsavd el.l. Det står til slutt under punktet erfaring, at teknisk legning og interesse for bygg og eiendom samt sans for detaljer er viktigere enn formell utdannelse.

Opplæring
Revisjonen har mottatt dokumentasjon fra geodataavdelingen knyttet til opplæring av besiktigere. Dokumentasjonen består av fire møtereferater, fire powerpoint - presentasjoner og en sjekkliste for besiktigere.

Det framgår av de fire møtereferatene at opplæringen for fire besiktigere ble gitt i midten av mai 2014, og at opplæringen ble gitt av både kommunens egne ansatte i teknisk sektor og innleid takstmann. Det framgår også at det ble gjennomført prøvetaksering hvor ansatte fra teknisk sektor var med besiktigerne ut i felten og veiledet.

Besiktigerne fikk også opplæring gjennom fire powerpoint presentasjoner hvor teknisk sektor stod for opplæringen.

Den første powerpoint presentasjon er knyttet til nettbrettløsningen som ble brukt av besiktigerne til å registrere forhold knyttet til den enkelte eiendom i forbindelse med befaringen. Den andre powerpoint presentasjon er knyttet til informasjon om eiendomsskatteprosjektet i Skedsmo. I denne powerpoint presentasjonen gjengis først fakta knyttet til kommunen og retakseringsprosjektet. Deretter gjennomgås hvilken rolle besiktiger har i retakseringsprosessen, og hvilke konsekvenser besiktigers arbeid har for skattetaksten på den enkelte eiendom. Den tredje powerpoint presentasjon er knyttet til oppstart besiktigelse, med opplæringsprogram i oppstartuken til besiktigerne i midten av mai 2014.

Den fjerde og siste powerpoint presentasjonen er datert 12.5.2014 og har tittelen «Praktisk besiktigelse av boligeiendommer». Presentasjonen ble holdt av fagleder på eiendomsskattekontoret sammen med en innleid takstmann. Ifølge presentasjonen var den viktigste oppgaven til besiktigerne å befare eiendommene å finne eventuelle avvik. Avvikene listes deretter opp:

- Bygningenes standard (+)
- Bygningenes vedlikeholdsgrad (-)
- Bygninger finnes ikke eller er ulovlig oppført
- Carport «garasje uten 4 omsluttende vegger»
- Garasje « garasje med 4 omsluttende vegger»
- Finne bygninger ulovlig tatt i bruk
- Arealer er feil eller mangler. Mål opp arealet utvendig!
- Støtte informasjonen om avvik med bilder og kommentarer.

Når det gjelder hvordan besiktigerne skal forholde seg til standard og vedlikehold og dermed faktor 1,2 høy standard eller faktor 1,0 normal standard på eneboliger, står det følgende i presentasjonen:

- Generelt om standard – Høyere enn «vanlig».

- Generelt om vedlikehold. Dårligere enn det som kan «rettes opp» ved noen ukers innsats. – Falleferdig?

I epost av 23.3.2017 viser kommunen til følgende om vurdering av standard og vedlikehold:

> Høy standard: Som påkostninger regnes arbeid som setter boligen i en annen eller bedre stand enn den tidligere har vært i, for eksempel tilbygg, moderniseringer eller rene endringer. Hvis boligen tidligere har hatt normal standard og oppgraderes til høy standard, vil differansen mellom normal og høy standard være påkostning.
>
> Besiktiger skulle ta bilde og avkrysse i feltløsningen for «høy standard» dersom eiendom skjønnsmessig ble vurdert til det. Besiktigeren ble opplært til at «høy standard» kun skulle benyttes i de tilfeller hvor det ikke var tvil. Med «høy standard» mentes ikke isolert «ny bolig» men at eiendommen var påkostet over gjennomsnittet. Ved en «ny påkostet bolig» ble boligen øket med 30 % som var påslaget for ny bolig.
>
> Ved avkrysning av «høy standard» var 20 % påslag innarbeidet i sjablongen. Det betyr at ved besiktigerens avkrysning ble takstforslaget automatisk foreslått øket med 20 %. Alle eiendommer som fikk status «høy standard» ble gjennomgått av sakkyndig nemnd. Ved uenighet ble saken returnert til administrasjonen og nedjustert til «Ordinær bolig» med faktor 1,0 og beregnet på nytt for korrigert takstforslag. Ref. rapportens side 53 uttalelse fra leder av sakkyndig nemnd.
>
> Dårlig vedlikehold: Vedlikehold, herunder reparasjon, er arbeid som utføres for å bringe boligen tilbake i den stand den tidligere har vært i. Vedlikeholdet måtte være av større art, dvs. utover ordinært vedlikehold.
>
> Besiktiger rapporterte etter skjønn, samt veiledning fra eiendomskattekontoret og ekstern rådgiver på «dårlig vedlikehold», ved å kommentere funnet samt ta bilde som vurderingsgrunnlag til nemnda. Nemnda foretok en skjønnsmessig individuell vurdering i hvert enkelt tilfelle.

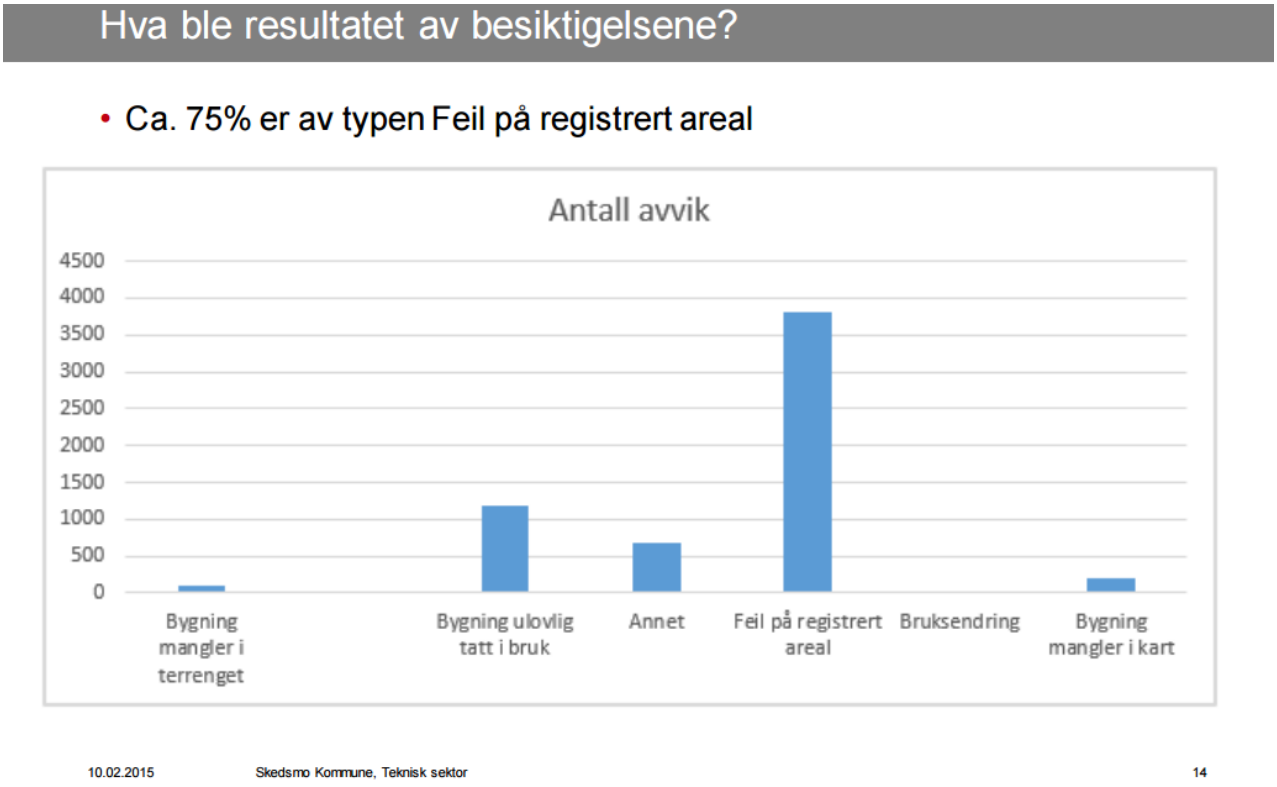
5.4.4 Besiktigelsen skal sikre at matrikkelen er oppdatert og korrekt

Revisjonen har lagt til grunn at besiktigelsen skal sikre at matrikkelen er oppdatert og korrekt.

Det framgår av kommunens dokumentasjon[44]at besiktigelsene som ble gjennomført i 2014 avdekket mange feil i matrikkelen. Revisjonen gjengir et søylediagram som viser avvikene som ble avdekket i forbindelse med besiktigelsene.

[44] Foredrag holdt av Skedsmo kommune, på en brukerkonferanse 10.2.2015 i regi av Geodata AS. Tittelen på foredraget var:*eiendomsskatt møter GIS.*

Tabell 16. Avvik som følge av besiktigelsene



Som det går fram av tabellen ble det avdekket totalt over 5000 forskjellige avvik i forbindelse med befaringen. Dette var avvik hvor matrikkelen ikke stemte overens med hva som var registrert under besiktigelsene. Ca. 75 % (over 3700) av avvikene var feil på registrert areal i matrikkelen, mens «bygning ulovlig tatt i bruk» ble registrert med over 1000 avvik. Ellers var det mange avvik knyttet til gruppen «annet» og avvik knyttet at bygning mangler både i terrenget og i kart.

5.4.5 Befaring og avdekking av andre forhold som har betydning for taksten

Revisjonen har lagt til grunn at befaringen skal avdekke andre forhold som har betydning for taksten. Det går fram av § 3 - 5 i retningslinjene for taksering at:

> Hensikten med besiktigelsen er å sikre at matrikkelen er i overensstemmelse med de faktiske forholdene på eiendommen, i tillegg til å avdekke andre forhold som kan ha betydning for taksten. Dette kan være forhold som høy/lav standard eller dårlig vedlikehold på bygningsmassen.

Befaringen skal dermed sikre at matrikkelen er korrekt, og avdekke om boligen har høy/lav standard eller bærer preg av dårlig vedlikehold. I kommunens sjablongtakstformel skal befaringen sikre elementene fakta fra matrikkel og vurdering ved besiktigelse:

Det framgår av dokument: «dokumentasjon av beregning av sjablongtakst eneboliger», at vurdering ved besiktigelse kun gjelder eneboliger. Eneboliger som er nyere enn tre år skal få en faktor på 1,3, mens eneboliger som er eldre enn tre år og er blitt vurdert til å ha høy standard skal få faktor 1,2.

I forbindelse med befaringen utarbeidet kommunen en sjekkliste[45] for besiktigerne. Kommunen skriver at formålet med sjekklisten er å beskrive hva besiktiger skal kontrollere i felt. Sjekklisten inneholder totalt 10 punkter, og revisjonen gjengir punktene 1,3,4,7,8 og 10 i tabellen under:

Tabell 17. Utdrag fra sjekkliste besiktiger

Utdrag fra sjekkliste besiktiger		
Punkt i sjekkliste	**Sjekkpunkter**	**Aktivitet**
1	Sjekk at du står på riktig eiendom (GPS-markøren viser din posisjon)	
3	Kontroller standard på bygningen	Hvis standard høyere enn normal, velg « +1» i valgboks. Hvis flere bygninger kommenter hvilken bygning i fritekstbilde. Ta bilde.
4	Kontroller vedlikehold på bygningen	Hvis svært dårlig vedlikehold, velg – «-1» i valgboks. Hvis flere bygninger kommenter hvilken bygning i fritekstbilde. Ta bilde.
7	Kontroller at relevante arealdata er oppgitt for alle bygninger. Kontroller at areal er oppgitt for alle etasjer, inkludert kjeller.	Hvis nødvendig: Mål opp grunnflate og angi antall etasjer i fritekstfelt. Ta bilde.
8	Hvis arealet er skrevet med rød skrift, skal grunnflaten alltid måles opp og antall etasjer oppgis	Hvis nødvendig: Mål opp grunnflate og angi antall etasjer i fritekstfelt. Ta bilde.
10	Ta bilde av bygningen sett fra gaten/inngangssiden	Dokumenterer at besiktiger har vært på stedet.

Kilde: Dokument, sjekkliste for besiktiger.

Som det går fram av tabellen over omhandler punktene 3, 4, om eneboligene skal få høy standard (1,2) eller normal standard (1,0). Sjekklisten inneholder intet krav til skriftlig begrunnelse fra

[45] Dokument «Sjekkliste for besiktiger» udatert.

besiktiger hvis besiktiger velger (+1 høy standard) eller (-1 dårlig vedlikehold). Sjekklisten inneholder også et krav om det skal tas bilde av bygningen sett fra gaten/inngangssiden (punkt 10). Ellers er punkt 1 et generelt kontrollpunkt, mens punktene 7 og 8 omhandler kvalitetssikring av data fra matrikkelen.

Revisjonen har gjennomgått dokumentasjon for eneboliger som har fått vedtatt faktor 1,2 (høy standard) av sakkyndig nemnd. I tabellen nedenfor vises en oversikt over antall eneboliger med faktor 1,2 samt kommentarer fra besiktigere:

Tabell 18. Eneboliger med høy standard med kommentarer fra besiktigere

Antall eneboliger høy standard med kommentarer fra besiktigere		
Antall eneboliger med faktor 1,2 (andel i % av alle eneboliger)[46]	Antall kommentarer fra besiktigere	Antall kommentarer knyttet direkte eller indirekte til standard på eneboligen
224 (4,0 %)	79[47]	1[48]

Som det går fram av tabellen over er det totalt 224 eneboliger som har fått vedtatt faktor 1,2 høy standard av sakkyndig nemnd. Dette utgjør 4,0 % av alle eneboliger i skattelisten for 2016. Det går også fram av tabellen at 79 eneboliger (av 224) har fått skriftlige kommentarer i forbindelse med besiktigelse, og at alle kommentarene utenom en, omhandler forhold ved eiendommene som ikke direkte eller indirekte er knyttet til standard.

Kommunen bekrefter i epost av 8.3.2017 at besiktigerne ute i felt har kommentert status til sakkyndig nemnd på vedlikehold, avvik i forhold til matrikkel, kart og eiendom samt dokumentert evt. avvik med bilder. Kommunen viser i epost av 23.3.2017 til at besiktigerne gjorde en skjønnsmessig vurdering av boligens standard basert på sjekklista for besiktiger og den felles opplæringen som var gitt. Informasjonen ble ifølge kommunen videreformidlet til sakkyndig nemnd som foretok en selvstendig, individuell skjønnsmessig vurdering av boligen basert på tilgjengelig informasjon og lokalkunnskap.

Leder i sakkyndig nemnd opplyser at nemnda veiledet besiktigerne når det gjaldt bilder, og at besiktigerne tok bilder av alle eiendommene. Det var imidlertid varierende kvalitet på bildene som ble tatt. Leder opplyser videre at det i forbindelse med befaringen ble oppdaget mange matrikkelfeil,

[46] Andel i % av alle 5636 skattepliktige eneboliger i eiendomsskatteliste 2016.
[47] Kommentarer fra besiktigere omhandler i hovedsak forhold knyttet til, garasjer, vinduer, kjellerinnganger og takflater.
[48] I dette ene tilfellet hvor standard er direkte kommentert har besiktiger skrevet: «Areal på garasjer er ok. Høy standard?»

hvor feil i areal på bygninger var den gjennomgående feilen. Ifølge leder gikk mange av disse arealfeilene langt tilbake i tid.

Leder viser videre til at det bare ble lagt vekt på «vurdering ved besiktigelse» ved fastsettelse av takst. Nemnda var forsiktig med bruk av besiktigelsesfaktorene (faktor 1,0 og faktor 1,2 på eneboliger), og foretok selvstendige vurderinger knyttet til standard, som ikke nødvendigvis fikk samme resultat som vurderingen til besiktiger. Ifølge leder var det ingen faktor for lav standard, og nemnda foretok rene skjønnsmessige vurderinger av om eiendommen skulle vurderes til å ha lav standard. Nemndleder viser i den sammenheng til at nemnda, i tillegg til billedmateriale fra besiktigelser, også hadde tilgang på eiendomsmeglerkompetanse og oppdaterte eiendomsverdier. Leder legger også vekt på nemndas gode lokalkunnskap.

Kommunen viser i epost av 8.3.2017 til at sakkyndig nemnd individuelt har vurdert besiktigers kommentarer sammen med sjablongtakstforslaget, og den dokumentasjon de hadde tilgjengelig gjennom nemndløsningen. Kommunen viser i epost av 23.3.2017 til hvilken dokumentasjon dette var:

- Sjablongtakst
- Kart over eiendommen
- Eiendommens sonefaktor
- Sonekart over kommune
- Type eiendom
- Status vedlikehold/standard
- Type sjablong
- Gnr., bnr., snr., fnr.
- BRA
- Kommentarer fra besiktigere
- Kommentarer til nemnda fra QA/QC
- Andre nemndmedlemmers kommentarer
- Antall boenheter
- Adresser på eiendommen(e)
- Kvadratmeterpris sjablong
- Takstforslag justert opp til omsetningsverdi 2015
- Alder på *boligene* der det var kjent
- Bilder over eiendommen

Der sakkyndig nemnd ønsket mer informasjon, ble saker løpende returnert fra nemnda til besiktiger for ny besiktigelse Deretter ble sakene sendt på nytt til nemnda for behandling med tilleggsinformasjon om eiendommen. Alle takster hadde status «foreløpig» inntil alle eiendommer var taksert og behandlet. Sakkyndig nemnd foretok løpende justeringer underveis dersom det ble vurdert at områder lå for høyt eller lavt.

5.4.6 Fastsettelse av skattetakster i sakkyndig nemnd

Leder i sakkyndig nemnd opplyser at arbeidet med å fastsette takster ble påbegynt etter ferien i 2014 og ble avsluttet omkring mars 2015. Det ble i den forbindelse utviklet en egen dataløsning av

administrasjonen som nemnda kunne bruke i sitt arbeid. Leder i sakkyndig nemnd opplyser at nemnda nedla et betydelig arbeid både før møter, i møter og etter møter.

Sakkyndig nemnd kan ifølge retningslinjene for taksering fravike sjablongen ved fastsettelse av takst for den enkelte eiendom. Ifølge leder i nemnda ble dette i mindre grad gjort. Det har blitt gjort f.eks. i forbindelse med taksering av noen leiligheter[49] i Lillestrøm og Strømmen, som ble oppjustert. Leder opplyser at det hele tiden var omsetningsverdier som ble lagt til grunn for eventuelle oppjusteringer. I tillegg til nevnte leiligheter har nemnda i enkelte tilfeller fraveket sjablongen for noen eneboliger. Ifølge leder i nemda fravek nemnda sjablongen totalt for noe over 200 boenheter.

Ifølge leder tilstrebet nemnda likebehandling ved fravikelse av sjablongen, dvs. at justeringer for en eiendom også fikk konsekvenser for andre, åpenbart like, eiendommer. Eksempel på slik likebehandling er at justeringer for en leilighet i sameie/borettslag medfører justering for tilsvarende leiligheter i samme etasje/sameie/borettslag. Samme praksis er ikke mulig for eneboliger ifølge leder, da disse i større grad må være vurderes skjønnsmessig og individuelt.

I referat fra møte i sakkyndig nemnd 10.9.2014 fremgår det at nemnda vedtok at saker hvor sjablongtakst var 20 prosent lavere enn omsetningsverdi, skulle vedtas av nemnda. Saker hvor sjablongtakst var 20 prosent høyere enn omsetningsverdi, skulle kommenteres av eiendomsskattekontoret. Det ble i tillegg vurdert om det var behov for å kommentere saker helt ned til et avvik på +/- 15 prosent. I møte 17.9.2014 ble det besluttet at det var store avvik som måtte til før man avvek fra sjablongen, ifølge referatet inntil 20 prosent.

Når det gjelder generelle prinsipper som sakkyndig nemnd brukte for å få fastsatt skattetakstene opplyser leder i intervju at nemnda måtte sette noen generelle grenser for å kunne komme seg igjennom alle eiendommene. Det ble ifølge leder derfor etablert en praksis der eiendommer med mindre avvik enn 20 % mellom sjablongtakst og omsetningsverdi, ble vurdert å falle inn under forsiktighetsmarginen på 20 % og ble vedtatt av nemnda, mens eiendommer med større avvik enn 20 % prosent ble vurdert individuelt av nemnda.

Kommunen opplyser i epost av 8.3.2017 at praksisen til sakkyndig nemnd var at de hadde en «buffer»/forsiktighetsmargin på 20 % ved fastsettelse av eiendomsskattetakstene. Det vises videre til at kommunestyrevedtaket benytter også begrepet forsiktighetsmargin. Den vedtatte forsiktighetsmarginen gjelder i hele 10-årsperioden. Kommunen opplyser også at begrepet «forsiktighetsmargin» vurderes endret til «reduksjonsfaktor» i neste versjon av retningslinjene. Endringene er planlagt vedtatt i møte i sakkyndig nemnd innen utgangen av mars 2017.
Kommunens administrasjon på sin side synes å ha en annen oppfatning av hvilken praksis som ble etablert for fastsettelse av takster. I epost av 23.3.2017 opplyser kommunen at tidlig i prøvetakseringsperioden kommenterte administrasjonen, etter instruks fra sakkyndig nemnd, alle avvik over 20 prosent. Nemnda så tidlig at dette kunne gi et for stort spenn i de vedtatte takstene og

[49] Både leiligheter i borettslag og sameier.

det ble derfor vurdert om også avvik mindre enn 20 prosent skulle kommenteres og vurderes særskilt.[50] Ifølge kommunens epost landet sakkyndig nemnd på en løsning der alle eiendommer som var omsatt ble individuelt vurdert, der man sammenlignet reell omsetningsverdi med sjablongtakst. Nemnda hadde i nemndløsningen tilgang til både omsetningsverdi (omregnet til 2015 verdi) og sjablongtakst, som grunnlag for fastsettelse av takst.

5.4.7 Takstene skal inneholde begrunnelser

Revisjonen har lagt til grunn at begrunnelsen for takstene (eiendomsskattesedlene) som sendes ut skal inneholde prinsippene for verdsettelsen med kriterier og grunnlag på den enkelte eiendom, og gis på en slik måte at det er mulig for skattyter å forstå hvordan taksten er fastsatt.
Revisjonen har mottatt eksempler på skattesedler for skatteåret 2016 for alle bygningstyper innenfor boliger. Det framgår av de tosidige skattesedlene at de er unntatt offentlighet[51].

Den første siden på skattesedlene starter med å vise til informasjon knyttet til forsiktighetsmarginen på 20 %, for deretter å vise eiendomsskatteutregningen i en egen boks på den enkelte bolig.

Skattesedlene har videre informasjon om:

- Spørsmål knyttet til eiendomsskatt, For informasjon, se kommunens hjemmeside www.skedsmo.kommune.no/eiendomsskatt
- Klage på eiendomsskatt: Klagefristen er fredag 15. april.2016. Det kan klages hvert år, forutsatt at det ikke er klaget på samme forhold tidligere. Selv om det klages, må eiendomsskatten betales (…)
- Betaling av eiendomsskatten. Skedsmo kommune fakturerer eiendomsskatten i to terminer med forfall 1. juni og 1. november

Den andre siden på skatteseddelen har overskrift «eiendomsinformasjon», og beskriver de opplysningene kommunen har om den enkelte eiendom som: eiendommens adresse, eiendommens gårds – og bruksnummer, type eiendom, antall boenheter, rettighetshavere til eiendommen med eierbrøk, tomteareal, beskrivelse av bygningstype og til slutt BRA på hver enkelt eiendom.

BRA er videre forklart i fotnote: BRA hentes fra matrikkelen. Dette er areal innenfor boligens indre vegger (NS 3940). BRA må ikke forveksles med primærrom (P-rom) som ble innhentet av Skatteetaten i 2010. Bygninger mindre enn 15 kvm er ikke tatt med i takstgrunnlaget og det beregnes dermed ikke eiendomsskatt av disse. For mer informasjon, se Kartverkets hjemmesider: www.kartverket.no/matrikkelen.

Hvilke opplysninger benyttes ved beregning av eiendomsskatten?

[50] Revisjonen har i epost fra kommunen av 23.3.2017 mottatt en oversikt over eneboliger der beregnet sjablongtakst lå mellom -20 og -10 prosent, og 10 og 20 prosent av omsatt verdi.
[51] Unntatt offentlighet, jf, Offentleglova § 13, jf. Ligningsloven § 3-13, jf, Eigedomsskattelova § 29.

- Ved beregning av eiendomsskattetaksten ble opplysningene hentet fra matrikkelen 1. januar 2016 (matrikkelen har fotnote)

I fotnoten for matrikkelen står det at matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, bygninger, boliger og adresser.

5.5 Revisjonens oppsummering og vurdering

Det er revisjonens vurdering at ny taksering av eiendommer i 2014-2015 i det alt vesentlige ble gjennomført i henhold til kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering.

Undersøkelsen viser at det ligger omfattende grunnlagsdokumentasjon og statistiske analyser bak utarbeidelse av de sjablongene som ble vedtatt av sakkyndig nemnd. Administrasjonen har testet og foreslått ulike sjablonger med utgangspunkt i analyser knyttet til reelle omsetninger. Sakkyndig nemnd har i samarbeid med administrasjonen gjennomført prøvetaksering for å kvalitetssikre sjablongene, blant annet ved å sammenholde forslag til sjablonger med egne analyser og vurderinger av omsetninger.

Praksis i sakkyndig nemnd når det gjaldt kvalitetssikring av sjablonger, gjennom prøvetakseringen, har etter revisjonens vurdering bidratt til å sikre det overordnede kravet i eiendomsskatteloven om at alle eiendommer skal takseres etter hva eiendommene kan omsettes for i fritt salg. Dette ga etter revisjonens vurdering et godt grunnlag for å sikre likebehandling når det gjaldt takstforslag på den enkelte eiendom.

Undersøkelsen viser at sakkyndig nemnd har gjort selvstendige vurderinger av nivået på taksten for den enkelte eiendom ved fastsettelse. I tillegg til data og vurderinger fra besiktigere, gjør nemnda sammenligninger basert blant annet på oppdaterte omsetningsverdier.

Når det gjelder nyere delte boliger (bygget etter 2014) viser undersøkelsen at disse kan ha fått for lav skattetakst, sammenlignet med omsetningsverdier. Dette skyldes at kommunens grunnlagsdata for omsetninger 2011 - 2014 ikke tilsa en reguleringsfaktor for alder.

Revisjonens undersøkelse viser at det er noe ulike oppfatninger av hvilke prinsipper som ble lagt til grunn for fastsettelse av takster på den enkelte eiendom. Ifølge leder av sakkyndig nemnd ble det etablert en praksis for fastsettelse av takster på den enkelte eiendom, der takstforslaget ble vurdert utfra et maksimalt avvik mellom takst og omsetningsverdi på 20 prosent. Kommunen derimot fremholder at sakkyndig nemnd tidlig så at dette kunne gi et for stort spenn i de vedtatte takstene. Ifølge kommunen landet nemnda derfor på en løsning der alle eiendommer som var omsatt ble individuelt vurdert, utfra en sammenligning av reell omsetningsverdi med sjablongtakst.

Undersøkelsen viser at det under forberedelsen til takseringen ble utarbeidet en liste over fritatte eiendommer, men at denne ikke var fullstendig i 2015/2016. Kommunen opplyser at listen er fullstendig fra og med skatteåret 2017. Videre viser undersøkelsen at alle boligeiere ble gjort kjent med de opplysninger kommunen hadde om eiendommen før takseringen startet.

Som følge av befaringene har det skjedd en omfattende kvalitetssikring og justering av matrikkelen, noe som også var en sentral oppgave for besiktigerne. Undersøkelsen viser at 4 prosent av alle eneboliger har fått oppjustert takst som følge av befaringen. Besiktigerne har tatt bilder av boligene, men det er ellers vanskelig av dokumentasjonen revisjonen har mottatt å se hvilke konkrete vurderinger som er gjort av besiktigerne i de tilfellene der taksten har blitt oppjustert.

Begrunnelsen for taksten, slik den fremkommer i skatteseddelen til den enkelte skatteyter, inneholder kriterier og grunnlag for den enkelte eiendom, hentet ut fra matrikkelen. Etter revisjonens vurdering kunne prinsippene for verdsettelsen, dvs. hvordan sjablongtakstsystemet er utformet og brukes, i noe større grad fremgått av skatteseddelen.

6 KLAGEBEHANDLING

6.1 Innledning

Dette kapitlet tar for seg om klagebehandlingen på eiendomsskatt er gjennomført i henhold til kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering.

Følgende problemstilling, med tilhørende revisjonskriterier er lagt til grunn i kapitlet:

Tabell 19. Revisjonskriterier problemstilling 3

Problemstilling 3	Revisjonskriterier
I hvilken grad er klagesaksbehandlingen i samsvar med kommunens retningslinjer for saksbehandling?	**Overordnet revisjonskriterium** ⇒ Klagebehandlingsprosessen skal sikre at klager blir behandlet individuelt og ikke bryter med likebehandlingsprinsippet (jfr. retningslinjer for taksering pkt. 13.4) Klagebehandling i sakkyndig nemnd ⇒ Sakkyndig nemnd skal kort begrunne alle vedtak og underrette skatteyter. ⇒ Sakkyndig nemnd skal gi en uttalelse til klagenemnda når klagen oversendes klagenemnda (klager behandlet etter 17.8.2016) Klagebehandling i klagenemnd ⇒ Klagenemnda skal befare alle eiendommene hvor det er framsatt klage på skattetaksten. ⇒ Klagenemnda skal i vedtaket ta stilling til klagers anførsler og angi hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på.

6.2 Evaluering av klagesaksbehandling

Som omtalt i kapittel 5 (punkt 5.2) har KS Advokatene på bestilling fra kommunen evaluert utformingen av sjablongtakstsystemet og retningslinjene for taksering gjennom et notat. Notatet omhandler også kommunens klagesaksbehandling. Nedenfor følger et utdrag fra notatet som omhandler klagesaksbehandlingen:

> Kommunestyret i Skedsmo har bedt administrasjonen om en evaluering av de fastsatte retningslinjer for eiendomsskatt. Bakgrunnen er at det i forbindelse med den alminnelige omtakseringen i fjor kom inn ca 1 300 klager på eiendomsskatten til kommunen. (ca 10 % av eiendomsmassen ble påklagd). Ca 75 % av klagene var knyttet til verdsettelsen, og de resterende 25 % var i all hovedsak knyttet til

> arealfeil. Vi forstår det slik at flertallet av klagene gjaldt boligeiendom. Klagenemnda for eiendomsskatt ga medhold til ca 2/3 av klagerne, og vi forstår det slik at takstene i gjennomsnitt ble nedsatt med 5 til 10 %.

KS Advokatene skriver følgende om sakkyndig nemnd og fastsettelsen av takstene:

> Takstnemnda synes ved sin fastsettelse av takstene å ha tenkt at sjablongene godt kan treffe 100 % av omsetningsverdiene i kommunen, da kommunestyret i alle tilfelle har vedtatt en reduksjonsfaktor på 20 %. På denne måten sikrer man seg at takstene ikke overstiger omsetningsverdien. En slik metodikk må være akseptabel i forhold til verdsettelsesnormen, da reduksjonsfaktoren som nevnt skal anses som del av selve taksten. Det er selve taksten skatteyterne kan klage på, ikke metodikken som sådan.

Advokatene skriver følgende om klagenemndas behandling av klager:

> Klagenemnda står fritt til å overprøve alle sider av en konkret klagesak, og har både rett og plikt til å bruke skjønn og justere verdsettelsen ut fra konkrete verdibestemmende forhold ved eiendommen. Klagenemnda bør være lojal mot takstnemndas retningslinjer, men er kun bundet av de rammer som fremgår av lov og praksis. Det er imidlertid problematisk dersom klagenemnda setter ned takster med den begrunnelse at de mener det skulle vært brukt en forsiktighetsmargin. Dersom klagenemnda fører en slik praksis, kan det oppstå problemer i forhold til likhetsprinsippet fordi takstreduksjonen bare kommer de eiendommer til gode hvor det er innsendt klage. Hvis forholdet derimot er at klagenemnda har vurdert eiendommene individuelt og bare har lagt inn en reduksjon i tilfeller hvor nemnda har funnet det riktig ut fra en vurdering av den konkrete eiendommen isolert og sammenlignet med likeartede eiendommer i samme område, vil det ikke være problematisk i forhold til likebehandlingsprinsippet. Vi viser i denne sammenheng til at klagenemnda etter det som opplyses ikke har satt ned taksten i alle klagesaker.

KS Advokatene oppsummer klagebehandlingen slik:

> Etter vår vurdering er det svært viktig at nemndene samarbeider og får en felles forståelse av metodikken for verdsettelse som sådan. Klagenemnda må utføre en klagebehandling som medfører en likebehandling av eiendommer i kommunen. En eventuell praksis hvor alle som klager får lagt inn en forsiktighetsmargin vil raskt bli rettslig problematisk, og bør endres.

6.3 Klagestatistikk

Klager på eiendomsskatt kan behandles av to instanser i Skedsmo kommune. Klager kan først behandles av eiendomskattekontoret og sakkyndig nemnd, og til slutt klagenemnd.

I retningslinjene for taksering, framgår[52] det, at i klagesaker der det blir påvist feil i faktagrunnlaget, for eksempel feil antall bunnfradrag, kan administrasjonen selv korrigere eiendomsskatten og gi svar til klageren om at faktagrunnlag og takst er rettet opp. Klageren får

[52] Punkt 13 i retningslinjene for taksering: retting av feil og klager på takst.

da ny frist for å klage på den korrigerte taksten. Eksempler på faktafeil er antall godkjente boenheter, eiendommens areal, feil kategori på eiendommen og skrive- og regnefeil. Ved klager som ikke omhandler faktafeil og avsluttes administrativt, går klagen til sakkyndig nemnd. Hvis klager får delvis medhold[53] eller avslag i sakkyndig nemnd går klagen videre til klagenemnd.

I prosjektmandatet/planen for omtaksering for ny eiendomsskatt 2015, framgår det følgende under resultatmål for prosjektet:

> Mål: 5 % klagesaker. Klagesaker lå et sted mellom 8,5 – 9 % i 2005. Bakgrunnen for at det antas en reduksjon i klagesaker er:
>
> - Bedre kvalitet på matrikkel
> - Bedre planlegging av besiktigelser
> - Kalibrering av besiktigere

I tabellen nedenfor gjengis klagestatistikk for årene 2015 – 2016, med total klageprosent i kolonnen lengst til høyre.

Tabell 20. Klager på eiendomsskatt 2015 - 2016

Klager på eiendomsskatt 2015 - 2016							
	Antall klager alle eiendommer[54]	Antall klager boliger[55]	Klager boliger avsluttet administrativt	Klager boliger avsluttet sakkyndig nemnd	Klager boliger avsluttet av klagenemnd	Klager boliger ikke ferdigbehandlet av klagenemnd	Klage-prosent totalt
2015	1 610	1 334	106	590	634	1	10,8 %
2016	203	168	36	62	60	4	1,6 %
Totalt	1 813	1 502	142	662	694	5	

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk 2015 – 2016 (excel ark).

Som det går fram av tabellen over, var det totalt 1 610 klager på eiendomsskatt i 2015, og 203 klager i 2016. At flesteparten av klagene (1610 av 1813 = 89 %), kom i 2015 skyldes trolig at 2015

[53] Leder i sakkyndig nemnd opplyser i intervju med revisjonen 16.2.2017 at det fra november 2016 ikke lenger gis delvis medhold i sakkyndig nemnd - kun medhold eller avslag.
[54] Tallene i denne kolonnen inkluderer i tillegg til boliger, også klager knyttet til andre eiendommer som næringseiendommer, verker og bruk, signalnett og tomter.
[55] Følgende bygningstyper defineres som boliger: Borettslag, delt bolig, enebolig, leilighet

var det første skatteåret med nye skattetakster. Av 1 610 klager i 2015 var 1 334 klager knyttet til boliger, mens i 2016 gjaldt 168 av 203 klager boliger. Klager på boliger utgjør dermed samlet ca 83 % av alle klager på eiendomsskatt i Skedsmo i årene 2015 og 2016.

Når det gjelder behandlingen av klager ble totalt 142 klager behandlet og avsluttet administrativt i 2015 og 2016. 662 klager ble behandlet og avsluttet i sakkyndig nemnd 2015/2016, mens klagenemda behandlet og avsluttet 694 klager i de to årene. Det framgår også av tabellen at klageprosenten i 2015 var 10,8 %, som er 5,8 prosentpoeng høyere enn målet i den interne prosjektplanen som var 5 %.

Når det gjelder hvilke forhold klagene på bolig gjelder, framgår dette av tabellen nedenfor. Revisjonen gjør oppmerksom på at det kan klages på flere forhold i en og samme klage. For eksempel vil en kunne klage både på for stort bruksareal og at skattetaksten er satt for høyt. Det betyr at summen av forhold det klages på, er større enn antall klager.

Tabell 21. Klager boliger og hvilke forhold det klages på

Klager boliger og hvilke forhold det klages på.

	Antall klager boliger	Forhold knyttet til BRA (bruksareal)	Forhold knyttet til boenheter	Forhold knyttet til takst	Andre forhold[56]
2015	1334	349	28	1155	191
2016	168	30	5	99	21
Total	1 502	379	33	1 254	212

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk 2015 – 2016 (excel ark).

Som det går fram av tabellen gjelder de fleste klagene på bolig forhold knyttet til takst, med hhv 1155 og 99 klager i 2015 og 2016. Samlet utgjør klager på takst ca 83 % av alle klageforhold. Det ble også klaget over forhold knyttet til BRA 349 ganger i 2015 og 30 ganger i 2016. Antall klager knyttet til boenheter var hhv 28 og 5 i 2015 og 2016. Når det gjelder klager over andre forhold kom det inn hhv 191 og 21 klager i 2015 og 2016. Ellers viser tabellen at også i 2016 omhandlet de fleste klagene forhold knyttet til takst, med 99 av 168 klager.

I tabellen nedenfor gjengis en detaljert klageoversikt fordelt på bygningstyper, forhold det klages over og samlet klageprosent fordelt på bygningstype.

[56] Eksempler på klager andre forhold er: feil byggeår, feil bygningstype, hus revet, feil antall bygninger, manglende midlertidig brukstillatelse og feil tomteareal m.m.

Tabell 22. Detaljert klageoversikt

Detaljert klageoversikt						
Bygnings-type	**Antall klager 2015 - 2016**	**Forhold BRA sum 2015 - 2016**	**Forhold boenheter sum 2015 -2016**	**Forhold takst Sum 2015 - 2016**	**Andre forhold Sum 2015 - 2016**	**Klageprosent totalt 2015 - 2016[57]**
Borettslag	38	4	4	34	7	33 %[58]
Delt bolig	409	93	12	349	54	17,9 %
Enebolig	769	218	16	614	129	13,6 %
Leilighet	286	64	1	257	22	8,6 %
Andre[59] eiendommer	313					17,2 %
Gj-snitt klage % alle eien-dommer						12,4 %

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk 2015 – 2016 (excel ark).

Som det går fram av andre kolonne i tabellen er eneboliger den bygningstypen som har flest klager. Deretter følger delt bolig, andre eiendommer, leiligheter og borettslag. Det samme mønsteret gjentar seg i forholdene det klages på. I kolonnen lengst til høyre framgår samlet klageprosent for årene 2015 – 2016 fordelt på bygningstype. Kolonnen viser at klageprosenten innenfor boliger er høyest hos borettslag med 33 %. Deretter følger delte boliger og eneboliger med en klageprosent på hhv 17,9 % og 13,6 %. Leiligheter har en klageprosent på 8,6 %, mens andre eiendommer har en klageprosent 17,2 %. Da gjennomsnittlig klageprosent er 12,4 %, betyr dette at leiligheter er den eneste eiendomstypen som har lavere klageprosent enn gjennomsnittet.

[57] Det er tatt utgangspunkt i eiendomsskatteliste 2016 og summerte klager i 2015 og 2016.
[58] Klageprosenten for borettslag er ikke helt sammenlignbart med de andre bygningstypene da de fleste klagene gjelder takseringen av hele borettslaget. Revisjonen har ikke summert antall boenheter klagene gjelder.
[59] Andre eiendommer hvor det er blitt framsatt klage er: næring, tomt, og verk og bruk

6.4 Klagebehandling i sakkyndig nemnd

Sakkyndig nemnd består av tre medlemmer, og nåværende sakkyndig nemnd ble oppnevnt av kommunestyret i Skedsmo 14.10.2015[60]. Skedsmo kommune har siden eiendomsskatten ble innført i 2005 hatt en sakkyndig nemnd, og nåværende leder i sakkyndig nemnd har vært med siden 2005.

6.4.1 Klagestatistikk sakkyndig nemnd

I tabellen under gjengis vedtaksstatistikk for boliger behandlet i sakkyndig nemnd for årene 2015 og 2016.

Tabell 23. Vedtak i sakkyndig nemnd

Vedtak i sakkyndig nemnd

År	Antall klagesaker	Medhold i % av alle vedtak	Delvis medhold i % av alle vedtak[61]	Avslag i % av alle vedtak
2015	1230[62]	53 %	0	47 %
2016	133	52,5 %	5,2 %	42,3 %

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk

Som det går fram av tabellen, fikk litt over halvparten av klagerne medhold i både 2015 og 2016 (53 % og 52,5 %). Tabellen viser også at avslagsprosenten var noe høyere i 2015 (47 %) enn i 2016 (42,3 %). Når det gjelder vedtak om delvis medhold var det ingen vedtak i 2015, mens det var 7 vedtak i 2016.

I tabellen nedenfor har revisjonen sammenstilt hvilke forhold som det gis avslag på i sakkyndig nemnd for årene 2015 og 2016. Revisjonen gjør igjen oppmerksom på at det i en og samme klagesak kan klages på flere forhold, og at summering av tallene ikke samsvarer med antall klager fra boligeiere.

[60] Kommunestyremøte 14.10.2015 var det konstituerende møte for valgperioden 2015 – 2019. Kommunestyret foretok valg av formannskap, ordfører og varaordfører, kontrollutvalg og faste utvalg herunder sakkyndig nemnd og klagenemnd.

[61] Kommunen opplyser i e-post av 8.3.2017 at retningslinjene i versjon 1.4 er oppdatert i tråd med KS Advokatene sin anbefaling. I etterkant er det gått flere runder med KS Advokatene og departementet, slik at man i dag ikke praktiserer å gi delvis medhold. Kommunen opplyser videre at «delvis medhold» foreslås tas ut i neste versjon av retningslinjene for taksering.

[62] Antall klagesaker behandlet i sakkyndig nemnd og klagenemnd i 2015 og 2016 samsvarer ikke med antall klager i de samme årene. I e-post av 8.3.2017 peker kommunen årsaker til at klagesaker ikke ble behandlet av sakkyndig nemnd og klagenemnd i 2015 og 2016. Dette skyldes blant annet duplikatklager, ikke reelle klager, klager avsluttet administrativt og klager knyttet til areal og boenheter i matrikkelen.

Tabell 24. Hvilke forhold avslagene gjelder

Hvilke forhold avslagene gjelder

År	Forhold ved avslag BRA	Forhold ved avslag boenheter	Forhold ved avslag takst	Forhold ved avslag annet
2015	128	4	556	53
2016	8	0	40	3

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk (pivottabell)

Som det går fram av tabellen ble det gitt flest avslag i 2015, hvor forhold knyttet til takst utgjorde hovedtyngden med 556 klager. Deretter kommer forhold BRA med 128, mens avslag knyttet til «annet» ble gitt i 53 tilfeller i 2015. Det ble også gitt 4 avslag på forhold knyttet til boenheter.

6.4.2 Behandling av klager i sakkyndig nemnd

Leder i sakkyndig nemnd opplyser i intervju at det er administrasjonen som forbereder klagebehandlingen, og at forhold det klages over omfatter bl.a. areal, detaljer i forhold til standard, eller påstander om at det vil være vanskelig å omsette eiendommen til den verdi som er satt.[63] Arealfeil blir ofte justert i klagers favør, og få klager på arealfeil går ifølge leder videre til klagenemnd. Dette medfører at klagene som går videre til klagenemnda i stor grad er klager på takst. Sakkyndig nemnd har ifølge leder vært forsiktig med å sette opp taksten som et resultat av klagebehandlingen, men dette er gjort i enkelttilfeller.

Ved klager på takst gjør SN sammenligninger med andre eiendommer i området ved hjelp av kommunens dataprogram, samt fagprogram som brukes av eiendomsmeglere (levert av eiendomsverdi AS). Nemnda går igjennom klagene med tilgjengelige data på storskjerm. Det ses også på tidligere vurderinger i nemnda mht. takst. Hvis det var uenighet og tvil i nemnda, kan det være grunn til å gjøre en mer inngående vurdering av forholdet det klages på.

Leder av sakkyndig nemnd viser til at nemnda i forbindelse med fastsettelse av takstene la til grunn at eiendommer med mindre avvik enn 20 % mellom mulig omsetningsverdi og sjablongtakst, skulle vedtas av sakkyndig nemnd. Dette avviket ble vurdert til å ligge innenfor forsiktighetsmarginen på 20 % som er vedtatt av kommunestyret. Reduksjonsfaktoren på 20 % skulle sikre at ingen eiendommer fikk en eiendomsskattetakst som oversteg markedsverdien. Leder i sakkyndig nemnd opplyser at denne praksisen ble videreført når sakkyndig nemnd startet opp med klagebehandlingen sommeren 2015.

[63] Revisjonen har mottatt protokoller og vedtakslister knyttet til klagebehandlingen for begge nemndene. Dette omfatter kun to vedtakslister for sakkyndig nemnd i 2015 og samtlige vedtakslister for klagenemnda. I de to vedtakslistene fra sakkyndig nemnd fremkommer ikke resultatet av medhold i kroner eller prosent.

6.4.3 Begrunnelse og underrettelse

Revisjonen har lagt til grunn at sakkyndig nemnd kort skal begrunne alle vedtak og at skatteyter skal underrettes.

Revisjonen har gått gjennom dokumentasjon knyttet til 11 klagesaker[64]. Dokumentasjonen inneholder både opprinnelig klage fra skatteyter, foreløpig svar, vedtak i sakkyndig nemnd og endelig vedtak i klagenemnd. Det framgår av dokumentasjon at det er gitt foreløpig svar til klager i 6 av 11 klagesaker. Av de 6 klagesakene hvor det er gitt foreløpig svar er foreløpig svar datert i gjennomsnitt[65] 48 dager etter datert klage.

Når det gjelder underrettelse om vedtak i sakkyndig nemnd til skatteyter, foreligger svarbrev til skatteyter i 5 av 11 klagesaker. I tabellen nedenfor gjengis begrunnelsene fra sakkyndig nemnd i de 5 klagesakene. Begrunnelsen som står i vedtaksbrevet til klager står i andre kolonne.

[64] Revisjonen ba om dokumentasjon på 11 klagesaker basert på tilfeldig uttrekk i excel gjort av kommunen.
[65] Det ble gitt foreløpig svar i de 6 klagesakene etter hhv, 1, 4, 27, 63, 95 og 100 dager.

Tabell 25. Begrunnelser vedtak sakkyndig nemnd

Begrunnelser vedtak sakkyndig nemnd

Forhold det klages over (skatteyter)	Begrunnelse fra sakkyndig nemnd i svarbrev til skatteyter.	Vedtak i sakkyndig nemnd	Begrunnelse fra sakkyndig nemnd i protokoll
Feil i bruksareal (BRA), for høy takst	Klage på areal: Vi har gjennomgått bygningstegningene for din bolig og arealet stemmer med tegningene. Boligen er oppført med kjeller XXX m2 og første etasje XXX m2 BRA…… sakkyndig nemnd har gitt avslag og saken sendes derfor til klagenemnda for endelig vedtak.	Sakkyndig nemnd har behandlet klagen din og gitt avslag.	Sakkyndig nemnd har sammenlignet klagers eiendomsskattetakst med nyere salg i nærområdet. Nemnda finner at taksten er i samsvar med salg i området.
Feil i bruksareal (BRA), for høy takst	Sakkyndig nemnd har gitt delvis medhold og reduserer taksten, men ikke til den taksten du oppgir i klagen. Saken sendes derfor til klagenemnda for endelig vedtak.	Sakkyndig nemnd har behandlet klagen din. Etter ny vurdering er taksten satt ned fra kr X XXX XXX til kr X XXX XXX	Anførselen om feil i arealet er tatt til følge og sakkyndig nemnd setter ned taksten på bakgrunn av dette.
Feil i bruksareal (BRA), for høy takst	Din klage på eiendomsskattetaksten for 2015 er behandlet av sakkyndig nemnd. Nemnda opprettholder sitt vedtak. Klagen vil bli oversendt klagenemnda for videre behandling.	Sakkyndig nemnd har behandlet klagen din og gitt avslag.	Sakkyndig nemnd har sammenlignet klagers eiendomsskattetakst med nyere salg i nærområdet. Nemnda finner at taksten er i samsvar med salg i området.
Feil bygningstype	Din klage på eiendoms-skattetaksten for 2015 er behandlet av sakkyndig nemnd. Nemnda opprettholder sitt vedtak. Klagen vil bli oversendt klagenemnda for videre behandling.	Sakkyndig nemnd har behandlet klagen din og gitt avslag.	På grunn av gjennomsnittspris i sameiet.
For høy takst	Sakkyndig nemnd har gitt delvis medhold og reduserer taksten, men ikke til den taksten du oppgir i klagen. Saken sendes derfor til klagenemnda for endelig vedtak.	Sakkyndig nemnd har behandlet klagen din. Etter ny vurdering er taksten satt ned fra X XXX XXX til X XXX XXX	Sakkyndig nemnd legger salgspris 2015 til grunn for vedtaket.

Som det går fram av andre kolonne i tabellen mangler begrunnelse fra sakkyndig nemnd i 4 av 5 svarbrev til skatteyter. Det er kun i ett svarbrev at sakkyndig nemnd har begrunnet vedtaket i svarbrevet til skatteyter (første svarbrev andre kolonne). Det framgår imidlertid fra kolonnen lengst

til høyre at sakkyndig nemnd i protokollen har begrunnet alle vedtakene, men at disse begrunnelsene ikke har blitt brukt i svarbrevet til klager.

I epost av 23.3.2017 opplyser kommunen at i noen saker der klagen ble videresendt til klagenemnda etter avslag i sakkyndig nemnd, ble det kun sendt ut vedtaksbrev etter behandling i klagenemnda. Alle klagere fikk dermed vedtaksbrev med individuell begrunnelse fra enten klagenemnda eller sakkyndig nemnd. Rutinen ble ifølge kommunen justert underveis i klageprosessen, bl.a. etter innspill fra KS advokatene.

6.4.4 Uttalelse til klagenemnda

Revisjonen har lagt til grunn at sakkyndig nemnd skal gi en uttalelse til klagenemnda ved oversendes av klager som er behandlet etter 17.8.2016. Dette følger av retningslinjer for taksering[66] 13.2.1 hvor det står:

> Dersom sakkyndig nemnd ikke gir medhold eller kun delvis medhold, treffes det ikke et vedtak. Klagen sendes da automatisk videre til klagenemnda for endelig avgjørelse. Sakkyndig nemnd gir en uttalelse til klagenemnda om hvordan den vurderer klagen.

I tabellen nedenfor gjengis 5 begrunnelser[67] fra sakkyndig nemnd til klagenemnd.

[66] Versjon 1.4 Retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter.
[67] Revisjonen ba om og fikk dokumentasjon på 5 uttalelser basert på tilfeldig uttrekk i excel.

Tabell 26. 5 uttalelser fra sakkyndig nemnd til klagenemnd

5 uttalelser fra sakkyndig nemnd til klagenemnd
Sakkyndig nemnd har vurdert klagen, og mener det er grunnlag for å redusere taksten. Siden nemnda ikke fant grunnlag for å gi klager fullt medhold, sendes klagen til klagenemnda uten at det fattes noe nytt vedtak fra sakkyndig nemnds side. Begrunnelse: Takst for 2015 kr XXXXXXX gjelder for kontor og to boliger. Revet 2015. Takst for 2016 kr XXXXXXX for tomt. Takst 2017 utgår pga at eiendommen er sammenføyd med annet gårds- og bruksnummer. Kopi: Klager
Sakkyndig nemnd har vurdert klagen, og mener det er grunnlag for å redusere taksten fra kr XXXXXXX til kr XXXXXX. Siden nemnda ikke fant grunnlag for å gi klager fullt medhold, sendes saken til klagenemnda uten at det fattes noe nytt vedtak fra sakkyndig nemnds side. Begrunnelse: På grunn av gjennomsnittspris på salg i borettslaget. Kopi: Klager
Sakkyndig nemnd har vurdert klagen…… grunnlag for å redusere taksten fra kr XXXXXX til kr XXXXXX……Begrunnelse: Sakkyndig nemnd har sammenlignet klagers eiendomsskattetakst med nyere salg i nærområdet. Nemnda finner at taksten ligger høyt sammenlignet med salgene. Kopi: Klager
Sakkyndig nemnd har vurdert ….. grunnlag for å redusere taksten fra kr XXXXXXX til kr XXXXXX……. Begrunnelse: Ny eiendomsskattetakst er beregnet ut fra justerte arealer. Kopi: Klager
Sakkyndig nemnd har vurdert klagen…… grunnlag for å redusere taksten fra kr XXXXXX til kr XXXXX…. Begrunnelse: Sakkyndig nemnd setter ned taksten på grunn av dårlig vedlikehold og sammenligning med omsetningspriser i området. Kopi: Klager

Kilde: Skedsmo kommune, geodata-avdelingen.

Som det går fram av tabellen over, har sakkyndig nemnd skrevet uttalelser til klagenemnd i alle de fem klagesakene. Det går også fram av tabellen at uttalelsene inneholder begrunnelsene til sakkyndig nemnd, og at skatteyter har fått en kopi.

6.5 Klagebehandling i klagenemnd

Klagenemnda består av tre medlemmer, og nåværende klagenemnd ble oppnevnt av kommunestyret i Skedsmo 14.10.2015[68]. Det framgår av både protokoll fra møte og vedtaksliste at klagenemnda behandlet de første klagesakene knyttet til retakseringen i møtet 11.11.2015.

Klagenemnda har gjennomført totalt 24 protokollførte møter i tidsrommet 11.11.2015 – 29.11.2016, og ifølge vedtakslistene er det behandlet klagesaker i de fleste av de 24 møtene. Antall klagesaker behandlet i hvert møte varierer mellom 5 og 45, hvor det i mange møter er behandlet +- 40 klagesaker. Det skrives vedtakslister etter hvert møte og vedtakslistene inneholder både informasjon om klagesaken og vedtaket i den enkelte sak. Det er administrasjonen som både

[68] Kommunestyremøte 14.10.2015 var det konstituerende møte for valgperioden 2015 - 2019, og kommunestyret foretok valg av formannskap, ordfører og varaordfører, kontrollutvalg og faste utvalg som sakkyndig nemnd og klagenemnd.

saksforbereder møter, klargjør lister over klagesaker som skal behandles, skriver protokoll, og foretar etterarbeid som utsendelse av vedtaksbrev til skatteyter.

6.5.1 Klagestatistikk klagenemnd

I tabellen under vises klagestatistikk for boliger behandlet i klagenemnda for årene 2015 og 2016.

Tabell 27. Vedtak i klagenemnd 2015 - 2016

Vedtak i klagenemnd 2015 - 2016

År	Antall klagesaker	Medhold i % av alle vedtak	Retur til sakkyndig nemnd eller administrasjon	Avslag i % av alle vedtak
2015	633	34 %	(2 saker)	66 %
2016	60	45 %	0	55 %

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk (pivottabell)

Som det går fram av tabellen får klager enten medhold eller avslag i klagenemnd. Det gis ikke delvis medhold. Sammenlignet med sakkyndig nemnd gir klagenemnda mindre medhold. Mens sakkyndig nemnd gir over halvparten av klagerne medhold i årene 2015 og 2016, gir klagenemnd medhold i hhv 34 % og 45 % av sakene de fikk seg forelagt.
I tabellen nedenfor gjengis detaljert klagestatistikk.

Tabell 28. Hvilke forhold avslagene gjelder

Hvilke forhold avslagene gjelder

År	Forhold ved avslag BRA	Forhold ved avslag boenheter	Forhold ved avslag takst	Forhold ved avslag annet
2015	100	4	397	39
2016	6	5	97	20

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk

Tabellen viser at når det gjelder avslagene dominerer forhold ved takst som gjelder i hhv 397 og 97 saker i 2015 og 2016, mens forhold ved BRA gjelder i hhv 100 og 6 saker i 2015 og 2016. Forhold ved avslag annet gjelder i hhv 39 og 20 saker i 2015 og 2016. Ellers viser tabellen at forhold ved takst og forhold ved avslag annet utgjør en større andel av avslagene i 2016 enn i 2015.

I tabellen nedenfor gjengis hva som ble resultatet av alle[69] klager som er gitt medhold i klagenemnda i årene 2015 og 2016.

Tabell 29. Resultat av medhold i klagenemnd

Resultat av medhold i klagenemnd	
Resultatet av medhold	**% av alle medhold**
5 % nedsettelse av skattetakst	**52 %**
7 % nedsettelse	**0,5 % (1 sak)**
10 % nedsettelse av skattetakst	**32 %**
15 % nedsettelse av skattetakst	**7 %**
Ukjent nedsettelse[70]/medhold av andre grunner[71]	**9 %**

Kilde: Vedtakslister for klagenemnd i årene 2015 og 2016. n = 250

Tabellen over viser at klagenemnda i stor grad har en praksis med å vedta hhv 5 %, 10 % eller 15 % nedsettelse av skattetaksten ved medhold. Resultatet av klagenemndas behandling er at totalt 91 % av alle klager som gis medhold, enten får 5, 10 eller 15 % nedsettelse av skattetaksten. I over halvparten (52 %) av sakene som gis medhold fikk skattyter en nedsettelse på 5 %, mens 32 % av vedtakene om medhold medførte en 10 % nedsettelse av skattetakst.

Slik revisjonen har forstått det kan derfor konsekvensen med at klagenemnda i stor grad gir 5 % til 10 % nedsettelse ved medhold illustreres slik:

[69] Inkluderer i tillegg til klager på boliger også klager på næringseiendommer og tomter.
[70] Nedsettelsen av taksten i kroner eller % framgår ikke av vedtakslistene.
[71] Ukjent nedsettelse: Nedsettelsen i % eller i kroner framgår ikke i alle saker. Eksempler på nedsettelse andre grunner: næringstakst, medhold arealfeil, medhold taksering LNF og ikke som tomt, medhold borettslag, medhold legger til grunn takst fra takstmann m.m.

Tabell 30. Eksempel konsekvens av nedsettelse ved medhold klagenemnd

Eksempel konsekvens av nedsettelse ved medhold i klagenemnd

Eiendom	Opprinnelig vedtatt eiendomskattetakst før klage	Skattetakst som følge av 5 % nedsettelse	Skattetakst som følge 10 % nedsettelse	Eiendomsskatt å betale ved hhv: opprinnelig skattetakst, 5 % nedsettelse og 10 % nedsettelse
Enebolig A	5 000 000	4 750 000	4 500 000	Kr 4 400 / kr 4 000 / kr 3 600
Enebolig B	3 000 000	2 850 000	2 700 000	Kr 1 200/ kr 960 / Kr 720

Tabellen viser hva som blir den nye skattetaksten for to eneboliger som får nedsatt skattetaksten med hhv 5 og 10 % som følge av medhold i klagenemnd. Det går også fram av kolonnen til høyre hva nedsettelsen betyr for skatteyter.

6.5.2 Prinsipper for klagebehandling i klagenemnda

Leder av klagenemnda beskriver i intervju prosessen knyttet til nedsettelse av takst ved medhold på en klage slik:

- Nemnda forespurte administrasjonen om å skaffe frem sammenlignbare salg i samme område, minst tre salg per klage.

- Det ble så laget et snitt for sammenlignbare salg som lå over takst til klager. Differansen mellom snittet og takst til klager var utgangspunktet for om taksten ble satt ned 5 eller 10 prosent, i enkelte tilfeller 15 prosent.

Leder viser i intervju til at nemnda gjennomgående har brukt 5 eller 10 prosent nedsettelse som faste kategorier, noe som innebærer en viss form for «avrunding» ved nedsettelse av takst. I tillegg til at dette ga en effektiv klagesaksbehandling, peker leder peker på at finregning på desimaler i hvert enkelt tilfelle ikke ville gitt store utslag for skatteyter i kroner. Leder peker også på at skatteytere i hvert fall ikke har fått mindre nedsettelse enn det de skulle hatt.

Leder understreker at klagenemnda foretar en individuell vurdering av taksten det klages på, dvs. uavhengig av reduksjonsfaktoren på 20 prosent og bunnfradraget, som kommer alle til gode. Leder av klagenemnd oppfatter det ikke slik at eventuelle feil i taksten «fanges opp» av reduksjonsfaktoren på 20 prosent. Det har ifølge leder vært noe uenighet med sakkyndig nemnd i forståelsen av dette. Leder av klagenemnd opplyser ellers at det ikke har blitt gjort oppjusteringer av taksten ved avslag på klage.

Leder av klagenemnd gir uttrykk for at det i forkant av ny taksering i 2014/2015 burde vært mer samordning mellom administrasjon, sakkyndig nemnd og klagenemnd. Dette ville ifølge leder bidratt til å sikre større grad av ensartet forståelse og praktisering av prinsippene for både taksering og

klagebehandling. Leder følte at klagenemnda gikk «rett på» klagebehandlingen i etterkant av ny taksering, uten at det var etablert en slik felles forståelse. Dette ble ifølge leder av klagenemnda bedre etter hvert.[72] Leder i sakkyndig nemnd opplyser i intervju at sakkyndig nemnd har innrettet sin praksis for klagebehandling etter praksis i klagenemnda.

6.5.3 Klagenemnda skal befare alle eiendommene

Revisjonen har lagt til grunn at klagenemnda under sin behandling av klager skal befare alle eiendommene.

Revisjonen har gjennomgått 24 protokoller fra alle møtene i klagenemnda for årene 2015 og 2016. Protokollene strekker seg fra 11.11.2015 til 29.11.2016. Det framgår av protokollene at det ble gjennomført befaring med etterfølgende drøfting i 13 av 24 møter i klagenemnda. Det framgår[73] også at eiendommer kun skal befares en gang. Befaringer knyttet til klagebehandling ble foretatt i møtene 1, 2 , 3 , 4 , 5 , 6 , 9, 12, 13, 16, 17, 18 og 22. Det framgår også at det er administrasjonen som forbereder kjøreliste, og stiller med bil og sjåfør. Protokollene viser også at eiendommer som ikke ble befart som planlagt, ble overført til neste møte.

Leder av klagenemnd bekrefter at nemnda har befart alle eiendommer hvor det er fremsatt klage. Det gjenstår (5-6 stk.) til neste møte. Eiendommene befares utvendig. Eventuell innvendig befaring gjøres av takstmann, hvis klager etterspør dette.

Administrasjonen fremskaffer grunnlagsmateriale før befaring, bl.a. i form av skjemaer med nøkkelopplysninger, sakkyndig nemnds vurderinger og bilder. Administrasjonen sørger også for det praktiske med hensyn til befaringen.

6.5.4 Begrunnelser i vedtaket til klagenemnda

Revisjonen har lagt til grunn at klagenemnda i vedtaket skal ta stilling til klagers anførsler og at vedtaket skal angi faktum og rettsanvendelse. Revisjonen har gjennomgått dokumentasjon knyttet til 16 klagesaker som er blitt behandlet i klagenemnd. I tabellen under gjengis utdrag fra 5 vedtaksbrev til skatteyter.

Tabell 31. Utdrag av innhold i 5 vedtaksbrev til skatteyter

[72] Revisjonen har mottatt en powerpointpresentasjon fra et felles møte mellom sakkyndig nemnd 18.6.2015 og klagenemnd, der både retningslinjer for taksering og behandling av klagesaker i sakkyndig nemnd var tema.
[73] Protokoll fra møte nummer 5, 8.12.2015

Utdrag av innhold i 5 vedtaksbrev til skatteyter

Klagers anførsler	Begrunnelse fra klagenemnda	Rettsanvendelse	Vedtak i klagenemnd
Vi viser til din klage på eiendomsskattetaksten i brev av XX,X.XXXX hvor du påpeker at huset er kjøpt for X,X millioner.	Vedtak i sakkyndig nemnd XX.X XXXX.«Når det klages over at eiendoms-skattetaksten er høyere enn det en eiendom er solgt for, justert for prisstigningen fra salget fant sted og fram til 1.1.2015, bør prisen per 1.1.2015 legges til grunn for taksten. Dette gjelder for salg som har funnet sted i løpet av de 2 siste år.	Eiendomsskatteloven § 8A-2; «Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseiegenskap, og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal».	Klagenemnda har behandlet klagen din og gitt avslag.
Vi viser til din klage på eiendomsskattetaksten i brev av XX.X.XXXX. Du har klaget på for høy takst og viser til salg i nærområdet som ikke har oppnådd denne prisen. Du ønsker også takstmann fra kommunen for innvendig befaring. Andre forhold: Klager påpeker at det ikke er gjort oppgraderinger innvendig siden byggeåret. Ved fastsettelsen av eiendomsskattetaksten går vi generelt ut fra at boligene har alminnelig god standard. For at taksten skal kunne settes ned, må den innvendige standarden være svært dårlig. Klager har ikke lagt ved noen dokumentasjon på standarden. Brev fra eiendomsskattekontoret XX.X.XXXX hvor vi ber om dette.	Sammenligning med tilsvarende boliger i området viser at det er godt samsvar mellom eiendomsskattetaksten og omsetningsprisene i området. Vedtak i sakkyndig nemnd 3.6.2015. «Det tas hensyn til innvendige forhold dersom forholdene er svært dårlige og er godt dokumentert. Som dokumentasjon kan godtas bilder, vurdering fra megler, eller takstmann. Klageren kan ikke påregnes å framskaffe takst med tilstandsrapport»	Eiendomsskatteloven § 8A-2 gjengis som i klagesaken over: Vedtak i sakkyndig nemnd 3.6.2015. «Det tas hensyn til innvendige forhold dersom forholdene er svært dårlige og er godt dokumentert. Som dokumentasjon kan godtas bilder, vurdering fra megler, eller takstmann. Klageren kan ikke påregnes å framskaffe takst med tilstandsrapport»	Klagenemnda har behandlet klagen din og gitt avslag.
Vi viser til din klage på eiendomsskattetaksten i brev av XX.X.XXXX. Det klages på feil boligtype og feil takst.	Taksten reduseres med 5 % basert på tilsvarende omsetninger i området av samme boligtype og størrelse. Andre forhold: Klage på feil boligtype. ……Slik boligen er registrert i matrikkelen utgjør det ingen forskjell i eiendomsskattetaksten. Eiendoms-skattetaksten beregnes ut fra areal og område.	Eiendomsskatteloven § 8A-2 gjengis som i klagesakene over.	Klagenemnda har behandlet klagen din. Taksten endres fra kr X XXX XXX til kr X XXX XXX.
Vi viser til din klage på eiendomskattetaksten i brev av XX.X.XXXX. Du mener taksten er for høy og sier huset var taksert til kr X XXX XXX i 2015 og at taksten burde settes til denne summen.	Salgspris 2015 legges til grunn for vedtaket.	Eiendomsskatteloven § 8A-2 gjengis som i klagesakene over.	Klagenemnda har behandlet klagen din og har satt taksten til kr X XXX XXX.

Vi viser til klage på eiendomsskattetaksten i brev av XX.X.XXXX hvor du klager på feil areal og høy takst i forhold til dagens standard og mangel på vedlikehold.	Sammenligning med tilsvarende boliger i området viser at det er godt samsvar mellom eiendoms-skattetaksten og omsetningsprisene i området. Andre forhold: Klage på areal. Vi har gjennomgått bygningstegningene for din bolig og arealet stemmer med tegningene. Boligen er oppført med kjeller og første etasje. Klagers enebolig XXX m2 BRA, garasje XXm2.	Eiendomsskatteloven § 8A-2 gjengis som i klagesakene over: Vedtak i sakkyndig nemnd 3.6.2015. «Det tas hensyn til innvendige forhold dersom forholdene er svært dårlige og er godt dokumentert. Som dokumentasjon kan godtas bilder, vurdering fra megler, eller takstmann. Klageren kan ikke påregnes å framskaffe takst med tilstandsrapport»	Klagenemnda har behandlet klagen din og gitt avslag.

Som det går fram av tabellen har klagenemnda i alle de fem vedtaksbrevene tatt stilling til klagers anførsler, det er blitt gitt begrunnelser, og det er vist til rettsanvendelsen i eiendomsskatteloven. I to av vedtakene viser også klagenemda til avgjørelse i sakkyndig nemnd angående dokumentasjon innvendige forhold i boliger.

6.6 Revisjonens oppsummering og vurdering

I kommunens prosjektplan for takseringen i 2014-2015 ble det formulert et mål om 5 prosent klagesaker. Det ble vist til at omfanget av klagesaker i 2005 hadde ligget et sted mellom 8,5 og 9 prosent. Undersøkelsen viser at klageprosenten totalt i 2015 var 10,8 prosent. Klagestatistikken for begge nemndene viser også at et flertall av klagene var knyttet til taksten.

Det er revisjonens vurdering at klagesaksbehandlingen i all hovedsak har vært i samsvar med kommunens retningslinjer, når det gjelder grunnleggende saksbehandlingskrav. Undersøkelsen viser at alle klager blir gjenstand for individuell behandling i både sakkyndig nemnd og klagenemnd. Klagenemnda befarte alle eiendommer der det ble fremsatt klage. Det fremkommer i nemndas vedtak hvordan det er tatt stilling til klagers anførsler og hvilket faktum og rettsanvendelse vedtaket bygger på. Når det gjelder klagebehandlingen i sakkyndig nemnd (etter retningslinjer for taksering versjon 1.3), viser gjennomgangen av et utvalg enkeltsaker at ikke alle klagere har fått vedtaksbrev og at det i mindre grad er gitt individuell begrunnelse for nemndas vedtak i vedtaksbrevene.

Klagenemnda etablerte en praksis der det lages et snitt for sammenlignbare salg som ligger over takst til klager. Differansen mellom snittet og takst til klager er utgangspunktet for om taksten blir satt ned med 5 eller 10 prosent. Klagenemnda foretar en individuell vurdering av den enkelte taksten det klages på, uavhengig av reduksjonsfaktoren på 20 prosent og bunnfradraget, som kommer alle skatteytere til gode.

Leder av klagenemnda gir overfor revisjonen uttrykk for at det i forkant av ny taksering i 2014-2015 burde vært mer samordning mellom administrasjonen, sakkyndig nemnd og klagenemnd, for å sikre

større grad av ensartet forståelse og praktisering av regelverket. Undersøkelsen viser at sakkyndig nemnd har innrettet sin saksbehandling etter den forståelse som klageorganet har lagt til grunn, dvs. at takst ved medhold på klage som regel settes ned med 5 eller 10 prosent.

Revisjonen er innforstått med at slike faste kategorier (5 eller 10 prosent nedsettelse) kan være nødvendig for å sikre effektiv saksbehandling. Revisjonen vil likevel peke på at det overordnede prinsippet er at takstene i størst mulig grad gjenspeiler omsetninger ved fritt salg, noe som gjelder uavhengig av om taksten er påklaget. Det kan etter revisjonens vurdering derfor stilles spørsmål ved om etablert praksis med nedsettelse ved klagemedhold på enten 5 eller 10 prosent i begge nemndene, i stor nok grad ivaretar kravet om at alle eiendommer skal få en takst som ligger nærmest mulig omsetningsverdi ved fritt salg.

Revisjonen har ikke undersøkt om, eventuelt i hvilken grad, kommunens behandling av klager får betydning for taksten også for andre likeartede eiendommer. Utfra et likebehandlingsperspektiv kan det etter revisjonens vurdering være grunn for kommunen til å vurdere om nedsettelse av takst som følge av medhold på klager bør få tilsvarende konsekvens for åpenbart likeartede eiendommer hvor det ikke er fremsatt klage.

LITTERATUR OG KILDEOVERSIKT

Lover og forskrifter

Lov av 06.06.1975 nr.29. Lov om eigedomsskatt til kommunane (eigedomsskattelova)

Lov av 10.februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven).

Lov av 18.8.1911 nr. 9. Skattelov for byene (Byskatteloven).

For – 2009-06-26 nr 864. Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften).

Ot.prp.55 2000-2001 om lov om endringer i skattelovgivningen (boligtaksering mv.)

Prop 1. LS 2012-2013 Skatter, avgifter og toll 2013.

Litteratur m.m.

Torgersen, Ulf. *Omstridt boligskatt*. Inas rapport 1996:5

NOU 1978:3. *Regionale ulikheter i levekår.*

NS 3940. *Areal og volumberegninger av bygninger*

www.kartverket.no om matrikkelen.

http://www.ssb.no/sok?sok=fritt+salg om boligeiendommer omsatt ved fritt salg i Skedsmo. Tabell 08968.

Dokumenter fra Skedsmo kommune

Eiendomsskattevedtekter vedtatt i kommunestyret i Skedsmo 26.3.2014.

Retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter Skedsmo kommune versjon 1.3 vedtatt av sakkyndig nemnd 29.2.2016.

Retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter Skedsmo kommune versjon 1.3 vedtatt av sakkyndig nemnd 17.8.2016.

KS Advokatene. Notat vedrørende retningslinjer eiendomsskatt i Skedsmo kommune.

Oversikt over dokumentasjon omtaksering eiendomsskatt. Skedsmo kommune 27.1.2016.

Dokumentasjon for beregning av sjablongtakst: eneboliger, delte boliger og leiligheter. Prosjekt omtaksering for ny eiendomsskatt 2015

Dokument: *Omtaksering for ny eiendomsskatt 2015*, datert 5.1.2014.

Dokument: *Risikostyring,* datert 3.6.2014

Dokument: *Bestilling av vikar for besiktigelse av boligeiendommer i Skedsmo kommune* 12.2.2014

Powerpoint presentasjon *eiendomsskatt møter GIS.*

OVERSIKT OVER TABELLER OG FIGURER

Tabell 1. Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser etter bygningstype 19
Tabell 2. Fakta fra matrikkel, vurdering ved besiktigelse 21
Tabell 3. Reguleringsfaktorer etter bygningstype 22
Tabell 4. Soner fordelt på bygningstype, variasjon i sonefaktorer 22
Tabell 5. Antall størrelsesfaktorer etter bygningstype 23
Tabell 6. Aldersfaktorer leiligheter 24
Tabell 7. Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser delte boliger 27
Tabell 8. Soner med sonefaktorer delte boliger 31
Tabell 9. Sjablongtakst-utregning seksjonert horisontaldelt tomannsbolig 34
Tabell 10. Endelig eiendomsskatte-utregning 34
Tabell 11. Revisjonskriterier problemstilling 2 36
Tabell 12. Kommunens beregning av eiendomsskatteinntekter (AO og LV) 37
Tabell 13. Betaler renovasjonsavgift, ikke eiendomsskatt 39
Tabell 14. Fritatte eiendommer etter fritaksgrunn 2016 42
Tabell 15. Fritt salg omsetninger Skedsmo 2011 - 2014 46
Tabell 16. Avvik som følge av besiktigelsene 52
Tabell 17. Utdrag fra sjekkliste besiktiger 53
Tabell 18. Eneboliger med høy standard med kommentarer fra besiktigere 54
Tabell 19. Revisjonskriterier problemstilling 3 60
Tabell 20. Klager på eiendomsskatt 2015 - 2016 62
Tabell 21. Klager boliger og hvilke forhold det klages på 63
Tabell 22. Detaljert klageoversikt 64
Tabell 23. Vedtak i sakkyndig nemnd 65
Tabell 24. Hvilke forhold avslagene gjelder 66
Tabell 25. Begrunnelser vedtak sakkyndig nemnd 68
Tabell 26. 5 uttalelser fra sakkyndig nemnd til klagenemnd 70
Tabell 27. Vedtak i klagenemnd 2015 - 2016 71
Tabell 28. Hvilke forhold avslagene gjelder 71
Tabell 29. Resultat av medhold i klagenemnd 72
Tabell 30. Eksempel konsekvens av nedsettelse ved medhold klagenemnd 73
Tabell 31. Utdrag av innhold i 5 vedtaksbrev til skatteyter 74

Figur 1. Sjablongtakstformel boliger 26
Figur 2. Omsetninger fordelt på grunnkretser delte boliger 29
Figur 3. Endelig soneinndeling delte boliger med sonefaktorer 30
Figur 4. Dokumentasjon delte boliger sone Lillestrøm 31
Figur 5. Omsetninger seksjonerte delte boliger (regresjonsanalyse) 33

VEDLEGG 1. Historisk bakgrunn og eigedomsskattelova

I dette vedlegget redegjøres det først kort for den historiske bakgrunnen til kommunal eiendomsskatt. Deretter gjengis sentrale lovbestemmelser i eigedomsskattelova med tilhørende lovkommentarer.

Om skattetaksering og kommunal eiendomsskatt
Kommunal eiendomsskatt er en fiskal brutto objektsskatt. Fiskal betyr at hovedbegrunnelsen for skatten er at den tilfører kommunen inntekter og at skatteyter ikke har krav på konkrete motytelser. Brutto objektskatt viser til at det er bruttoverdien av eiendommen som objekt i et marked som er gjenstand for beskatning. Det er lang rettspraksis på at det er eiendommen med dens bebyggelse som er gjenstand for beskatning, og skatteyters bruk av eiendommen eller økonomiske stilling forøvrig har liten eller ingen betydning. Det er markedsverdien til eiendommen som objekt i et marked som legges til grunn, og målet for takseringen er derfor å komme fram til den objektiviserte markedsverdien av eiendommen på det tidspunkt som skatten gjelder fra.

Kommuner som skal innføre eller videreføre kommunal eiendomsskatt kan velge mellom tre måter å taksere eiendommene på. Eiendommene kan enten takseres i egen regi, eller det kan brukes ligningsverdier fra skatteetaten. Det tredje alternativet er å bruke såkalt kontorjustering, som innebærer at kommunestyret setter opp alle eiendomsskattetakstene med et tall eller prosenttall. Kommunestyret i Skedsmo vedtok 11.12.2013 at kommunen i egen regi skulle retaksere eiendommene i forbindelse med videreføring av eiendomsskatten.

Stortinget har ved to anledninger[74] fått framlagt forslag til nytt nasjonalt skattetakseringssystem for boliger – og fritidsboliger, men har forkastet forslagene ved begge anledningene. Kommunene som skal innføre eller videreføre kommunal eiendomsskatt kan derfor ikke følge et nasjonalt system eller mal for skattetaksering av eiendommer.

Kommunal eiendomsskatt og forløperne[75] til kommunal eiendomsskatt er imidlertid gamle skatter, og det har derfor blitt etablert en praksis knyttet til taksering i kommunene. Høyesterett godtok allerede i 1920 bruk av sjablonger[76] som et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes objektiviserte markedsverdier.

[74] Hansen utvalget (NOU 1978:3), Ot.prp.55 (2000-2001).
[75] Byskatteloven av 1911 omhandlet eiendomsskatt i byene. Byskatteloven er forløperen til dagens eiendomsskattelov. Før den tid var det andre skattelover og ordninger knyttet til skattlegging av eiendom.
[76] Inas rapport 1996:5 «Omstridt boligskatt», Ulf Torgersen s.19-21 Høyesterettsdom i 1920 som godkjente Kristiania kommunes bruk av sjablonger

Sjablonger er standardiserte kvadratmetersatser og faktortall, og utarbeides gjennom prøvetakseringer av eiendommer hvor grunnlagsdataene er «fritt salg»[77] omsetninger. Sjablonger brukes også for å fange opp andre individuelle variasjoner i markedsverdien til eiendommer. Disse faktorene kan for eksempel være prisforskjeller innad i en kommune (sonefaktor), etasjefaktor for leiligheter, aldersfaktor, bruksenhetsfaktor og tomtefaktor. Hensikten med bruk av sjablonger er samlet å treffe de objektiviserte markedsverdiene på eiendommene best mulig.

Det er et krav i eigedomskattelova om utvendig besiktigelse av eiendommene ved taksering for å fange opp skjønnsmessige forhold, som sjablonger ikke fanger opp, og som har betydning for å komme fram til eiendommens objektiviserte omsetningsverdi.

Lov om eigedomsskatt til kommunane [eigedomskattelova]
Eigedomsskattelova[78] som trådte i kraft 1.1.1976 har bestemmelser som kommunene må følge ved innføring eller videreføring av eiendomsskatt. Nedenfor gjengis sentrale paragrafer i eigedomsskattelova med tilhørende lovkommentarer.

Verdsetting
I eigedomsskattelova står det i § 8-2 følgende om verdsettingen:

> Verdet av eigedommen skal setjast til de beløp ein må gå ut frå at eigedommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal[79].

I norsk lovkommentar[80] framgår det at det er alminnelig omsetningsverdi som er målet for verdsettingen, og det står videre:

> Selv om kommunen bruker sjabloner, skal ikke taksten overstige omsetningsverdien. Eiendomsskatt er en objektskatt. Det tas ikke hensyn til gjeld mv. når skatten utlignes. Ved taksering for eiendomsskatt skal man frem til den objektive salgsverdien, dvs. at det ses bort fra særlige omstendigheter som har betydning for den verdien som eiendommen har for den aktuelle eieren.

Taksering
I eigedomsskattelova § 8 A-3. står det:

> Eigedomen skal verdsetjast ved takst.

I norsk lovkommentar[81] gjengis Finansdepartementets uttalelser om taksering:

[77] Kilde Kartverket: Ved eiendomsoverdragelser er «fritt salg», omsetningstype 1 på skjøte som skal fylles ut. Kilde SSB.no: «Med fritt salg mener en her at eiendommen er omsatt til en pris som svarer til markedsverdien. Det er ikke noe krav at eiendommen er utlyst for salg på det åpne markedet».
[78] Lov 06.06.1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane (eigedomsskattelova)
[79] Norsk lovkommentar eigedomskattelova note 47: Bestemmelsen tilsvarer tidligere lov 18. august 1911 nr. 9 (byskatteloven eller bysktl.) § 5 første ledd.
[80] Norsk lovkommentar eigedomsskattelova note 47

> Taksering forutsetter befaring av eiendommen. FIN har i brev 9. november 1995 (Utv. 1999 s. 983) uttalt at det ikke er i strid med byskatteloven å benytte hjelpeberegninger som standardiserte kvadratmetersatser mv. (sjabloner) ved eiendomsskattetakseringen, så fremt beregningene kommer i tillegg til befaring av hver enkelt eiendom. FIN har i brev 29. april 2011 uttalt at det er tillatt å stipulere særskilte verdsettelser av tomt og bygning, før disse verdiene summeres som grunnlag for den samlede taksten på eiendommen. Videre uttaler FIN at det må aksepteres at temaet er skattetakster i masseoperasjoner, hvor man ikke kan stille samme krav som for eksempel til takster ved enkeltstående salg.

Når det gjelder bruken av sjablonger som hjelpemiddel i forbindelse med skattetaksering står det i norsk lovkommentar[82]:

> FIN har i brev 29. april 2011 uttalt at dersom kommunen velger å utarbeide en sjablonmetode for taksering, må denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene i kommunen på en forholdsmessig måte, og Finansdepartementet har i brev 9. november 1995 (Utv. 1999 s. 983) uttalt at likhetshensynet er et grunnleggende hensyn bak eiendomsskatteloven. Kommunen må legge samme verdsettelsesprinsipper til grunn ved taksering av likeartede eiendommer i forskjellige deler av kommunen. FIN har i brev 19. juni 2007 (Utv. 2007 s. 1259) lagt til grunn at å differensiere takseringen (skattenivået) mellom ulike eiendomstyper på annet grunnlag enn verdiforskjeller, strider mot likhetsprinsippet.

I samme lovkommentar står det også:

> Hvor takseringen i kommunen pågår i lengre tid, bør det antakelig korrigeres for prisendringer i takseringsperioden.

I Prop. 1 LS 2012-2013[83] står det følgende om taksering og bruk av sjablonger til eiendomsskatteformål:

> Etter etablert praksis er det krav om utvendig befaring av eiendommene ved takseringen.
>
> Både bolig- og fritidseiendom og næringseiendom kan takseres ved hjelp av sjablonger. En sjablong kan for eksempel være faste kvadratmeterpriser for ulike typer eiendommer, med fradrag eller tillegg i taksten pga. bygningens alder og konstruksjon osv. Departementet har tidligere vurdert at bruk av sjablonger ved takseringen ikke er i strid med reglene i byskatteloven. Dette forutsetter imidlertid at sjablongene er hjelpemidler som kommer i tillegg til befaringen av hver enkelt eiendom. En har derfor allerede akseptert prinsippet om bruk av sjablonger ved taksering av bolig for eiendomsskatteformål.

Bruk av reduksjonsfaktor og bunnfradrag

I norsk lovkommentar[84] til § 8 A-2. står det følgende om bruk av reduksjonsfaktor og bunnfradrag:

---

[81] Norsk lovkommentar eigedomsskattelova note 49
[82] Norsk lovkommentar eigedomsskattelova note 47
[83] Kapittel 8.2.1 Verdsetting for eiendomsskatteformål

> Det er langvarig praksis for at kommunene kan sette takstene til en viss andel av antatt omsetningsverdi gjennom bruk av en reduksjonsfaktor eller lignende. Reduksjonsfaktoren må anses som en del av takstgrunnlaget, og kan derfor ikke justeres i tiden mellom alminnelige takseringer. Se note 49. Kommunene kan benytte bunnfradrag ved utskriving av eiendomsskatt på boliger, jf. esktl. § 11 annet ledd. Bunnfradraget er ikke en del av takstgrunnlaget og kan derfor justeres også i tiden mellom alminnelige takseringer.

I Prop. 1 LS 2012-2013[85] står det følgende om bruk av reduksjonsfaktor og bunnfradrag:

> En reduksjonsfaktor kan brukes til å justere ned verdien av de takserte eiendommene. Med reduksjonsfaktor menes en lik prosentvis reduksjon i takstene i forhold til det eiendommene i utgangspunktet ble taksert til. Mange kommuner benytter en reduksjonsfaktor for å oppnå et ønsket nivå på eiendomsskattegrunnlagene ved utskrivingen. En reduksjonsfaktor vil også fungere som en buffer mot at takstene overstiger faktisk markedsverdi. Bruken av reduksjonsfaktor er ikke lovregulert, men basert på langvarig praksis i kommunene. Finansdepartementet har uttalt at reduksjonsfaktoren skal være lik for all eiendom som kommunen takserer, og ligge fast inntil det foretas ny alminnelig taksering.
>
> For bolig - og fritidseiendom kan kommunene vedta et bunnfradrag (kronebeløp), jf. eigedomsskattelova § 11 annet ledd. Bunnfradraget anses ikke som en del av taksten, og vedtas av kommunestyret fra år til år. Det kan ikke gis bunnfradrag for andre typer eiendom. Bunnfradraget gis i form av et fast beløp, ikke et prosentvis fradrag.
>
> Eigedomsskattelova inneholder ingen øvre grense for bunnfradraget. 86 kommuner oppgir at de benyttet et bunnfradrag for bolig- og fritidseiendom i 2011, det gjennomsnittlige bunnfradraget var om lag 250 000 kroner.

Eiendommer som har fritak eller som kan fritas for eiendomsskatt

I eigedomskattelova § 5 (a - k) listes det opp eiendommer som *har* obligatoriske fritak for eiendomsskatt. Nedenfor gjengis punktene a – d.

> Fri for eigedomsskatt er:
>
> a) Eigedom som staten eig, så langt
>
> – eigedomen vert nytta av Kongen eller kongehuset, Stortinget eller Regjeringa
>
> – eigedomen vert nytta til kulturelle føremål, slik som idrettsanlegg, musé, teater, skulpturar m.v.
>
> – eigedomen har historisk bygg eller anlegg

[84] Norsk lovkommentar eigedomsskattelova note 47
[85] Punkt 8.2.1

– eigedomen vert nytta av Forsvaret til forsvarsanlegg, avgrensa leirområde eller militært øvingsområde

– eigedomen tilhøyrer staten sine samferdselsforetak så langt dei tener ålmennyttige føremål

– eigedomen er vassfall, fabrikk eller anna føretak som staten eig og som tener ålmennyttige føremål

b) Eigedom som høyrer til jernvegar til ålmenn bruk, så langt og så lenge eigedomen vert nytta i verksemda.

c) Kyrkjer.

d) Eigedomar som kommunen sjølv eig.

I tillegg til fritakene etter eigedomsskattelova § 5, lister § 7 i eigedomsskattelova opp fritak som kommunen *helt eller delvis* kan vedta:

Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:

a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.

b) Bygning som har historisk verde.

c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig[86]. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.

d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen

Saksbehandlingskrav i eigedomsskattelova

I eigedomsskattelova § 29 står det:

Forvaltningslova gjeld for førehaving av eigedomsskattesaker med dei særskilde reglane som er gitt i denne lova[87].

Forvaltningsloven (fvl) regulerer bla. saksbehandlingskrav, habilitet, veiledningsplikt, innsyn mv. En sentral bestemmelse i fvl er § 11.a. som sier at forvaltningsorganet skal avgjøre saken uten ugrunnet opphold, videre at det skal gis foreløpig svar innen en måned hvis saksbehandlingstiden antas å trekke ut over en måned. I fvl § 23 er det et krav om skriftlighet ved enkeltvedtak, og i fvl §

[86] I Prop 1. LS 2012-2013 Skatter, avgifter og toll 2013 står det: 73 kommuner benyttet denne muligheten i 2011. I gjennomsnitt fritas nye boliger for eiendomsskatt i 7 år.

[87] Norsk lovkommentar note 122: Fram til 2013 fulgte det av esktl. § 31 at fvl. ikke gjaldt i eiendomsskattesaker, men det var likevel lagt til grunn at kommunens saksbehandling var bundet av ulovfestede alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper.

24 står det at enkeltvedtaket skal grunngis. Fvl § 25 omhandler kravene til innholdet i begrunnelsen som skal gis i det skriftlige svaret. I eigedomsskattelova står det følgende i § 29 om kravene til innholdet i begrunnelsen:

> Forvaltningslova § 25 gjeld ikkje for vedtak om takst eller overtakst. I staden for gjeld eit krav om stutt grunngjeving for avgjerda.

I Norsk lovkommentar[88] fremgår følgende om «stutt grunngjeving»:

> Bakgrunnen for unntaket er en balansering av skattyters behov for begrunnelse mot effektiv saksbehandling og ressursbruk i kommunen. I forarbeidene er det uttalt at «stutt grunngjeving» ikke betyr at begrunnelsen kan være kortere enn at skattyter kan forstå hvordan skattegrunnlaget er fastsatt, og at kravet til begrunnelsen vil variere etter hva vedtaket gjelder, jf. Prop. 112 L (2011-2012). Videre ble det lagt til grunn at det var unødvendig å si i loven at klageorganet må vurdere alle klagepunkt og merknader fra skattyter.

Det står videre:[89]

> Fram til 2013 fulgte det av eigedomsskattelova § 31 at forvaltningsloven ikke gjaldt i eiendomsskattesaker, men det var likevel lagt til grunn at kommunens saksbehandling var bundet av ulovfestede alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper, jf. bl.a. Rt. 2010 s. 740. Begrunnelsen for at saksbehandlingsreglene i fvl. gjelder istedenfor reglene i ligningsloven er gjennomgått i Prop. 112 (2011-2012) kap. 3.4. Fvl. regulerer bl.a. spørsmålet om habilitet, veiledningsplikt, innsyn mv. Fordi eiendomsskatt er en form for masseforvaltning, er det behov for noen unntaksregler. De viktigste unntakene er klagereglene i esktl. kap. 6:

Forvaltningsloven gjelder imidlertid ikke fullt ut i eiendomsskattesaker og unntaksregler finnes eigedomskattelova §§ 19-23 og §§ 25 og 29. Nedenfor gjengis §§ 19 – 21:

> § 19. Skattytaren kan klage på den utskrivne eigedomsskatten. Klaga må gjevast inn skriftleg til eigedomsskattekontoret innan seks veker frå det seinaste tidspunktet av den dagen det vart kunngjort at eigedomsskattelista var utlagd eller dagen skattesetelen vart sendt i samsvar med § 14. Klage over verdet kan bli fremja kvart år i samband med den årlege utskrivinga av eigedomsskatt, dersom det ikkje er klaga på same grunnlag tidlegare år.
>
> § 20. Klage vert avgjort av ei nemnd som kommunestyret vel, dersom ikkje kommunen tar klagen til følgje. Kommunestyret kan anten opprette ei eiga nemnd til å ta seg av oppgåvene eller leggje oppgåvene til ei anna kommunal nemnd.
>
> § 21 Medlem i formannskapet kan ikkje vere med i eigedomsskattenemnder.

[88] Norsk lovkommentar eigedomsskattelova note 126
[89] Norsk lovkommentar eigedomsskattelova note 122

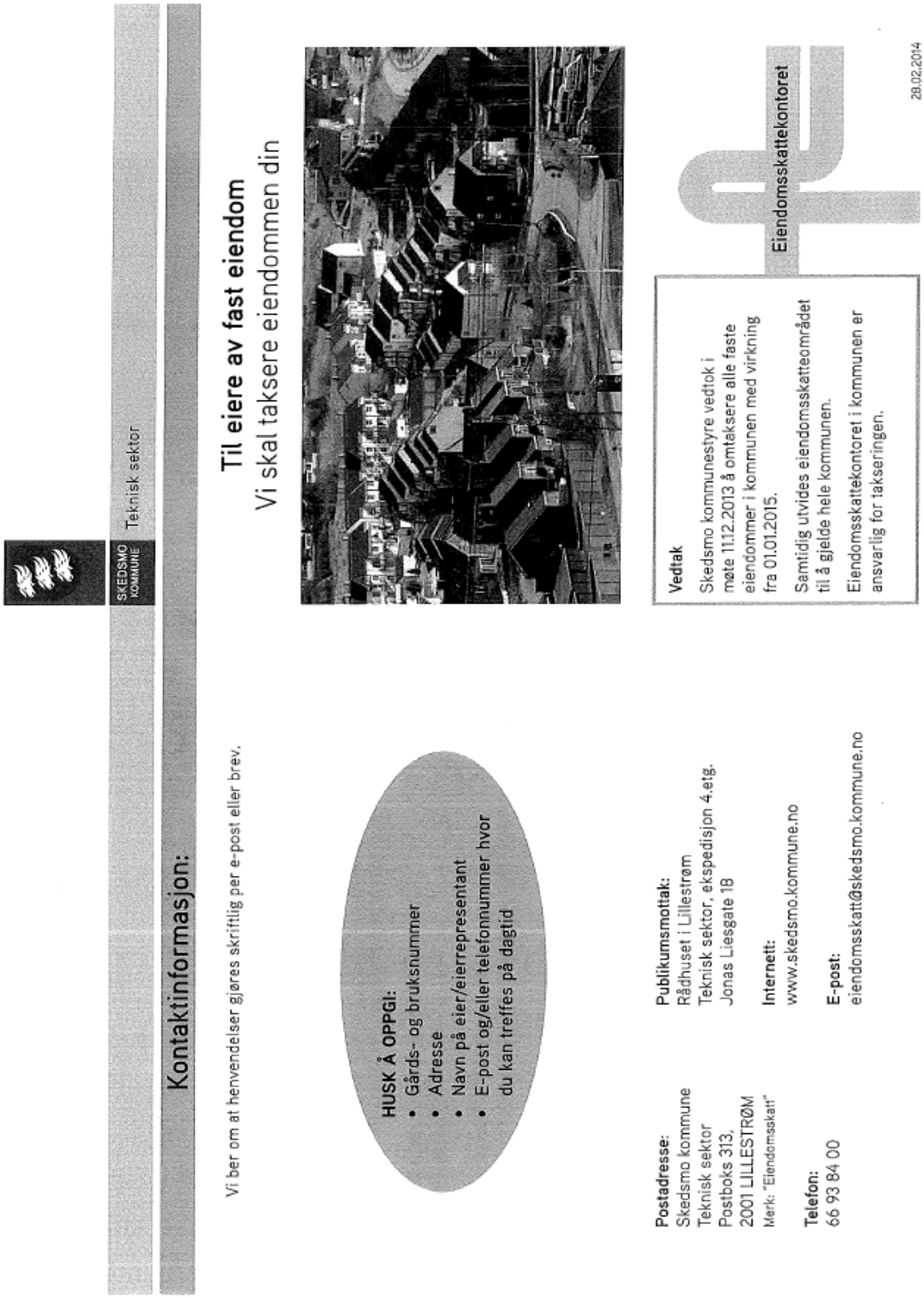
Oppsummering

Det finnes ikke et nasjonalt system eller en nasjonal mal kommunene kan bruke for skattetaksering av eiendommer. Målet for takseringen er å komme fram til den enkelte eiendoms objektiviserte markedsverdi ved fritt salg på det tidspunktet skatten gjelder fra. I forbindelse med retakseringen i Skedsmo kommune var målet å finne den objektiviserte omsetningsverdien til den enkelte eiendom per 1.1.2015. Skatteåret 2015 var starten på den nye eiendomsskatteperioden i Skedsmo, ettersom det var ti år siden siste taksering.

Som hjelpemiddel i takseringen kan man bruke sjablonger. Eiendommene skal også befares utvendig for å kunne fange opp faktorer ved eiendommene som sjablongene ikke fanger opp, og som påvirker den objektiviserte markedsverdien. Det kan ellers benyttes både reduksjonsfaktor og bunnfradrag. Bunnfradrag kan endres hvert år mens reduksjonsfaktor skal ligge fast i den tiårige eiendomsskatteperioden.

Saksbehandlingskravene i forvaltningsloven gjelder for klage på eiendomsskatt. Kommunen skal blant annet behandle og avgjøre klagene uten ugrunnet opphold og på individuelt grunnlag, og det skal gis foreløpig svar hvis klagen ikke kan behandles innen en måned. Videre er det krav til skriftlig begrunnelse og begrunnelsens innhold. Det er imidlertid unntaksregler i eigedomsskattelova §§ 19-23 og §§ 25 og 29. Unntaksreglene er begrunnet ut fra kravet om effektiv saksbehandling og ressursbruk i kommunen, og er en balansering opp mot skatteyters behov. En viktig unntaksregel er kravet om «stutt grunngjeving» i eigedomsskattelova § 29. Stutt grunngjeving innebærer at begrunnelsen i vedtaket ikke kan være kortere enn at skatteyter kan forstå hvordan skattegrunnlaget er fastsatt.

VEDLEGG 2. Informasjonsbrosjyre til boligeiere



SKEDSMO KOMMUNE Teknisk sektor

Kontaktinformasjon:

Vi ber om at henvendelser gjøres skriftlig per e-post eller brev.

Postadresse:
Skedsmo kommune
Teknisk sektor
Postboks 313,
2001 LILLESTRØM
Merk: "Eiendomsskatt"

Telefon:
66 93 84 00

Publikumsmottak:
Rådhuset i Lillestrøm
Teknisk sektor, ekspedisjon 4.etg.
Jonas Liesgate 18

Internett:
www.skedsmo.kommune.no

E-post:
eiendomsskatt@skedsmo.kommune.no

HUSK Å OPPGI:
- Gårds- og bruksnummer
- Adresse
- Navn på eier/eierrepresentant
- E-post og/eller telefonnummer hvor du kan treffes på dagtid

Til eiere av fast eiendom
Vi skal taksere eiendommen din

Vedtak

Skedsmo kommunestyre vedtok i møte 11.12.2013 å omtaksere alle faste eiendommer i kommunen med virkning fra 01.01.2015.

Samtidig utvides eiendomsskatteområdet til å gjelde hele kommunen.

Eiendomsskattekontoret i kommunen er ansvarlig for takseringen.

Eiendomsskattekontoret

28.02.2014

Sjekk faktaopplysningene!
I vedlegget som følger denne brosjyren, finner du faktaopplysningene som vi har registrert på din eiendom. Vi ber om at du kontrollerer opplysningene med spesielt vekt på:

1. Riktig eier og adresse?
2. Riktig gårds- og bruksnummer?
3. Antall godkjente boenheter*) på eiendommen?
4. Stemmer arealet for hver etasje?

*) En selvstendig boenhet med egen inngang og med eget bad og kjøkken hvor arealet er godkjent for varig opphold etter plan- og bygningsloven.

Finner du feil eller mangler i faktaopplysningene, vil vi ha skriftlig tilbakemelding om det per post eller e-post. Alle arealkorrigeringer på tomt/bygning skal dokumenteres. Legg ved kopi av godkjente bygningstegninger dersom det finnes. Alle korrigeringsmeldinger vil bli besvart skriftlig.

For eiendommer med flere eiere er det viktig at eierrepresentanten orienterer de andre om eiendomsskatten.

Frist på tilbakemelding om faktainformasjon
2 uker etter at du har mottatt denne brosjyren

Besiktigelsen gjennomføres i tidsrommet 02.05. – 31.10.14.
Besiktigelsen vil foregå utvendig. Forhold på eller rundt eiendommen som kan ha innvirkning på taksten vil bli vurdert.

De personene som skal utføre dette vil være utstyrt med ID kort med bilde og godt merket med gule vester med kommunens logo. Det skal derfor ikke være tvil om hvem det er som går rundt bygningene på eiendommer i Skedsmo i tidsrommet 02.05. - 31.10.14.

Enkelte bygninger mangler areal i våre registre og må derfor måles opp. Dette vil bli utført under besiktigelsen. De som besiktiger innhenter bakgrunnsinformasjon om eiendommen, som i neste omgang overlates takstnemnda for fastsettelse av takstene. Besiktigerne tar også bilde av eiendommen. Det er **ikke** nødvendig at eier/eierrepresentant er tilstede under besiktigelsen, da det kun skal gjøres en **utvendig** besiktigelse.

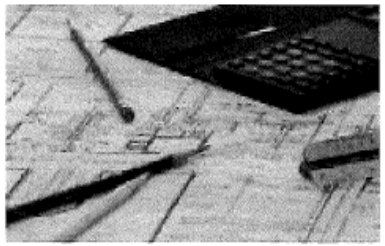
Kommunestyret fastsetter skattesats
Kommunestyret fastsetter hvert år skattesatsen for det kommende året i forbindelse med budsjettprosessen. Skattesatsen er per nå 2 promille. For mer informasjon se kommunens hjemmesider www.skedsmo.kommune.no.

Eiendomsskatt er en skatt som kommunen selv kan beslutte å ilegge og skatteinntektene tilfaller i sin helhet kommunen.

Eiendomsskattetaksten har ingenting med ligningstaksten å gjøre
Taksten skal utelukkende benyttes til beregning av eiendomsskatt. Likningsmyndighetene har ikke lov til å bruke denne taksten ved fastsettelse av inntekts- og formueskatt til stat og kommune.

Taksten skattetakstnemnda kommer fram til, vil stå fast i 10 år dersom forholdene på eiendommen ikke endrer seg. Taksten skal gjenspeile markedsverdien ref. eiendomsskatteloven § 8.

Hva blir den nye eiendomsskatten?
Du får vite hva den nye eiendomsskatten din blir når eiendomsskatteseddelen for 2015 sendes ut i slutten av februar 2015. Eiendomsskatteseddelen vil samtidig orientere om klageadgangen som gjelder.



91/17 Forvaltningsrevisjon og undersøkelse om eiendomsskatt i Skedsmo kommune - 16000034-23 Forvaltningsrevisjon og undersøkelse om eiendomsskatt i Skedsmo kommune : Forvaltningsrevisjonsrapport Eiendomsskatt

VEDLEGG 3. Verktøy og hjelpemidler brukt under retakseringen 2014/2015

Verktøy og hjelpemiddel	Kortfattet oversikt over hjelpemidler og dataverktøy som ble brukt i forbindelse med retakseringsprosess. Kort om integrasjoner mellom ulike dataverktøy og hva de ulike verktøyene ble brukt til: Ble lagt vekt på at dette kunne være en helt enkelt oversikt/beskrivelse
Enkel systemarkitektur omtaksering	Eskatt_systemarkitektur_medtekst.pdf
Oversikt integrasjon/hjelpemiddel	OversiktHjelpemiddelOmtaksering.png
FME Desktop og Server	ETL-verktøy. Benyttet for å hente data fra forskjellige systemer og formater, med hensikt å beregne sjablonger og oppdatere datagrunnlaget i løsningene. I hovedsak benyttet for å hente data fra
ArcGIS Server	Benyttet til å publisere karttjenester for bruk i ulike løsninger fra klargjøring til besiktiger, besiktigelse, etterkontroll, oversendelse til
ArcGIS Desktop	Utarbeide GIS-analyser og lage kart som benyttes i de ulike løsningene. Analyser med omsetningsdata for ulike boligtyper for å avdekke områder med signifikante forskjeller mellom beregnet
Microsoft EXCEL	Beregne størrelsesfaktor ved hjelp av regressjonsanalyse
Microsoft ACCESS	Benyttet til å produsere skattesedler for 2015. Beyttet ut med rapport fra Geocortex fra og med 2016.
KOMTEK	Forvalte avtaler for skatteeiendommene med mottaker av faktura og eksport av fakturagrunnlag til Agresso ved fakturering.
ArcGIS Collector	Datainnsamlingsverktøy for bruk i felt. Benyttet for besiktiger til å dokumentere befaring av eiendom og ta bilder.
SQL-Server	Databaser (både tabeller og geografiskinformasjon). Alle løsninger henter data fra databasen ved hjelp av tjenester eller spørringer.
Geocortex Essentials	Kartløsning for QC, QA, Fagleder og nemnda. Løsningen benyttes til å behandle takstforslag helt frem til vedtak i SN
Ephorte	Arkivering av protokoller, brev og skattesedler
EIS	ePhorte Ingegration Services, benyttet for å overføre for eksempel ferdig produserte skattesedler over til arkivet
C# MVC Ironspeed rammeverket	Verktøy for å lage webapplikasjoner for innsyn og oppdatering av databaser. Benyttet for å lage verktøy til klagebehandling og
Bizagi	BPMN verktøy for å modellere prosesser og aktivteter i for eksempel omtakseringsprosjektet
Microsoft Visio	Tegneverktøy benyttet til å dokumentere for eksempel systemarkitektur og løsningsbeskrivelse
Microsoft Word	Dokumentasjon av løsninger og verktøy

VEDLEGG 4. Rådmannens uttalelse til rapporten

Rådmannens uttalelse til rapporten

Rådmannen registrerer at revisjonen i all hovedsak mener at taksering av eiendommer i det alt vesentlige ble gjennomført i henhold til kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering. Dette er helt i tråd med rådmannens oppfatning.

Rådmannen er enig med revisjonen i at arbeidet med kvalitetssikring av sjablongene og prøvetakseringen har gitt et godt grunnlag for å sikre likebehandling når det gjaldt takster på den enkelte eiendom. Rådmannen mener også at den praksis som er etablert ved fastsettelse av takster i stor nok grad ivaretar kravet om at alle eiendommer skal få en takst som ligger nærmest mulig omsetningsverdier ved fritt salg.

Rådmannen registrerer videre at revisjonen mener at klagesaksbehandlingen i all hovedsak har vært i samsvar med kommunens retningslinjer når det gjelder grunnleggende saksbehandlingskrav, der alle klager har blitt gjenstand for individuell behandling i både sakkyndig nemnd og klagenemnd. Dette er også helt i tråd med rådmannens oppfatning.

I overenstemmelse med rapportens anbefalinger vil rådmannen gjennomføre en analyse for å sikre at åpenbart likeartede eiendommer, hvor det ikke er fremsatt klage, likebehandles med eiendommer som har fått nedsatt takst som følge av medhold på klage.

Rådmannen tar til etterretning at revisjonen mener at kommunen bør vurdere om det er behov for å tydeliggjøre hvordan retningslinjene for fastsettelse av takster og klagebehandling skal forstås av de aktuelle instansene i kommunen.

Rådmannen registrerer at det i rapporten anbefales å vurdere om skatteyter i tilstrekkelig grad er gjort kjent med de prinsippene som ligger til grunn for fastsettelse av selve taksten på eiendommen. Rådmannen mener dette i tilstrekkelig grad er ivaretatt gjennom tilsendt skatteseddel, samt informasjon og retningslinjer for taksering som er tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

ROMERIKE REVISJON IKS

OPPFØLGINGSUNDERSØKELSE EIENDOMSSKATT

SKEDSMO KOMMUNE
SEPTEMBER 2017

INNHOLD

1 Bakgrunn og formål 4
2 Fastsettelse av takster i sakkyndig nemnd 5
2.1 Sakkyndig nemnds ansvar 5
2.2 Fastsettelse av skattetakster 6
2.2.1 Utvalget i undersøkelsen 6
2.2.2 Gjennomsnittlig skattetakst etter boligtype 7
2.3 Fastsettelsen av skattetakster i sakkyndig nemnd 8
2.3.1 Boxplot diagram for fastsatte takster 9
2.4 Prinsipper for fastsettelse av takster i sakkyndig nemnd 12
2.4.1 Eneboliger med store avvik mellom takstforslag og omsetningsverdi. 13
3 Organisering og gjennomføring av besiktigelse 15
3.1 Organisering av besiktigelse 15
3.2 Gjennomføring av besiktigelse 18
4 Praksis eneboliger høy standard 21
4.1 Sjablongtakstformel eneboliger med høy standard 21
4.2 Vurdering av eneboliger høy standard 21
4.3 Utfall av klager på eneboliger høy standard 22
5 Revisjonens oppsummering 24
OVERSIKT OVER TABELLER OG FIGURER 26
VEDLEGG 1 METODEBESKRIVELSE PROBLEMSTILLING 1 27

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

Kontrollutvalget i Skedsmo kommune bestilte i møte 20.6.2016 (sak 31/16) en forvaltningsrevisjon innenfor området eiendomsskatt. Endelig rapport, med tittelen *Eiendomsskatt. Taksering og klagebehandling*, ble oversendt kontrollutvalget 27.3.2017. Følgende problemstillinger ble besvart i undersøkelsen:

1. *Hvordan har kommunen fastsatt sjablonger for taksering av boliger?*
2. *I hvilken grad ble retakseringen i 2014/2015 gjort i samsvar med kommunens eiendomsskattevedtekter og retningslinjer for taksering av eiendom?*
3. *I hvilken grad er klagesaksbehandlingen i samsvar med kommunens retningslinjer for klagesaksbehandling?*

Kontrollutvalget vedtok i møte 3.4.2017 (sak 25/17) å utsette behandlingen av rapporten da utvalget ønsket ytterligere undersøkelser. Prosjektplan for oppfølgingsundersøkelsen ble vedtatt i møte 8.5.2017.

Formål og problemstillinger
Følgende hovedproblemstillinger legges til grunn for undersøkelsen:

1. *Hvilken praksis ble lagt til grunn for fastsettelse av takst i sakkyndig nemnd?*
2. *Hvordan ble besiktigelsen av eiendommer organisert og gjennomført?*
3. *Hvilken praksis ble lagt til grunn for eneboliger som ble vurdert til å ha «høy standard», og hva ble utfallet av klager for disse?*

Undersøkelsen er avgrenset til å se på boligeiendommer. Problemstillingene er beskrivende, og har som formål å besvare de spørsmål som kontrollutvalget hadde til forvaltningsrevisjonsrapport datert 27.3.2017. Revisjonens oppsummering av sine funn følger til slutt i rapporten.

Metode
I undersøkelsen er det benyttet dokumentanalyse, tallanalyser og intervju. Tallanalysen er gjennomført i tilknytning til problemstilling 1 og 3, mens dokumentanalyse og intervju er brukt for å svare på alle problemstillingene. En gjennomgang av tallanalysene i problemstilling 1 er lagt i vedlegg til rapporten.

Det er gjennomført et intervju med medlemmene i sakkyndig nemnd. Tallanalysene og figurene i rapporten ble forelagt sakkyndig nemnd til uttalelse i intervjuet.

Svar på høringsutkast
Et utkast til rapport er forelagt rådmannen til uttalelse. Revisjonen mottok tilbakemelding på faktagrunnlaget i rapporten fra kommunen og sakkyndig nemnd i epost av 20.9.2017. Det er gjort justeringer i fakta i samsvar med tilbakemeldingene.

2 FASTSETTELSE AV TAKSTER I SAKKYNDIG NEMND

I dette kapittelet bevares problemstilling 1; *Hvilken praksis ble lagt til grunn for fastsettelse av takst i sakkyndig nemnd?*

2.1 Sakkyndig nemnds ansvar

Det framgår av eiendomsskattevedtektene[1] § 3 - 1, at leder av sakkyndig nemnd i samarbeid med eiendomsskattekontoret er ansvarlig for å planlegge å lede takseringen. Det framgår også av vedtektene §§ 3 – 2 og 3 – 6, at sakkyndig nemnd er ansvarlig for både utarbeidelse av alminnelige retningslinjer for taksering (sjablonger), og for fastsettelse av takstene på bakgrunn av takstforslag fra befaringsmenn. Sjablongtakstforslaget eller takstforslaget på boliger som sakkyndig nemnd skulle ta stilling til bygger på følgende formel[2] vedtatt av sakkyndig nemnd:

Formelen over består av ulike sjablonger i tre bokser som multiplisert med hverandre og gir takst på den enkelte boligeiendom.

- Boksen fakta fra matrikkel består av to elementer som multipliseres med hverandre. Disse er bruksareal (BRA) på den enkelte eiendom og en standardisert kvadratmeterpris for hver bygningstype innenfor boliger. Eksempelvis er den standardiserte prisen for en kvadratmeter BRA enebolig kr 23 000,-
- Boksen vurdering ved besiktigelse gjelder kun eneboliger. Eneboliger som ble vurdert til å ha høy standard i forbindelse med besiktigelse fikk faktor 1,2. Alle andre eneboliger fikk faktor 1,0 ved besiktigelse.
- Boksen reguleringsfaktorer består av totalt 5 forskjellige faktorer. Disse er forskjellige for hver bygningstype innenfor bolig. For delte boliger ble det brukt sonefaktor og størrelsesfaktor. For eneboliger ble det brukt sonefaktor, størrelsesfaktor, bruksenhetsfaktor og alders/skjønnsfaktor. For leiligheter ble det brukt sonefaktor, størrelsesfaktor, aldersfaktor og etasjefaktor.

[1] Eiendomsskattevedtekter vedtatt i kommunestyret i Skedsmo 26.3.2014.

[2] For en mer detaljert beskrivelse av sjablongtakstformelen: «Forvaltningsrevisjonsrapport: «Eiendomsskatt. Taksering og klagebehandling». http://www.rokus.no/skedsmo.html

Sakkyndig nemnd består av tre medlemmer oppnevnt av kommunestyret i Skedsmo. Ifølge[3] leder i sakkyndig nemnd startet arbeidet med å vedta takster etter ferien i 2014, og ble avsluttet omkring mars 2015. Sakkyndig nemnd vedtok takstene i møter der takstforslagene på forhånd var klargjort av administrasjonen i et eget saksbehandlerprogram kalt «Nemndløsning»[4]. Alle eiendommene fikk tildelt et løpenummer, og totalt 15 652 eiendommer fikk vedtatt skattetakst i nemndløsningen per 15.6.2017. I 2015, som var det første skatteåret etter retakseringen, var det 12 396[5] eiendommer som var skattepliktige og fikk vedtatt skattetakst. Av disse 12 396 var det 11 657 boligeiendommer[6]. Det er i hovedsak tre forklaringer at vedtatte skattetakster i nemndløsningen per juni 2017 har 3256 flere skattetakster (15 652) enn skatteliste 2015 (12 396);

- Nybygging av boliger og næringsbygg.
- 365 skattepliktige eiendommer fikk ikke vedtatt skattetakst i 2015[7] som planlagt. Disse har fått vedtatt skattetakst i 2016 eller 2017.
- Ikke skattepliktige eiendommer er blitt taksert. Mange ikke skattepliktige eiendommer ble ikke taksert i 2015, og har blitt taksert senere. Praksis i Skedsmo var at alle eiendommer inkludert kommunens egne ble taksert. Se nærmere om dette i rapporten «Eiendomsskatt, taksering og klagebehandling» (Romerike revisjon 2016).

2.2 Fastsettelse av skattetakster

Under dette punktet undersøkes hvilken praksis sakkyndig nemnd hadde ved fastsettelse av takster på boligeiendommer. Praksisen til sakkyndig nemnd er undersøkt gjennom at takstforslag og vedtatte takster i Nemndløsning ble sammenholdt med hverandre, samt med offentlig skatteliste for 2015. Formålet med at dataene fra disse tre ulike datasettene ble sammenholdt med hverandre var å kontrollere hvor komplette datasettene var i forhold til hverandre, og å komme fram til et utvalg som lot seg undersøke.

2.2.1 Utvalget i undersøkelsen

Utvalget i undersøkelsen er de skattepliktige boligene som både hadde takstforslag, vedtatt skattetakst, og som var i skattelisten for 2015. Dette innebærer at ikke alle 11 298 boligene inklusiv 113 borettslag som var utlignet eiendomsskatt i 2015 er en del av undersøkelsen. I tabellen under

[3] Kilde: «Forvaltningsrevisjonsrapport: «Eiendomsskatt. Taksering og klagebehandling, s55». http://www.rokus.no/skedsmo.html

[4] Nemndløsningen ble brukt og brukes til klagebehandling av både sakkyndig nemnd og klagenemnd. I tillegg blir nemndløsningen brukt til fastsettelse av takst på nye skattepliktige eiendommer.

[5] Inkluderer alle skattepliktige eiendommer, bolig, næring, landbruk, verk og bruk m.m

[6] Denne undersøkelsen omfatter alle vedtatte skattetakster på boliger fram til 28.2.2015. Dette innebærer at alle boligeiendommer som stod på den offentlige skattelisten for skatteåret 2015 er tatt med.

[7] Forvaltningsrevisjonsrapport: Eiendomsskatt. Taksering og klagebehandling s 39 - 40. http://www.rokus.no/skedsmo.html

er utvalget på 10 338 boligenheter i undersøkelsen nærmere beskrevet sammen med skattepliktige boliger i skatteliste 2015.

Tabell 1 Utvalget i undersøkelsen

Utvalg		
Boligtype	**Antall skattepliktige boliger i undersøkelsen**	**Antall skattepliktige boliger i skatteliste 2015**
Borettslag	43 borettslag[8]	113 borettslag[9]
Delt bolig	2 445	2 753
Enebolig	5 072	5 489
Leilighet	2 778	2 943
Totalt	10 338 (delte boliger, eneboliger, leilighet)	11 185 (delte boliger, eneboliger, leilighet)

Kilde: Nemndløsning og skatteliste 2015.

Som det går fram av tabellen er det totalt 10 338 skattepliktige boliger i utvalget. Utvalget i undersøkelsen består av boliger som både har takstforslag, vedtatt takst, og som finnes på skatteliste 2015. Tabellen viser at ikke alle skattepliktige boliger i undersøkelsen har både takstforslag, vedtatt takst og ligger i skatteliste 2015. For de tre boligtypene delt bolig, enebolig, og leilighet gjelder dette totalt 847 boligenheter (11 185 – 10 338). I tillegg er det hele 70 borettslag som ikke har både takstforslag, vedtatt takst, og som ligger i skatteliste 2015 (113 – 43). Hoved - årsaken til dette er at borettslag ofte består av flere gårds – og bruksnummer, noe som ikke framgår av listene. Det betyr at hovedparten av alle borettslag/borettslagsandeler dermed ikke er med i utvalget.

2.2.2 Gjennomsnittlig skattetakst etter boligtype

Tabellen på neste side viser gjennomsnittlige skattetakster etter boligtype for utvalget på 10 338 boliger.

[8] Det er 1970 borettslagsandeler i de 43 borettslagene.
[9] Det var totalt 7101 borettslagsandeler i skatteliste 2015.

Tabell 2 Gjennomsnittlig skattetakst etter boligtype

Gjennomsnittlige skattetakster etter boligtype (kroner)	
Borettslag	2 689 900
Delt bolig	4 274 120
Enebolig	4 936 536
Leilighet	3 366 373

Kilde: Nemndløsning og skatteliste 2015.

Tabellen viser at borettslagsandeler er den boligtypen som har lavest gjennomsnittlig skattetakst med kr 2 689 900. Eneboliger er den boligtypen som har høyest skattetakst i Skedsmo med kr 4 936 536 i gjennomsnitt. En gjennomsnittlig skattetakst for enebolig er dermed ca. 84 % høyere enn skattetaksten for en gjennomsnittlig borettslagsandel.

2.3 Fastsettelsen av skattetakster i sakkyndig nemnd

Sakkyndig nemnd har som nevnt fastsatt takstene på den enkelte eiendom på bakgrunn av takstforslag fra administrasjonen. I undersøkelsen er takstforslag sammenholdt med vedtatte takster i nemndløsningen. Undersøkelsen viser at sakkyndig nemnd har endret skattetakst sammenlignet med takstforslag på 682 boligenheter av totalt 10 338 boligenheter i utvalget. De endrede skattetakstene utgjør ca 6,6 % av alle takstforslagene i utvalget. I tabellen på neste side beskrives nærmere boliger hvor sakkyndig nemnd har vedtatt en annen takst enn takstforslag.

Tabell 3 Avvik mellom takstforslag og vedtatt takst

Vedtatt takst er forskjellig fra takstforslag					
Boligtype	***Antall boligenheter hvor vedtatt takst er endret i forhold til takstforslag***	***Vedtatt takst endret i % av alle boligenheter***	***Antall hvor vedtatt skattetakst er nedsatt i forhold til takstforslag.***	***Antall hvor vedtatt skattetakst er oppjustert i forhold til takstforslag.***	***Gjennomsnittlig endring i kroner for alle boligenheter som er endret. (- = nedsatt), (+ = oppjustert)***
Borettslag	*0*	*0 %*	*0*	*0*	*0*
Delt bolig	*0*	*0 %*	*0*	*0*	*0*
Enebolig	*238*	*4,7 %*	*235*	*3*	*- 114 486*
Leilighet	*444*	*12,6 %*	*6*	*438*	*+336 637*

Kilde: Nemndløsning.

Tabellen på forrige side viser i andre kolonne antall boligenheter hvor vedtatt takst er forskjellig[10] fra takstforslaget. Leiligheter er den boligtypen hvor sakkyndig nemnd har endret flest takstforslag med 444 boligenheter, mens 238 boligenheter er endret for eneboliger. Når det gjelder % vise tall, viser tabellen at innenfor boliger er det på leiligheter at sakkyndig nemnd har gjort flest endringer i forhold til takstforslag. Tabellen viser at hhv 12,6 % av leilighetene, og 4,7 % av alle eneboliger har fått endret taksten. Sakkyndig nemnd endret ingen takstforslag for borettslag og delte boliger.

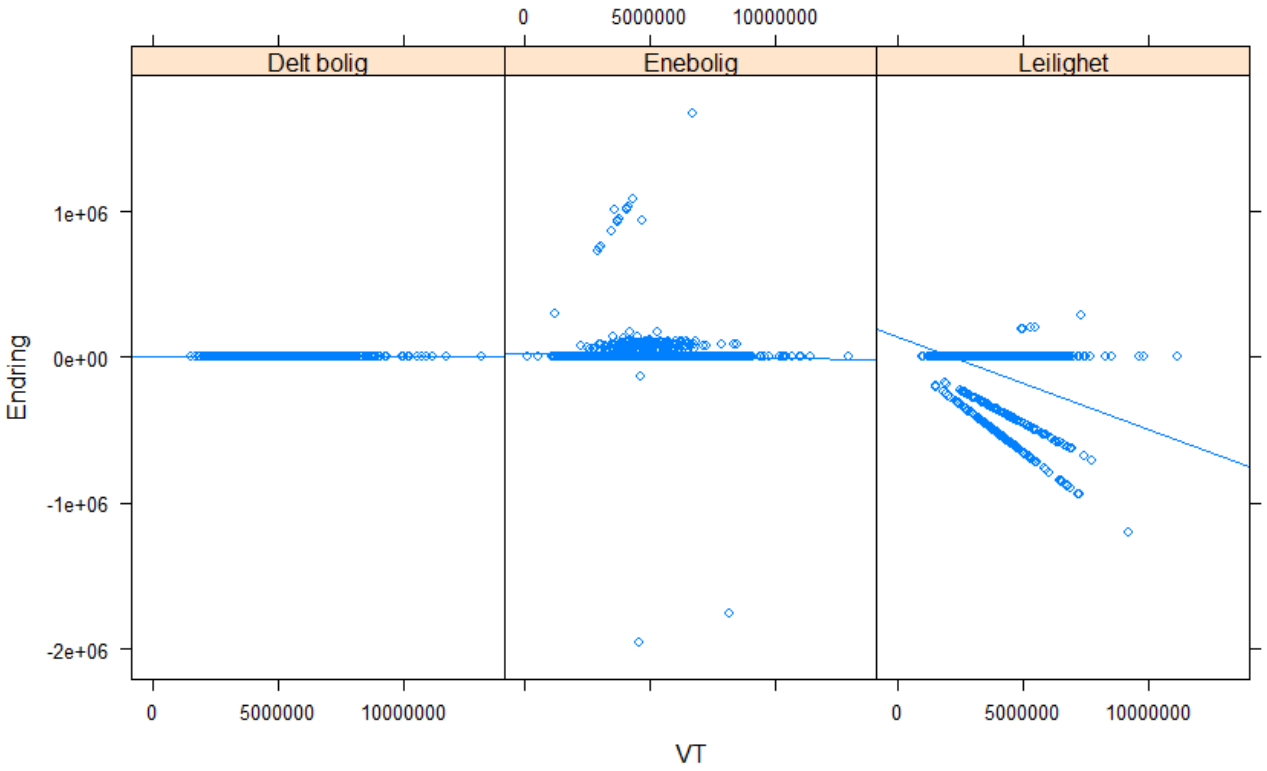
Tabellen viser videre at 235 eneboliger har fått satt ned taksten. For leiligheter derimot viser tabellen at flertallet som har fått endret takst har fått oppjustert taksten (438), som følge av sakkyndig nemnds behandling. I gjennomsnitt har sakkyndig nemnd fraveket sjablongen/takstforslaget og justert opp taksten med kr 336 637,- for leiligheter, mens taksten er satt ned i gjennomsnitt med kr 114 486 for eneboliger. Skattetaksten har i tre tilfeller blitt satt opp for eneboliger, mens den har blitt satt ned i seks tilfeller for leiligheter.

2.3.1 Boxplot diagram for fastsatte takster

Revisjonen har utarbeidet et boxplot – diagram for å synliggjøre sammenhengen mellom vedtatt takst og takstforslag som vist i tabell 3. Hvert punkt eller liten sirkel i diagrammet viser skattetaksten for en boligenhet.

[10] Sakkyndig nemnd hadde en praksis med at alle takstforslag fikk avrundet taksten ned til nærmeste hele tusen kroner når de ble vedtatt. Dette innebærer at tabellen viser alle boligenheter hvor sakkyndig nemnd har endret takstforslaget med mer enn tusen kroner.

Figur 1 Boxplot diagram vedtatte takster



Diagrammet viser sakkyndig nemnds endring av takstforslag i den vertikale aksen, og verditakst (VT) i den horisontale aksen (0, kr 5 000 000,- og kr 10 000 000,-) Boligenheter (punkt eller sirkel) som er over midten representerer skattetakster som er nedsatt i forhold til takstforslag, mens boligenheter under midten representerer boligenheter hvor skattetaksten er høyere og har dermed blitt oppjustert i forhold til takstforslag.

For delte boliger bekrefter diagrammet i likhet med tabell 3, at sakkyndig nemnd ikke har gjort endringer i takstforslag. Alle sirkler (enheter) ligger på en rett linje. For eneboliger viser diagrammet at endringer i hovedsak har vært nedsettelse av takst (235 enheter), og at kun tre eneboliger har fått taksten oppjustert av sakkyndig nemnd. For leiligheter viser diagrammet at endringene i hovedsak har vært oppjusteringer (438 enheter), og at seks leiligheter har fått taksten nedjusert. Diagrammet indikerer også at det er et mønster i oppjusteringene for leiligheter, da det kan avleses to linjer med sirkler som er rette.

For leiligheter er det lagt inn en lineær regresjonslinje i diagrammet. Regresjonslinjen viser at leiligheter med høyere vedtatt takst, har i gjennomsnitt en høyere absolutt oppjustering i kroner enn leiligheter med lavere vedtatt takst. Med andre ord viser regresjonslinjen at dyrere leiligheter ble oppjustert i større omfang enn billige leiligheter.

Sakkyndig nemnd om de tre boxplottene

I intervju[11] med revisjonen ble sakkyndig nemnd forelagt de tre boxplotene som vist i figur 1 på forrige side. Sakkyndig nemnd ble bedt om å utdype praksisen de la til grunn for å fastsette takster for delte boliger, eneboliger og leiligheter.

Delte boliger

Nemnda bekrefter i intervju at vedtatt takster i nemnda samsvarte fullt ut med takstforslagene fra administrasjonen. Nemnda viser videre til at sjablongen burde ha vært endret for nyere delte boliger, slik at disse fikk en høyere takst. Dette forholdet ble tydelig for nemnda helt mot slutten av takseringsprosessen og gjaldt bla. nyere delte boliger på Kjeller og på Strømmen.

Nemnda bekrefter videre at også delte boliger ble gjenstand for individuell behandling. Det ble ikke vurdert «høy-lav standard» på disse.

Eneboliger

Revisjonen la frem et «boxplot» som viste at vedtatte takster avvek fra takstforslagene for totalt 238 eneboliger. 3 boliger fikk taksten oppjustert, 235 fikk taksten nedjustert.

Nedsettelsene kan i følge nemnda skyldes flere forhold, bl.a. mye areal/matrikkelfeil. I tillegg var dårlig standard i mange tilfeller en årsak. Nemnda kunne gjøre egne befaringer av eiendommene, i tillegg til å vurdere bilder fra besiktigelsene, og foretok ellers en skjønnsmessig vurdering av antatt verdi ved salg. En teknisk utfordring var det at nemnda innledningsvis i takseringsprosessen ikke kunne bruke saksbehandlingsprogrammet Nemndløsningen for å foreta sammenligner av eiendommer av innenfor samme sone. Nemnda måtte som følge av dette sammenligne boliger manuelt. Dette ordnet seg etter hvert, da Nemndløsningen ble oppdatert.

Leiligheter

Revisjonen la frem et «boxplot» som viste at takstforslagene for i alt 444 leiligheter ble endret av nemnda. 6 leiligheter fikk taksten nedjustert, 438 fikk taksten oppjustert.

Nemnda bekrefter at hovedtendensen for leiligheter var oppjusteringer, og opplyser at de aktuelle leilighetene gjennomgående ble oppjustert med enten 10 eller 15 prosent.

Nemnda ba om nye analyser fra administrasjonen, og gjorde egne vurderinger basert bl.a. på data fra Eiendomsverdi A/S.[12] Nemnda peker på at takstforslagene i mange tilfeller var mye lavere enn salgsverdien. Særlig gjaldt dette enkelte områder i Lillestrøm sentrum og Strømmen. Det ble i den forbindelse også pekt på at det var et skille i sjablongen når det gjaldt aldersfaktor på leiligheter med byggeår i 1994 og 2004. Konsekvensen av aldersfaktoren var at en leilighet bygget i 1993 fikk vesentlig lavere takst enn en bygget i 1994. Likeledes fikk en leilighet bygget i 2003 vesentlig lavere

[11] Intervju 22.8.2017

[12] www.eiendomsverdi.no

takst enn en bygget i 2004. Dette ble av nemnda oppfattet som urimelig og nemnda oppjusterte da enkelte leiligheter bygget før 1994 og 2004. Endringene ble gjort etter en individuell vurdering, og på bakgrunn av en nærmere analyse av omsetninger. Nemnda endret også en soneinndeling i Lillestrøm. Nemnda valgte ikke å oppjustere sonekartet eller sjablongen for leiligheter som følge av oppjusteringene.

Revisjonen viste under intervjuet med sakkyndig nemnd til protokoll fra møte i nemnda 1.12.2014, der nemnda sa seg enig med administrasjonen i at et akseptabelt avvik mellom sjablongtakst og omsetning kunne være på 5 - 6 prosent. Nemnda kunne ikke huske akkurat dette møtet, men peker på at dette uansett ikke ble etablert som noe fast prinsipp. Det pekes også på at avvikene alltid var større enn 5-6 prosent og gjennomgående langt høyere en dette for de leilighetene som fikk taksten oppjustert. Nemnda opplyser videre at protokollen datert 1.12.2014 angående akseptabelt avvik på 5-6 % handlet om å teste «godheten» i sjablongene som var utarbeidet, og at dette gjaldt både leiligheter og eneboliger.

I epost av 20.9.17 peker sakkyndig nemnd på at avvik mellom sjablongtakst og omsetning på 5-6 prosent ikke ble betraktet som et akseptabelt avvik, men benyttet som en del av arbeidsmetoden mellom sakkyndig nemnd og administrasjonen for å klare å komme i mål med takseringen til fristen. Omsetningstakster som avviket 5-6 prosent fra sjablong skulle ikke vurderes nærmere og skulle ikke kommenteres av administrasjonen, men takstene ble likevel vurdert av nemnda.

2.4 Prinsipper for fastsettelse av takster i sakkyndig nemnd

Sakkyndig nemnd vedtok i møter de nye skattetakstene i perioden september 2014 - februar 2015. Det foreligger protokoller fra møtene, og det framgår at sakkyndig nemnd vedtok de første[13] skattetakstene for boliger i møte 17.9.2014. Hver enkelt eiendom ble gitt et løpenummer og boliger var den eiendomstypen som fikk vedtatt skattetakst først. Innenfor boliger fikk eneboliger vedtatt takst først, deretter leiligheter, delte boliger, og til slutt borettslag.

Sakkyndig nemnd opplyser i intervju at det ikke ble fastsatt noen klare vurderingskriterier for hva som var akseptable avvik mellom sjablongtakstforslag og omsetningsverdier. Nemnda viser til at alle eiendommer, uansett boligtype, ble individuelt og skjønnsmessig vurdert. Et «forsiktighetsprinsipp» ble lagt til grunn i nemnda; dvs. at det gjennomgående ble satt en høy terskel for å justere takstene opp. Nemnda var således mer tilbøyelig til å sette takstene ned.

Sakkyndig nemnd bemerker videre at oppgitt omsetningsverdi ikke ble ansett som en «fasit» på verdien. Der det var avvik mellom sjablongtakst og oppgitt omsetningsverdi, så ble eiendommene undersøkt nærmere, og det ble gjort en individuell vurdering ved fastsettelse av taksten. Generelt kan sies at for at nemnda skulle fravike sjablongtakst, måtte eiendommen skille seg vesentlig ut.

[13] Ifølge protokoll datert 24.9.2014 fikk eneboliger med løpenummer 1 – 448 vedtatt skattetakst i møtet 17.9.2014.

2.4.1 Eneboliger med store avvik mellom takstforslag og omsetningsverdi.

Eiendomsskattekontoret i Skedsmo utarbeidet underveis i takseringsprosessen en liste[14] over eneboliger til sakkyndig nemnd hvor avviket mellom takstforslag og omsatt pris var i intervallet – 20 % til – 10 %, og i intervallet + 10 % til + 20 %[15]. Avvik på mellom – 20 % til – 10 % innebærer at eneboliger ble omsatt til en markedspris som var - 20 % til – 10 % lavere enn takstforslaget. Tilsvarende var det i listen en oversikt over eneboliger som var omsatt til en markedspris som lå i området + 10 % til 20 % høyere enn takstforslaget.

Revisjonen har sammenholdt takstforslaget med vedtatt takst for 132[16] av disse eneboligene. 129 av eneboligene fikk vedtatt takst lik takstforslaget. 3 av eneboligene fikk ny og forandret takst som følge av sakkyndig nemnds behandling. Alle tre fikk nedsatt taksten sammenlignet med takstforslaget, og det framgår av vedtaksprotokoll at to av de tre eneboligene fikk nedsatt takst som følge av dårlig standard.

Det var ingen eneboliger som hadde nøyaktig + eller - 20 % avvik i forholdet sjablongstakst – omsetningsverdi. En enebolig hadde et avvik på 19,97 %, mens det minste avviket var på 10,05 %.
I tabellen på neste side illustreres konsekvensene for sjablongtakst og eiendomsskatt gitt at eneboligen befant seg ytterst i spennet, som var enten, – 20 % lavere sjablongtakst enn omsetningsverdi, eller + 20 høyere omsetningsverdi enn sjablongtakst.

Tabell 4 Illustrasjon på ytterpunkter og konsekvens for utlignet skatt

Illustrasjon på ytterpunkter og konsekvens for utlignet skatt

Eiendom	Enebolig registrert omsatt verdi	Vedtatt sjablongtakst 20 % lavere enn omsetningsverdi	Vedtatt sjablongtakst 20 % høyere enn omsetningsverdi	Spenn i sjablongtakst.	Utlignet skatt ved vedtatt sjablong-takst 20 % lavere enn omsetningsverdi / 20 % høyere sjablongtakst enn omsetningsverdi
Enebolig A	5 000 000	4 000 000	6 000 000	2 000 000	Kr 2 800 / kr 6 000
Enebolig B	3 000 000	2 400 000	3 600 000	1 200 000	Kr 240 / kr 2 160

[14] Excel ark med totalt 157 eneboliger som både hadde sjablongtakstforslag, og som hadde vært omsatt i perioden 2011 -2014.
[15] Det ble ifølge eiendomsskattekontoret ikke laget tilsvarende analyser for de andre boligtypene.
[16] Se vedlegg metode for nærmere beskrivelse av revisjonens utvalg på 132 eneboliger.

Tabellen viser at spennet mellom – 20 % og + 20 % er stort. Spennet er stort i sjablongtakst og enda større i eiendomsskatt å betale for skatteyter. Revisjonen understreker at ingen eneboliger i excel arket hadde et avvik på nøyaktig 20 % og eneboligene fordelte seg jevnt i området +- 10 til 20 % avvik mellom sjablongtakst og omsetningsverdi.

Revisjonen la excelarket fram for sakkyndig nemnd, og viste til at i utvalget på 132 eneboliger fikk 129 eneboliger vedtatt takst likt med takstforslaget. Nemnda bekrefter at vedtatt takst i disse tilfellene samsvarte med administrasjonens takstforslag, og ble oppfattet å ligge innenfor en «forsiktighetsmargin». Nemnda opplyser videre at de ikke kunne huske om excel-arket ble utarbeidet på initiativ fra nemnda, og viser til at den underveis i prosessen mottok mye dokumentasjon fra administrasjonen. Nemnda opplyser at det ikke ble praktisert noen konsekvent «20 prosent regel» i forbindelse med takseringen. Dette ble forsøkt gjort i forbindelse med klagebehandlingen, men ble fraveket i samsvar med praksis som ble etablert i klagenemnda.

Nemnda understreker generelt at samtlige eneboliger ble individuelt vurdert i nemndløsningen, bl.a. utfra standard som fremkom i billedmateriale fra besiktigere. Nemnda viser videre til at det ikke ble etablert noen fast grense, f.eks. i prosent, for akseptabelt avvik mellom takstforslag og omsetningsverdi.

3 ORGANISERING OG GJENNOMFØRING AV BESIKTIGELSE

Problemstillingen som besvares i dette kapittelet er; *Hvordan ble besiktigelsen av eiendommer organisert og gjennomført?*

3.1 Organisering av besiktigelse

Kommunen opplyser[17] i epost at takseringsperioden var 1.1.2014 – 28.2.2015, og viser til tre sentrale funksjoner knyttet til besiktigelsene:

1) Funksjon QC (Quality controller) kontrollerte eiendommene i kart mot matrikkel før de ble tildelt besiktiger.
   QC skrev kommentarer til besiktiger dersom det ble avdekket avvik før tildeling.

2) Besiktiger kontrollerte eiendommene iht. sjekkliste og kommentarer mottatt fra QC.
   Besiktiger opprettet avvikspunkt dersom avvik ble avdekket i forhold til matrikkel.
   Besiktiger tok bilder av eiendom og avvik.

3) Funksjon QA (Quality assurance) kontrollerte at besiktigelsen var utført iht. sjekkliste for besiktiger.
   Avvik ble sendt matrikkel for korrigering og ny sjablongtakst ble automatisk beregnet.
   Returer fra nemnda ble behandlet av QA fordelt til besiktiger eller matrikkel.

Ifølge kommunen betyr dette at:

1) Besiktigernes oppgave var å sjekke de faktiske forhold på eiendommen
2) Besiktigerne hadde ikke tilgjengelig takstforslag og satte heller ingen takst.

Tabellen på neste side viser en oversikt over roller og ansvar knyttet til besiktigelsene. De seks personene i tabellen hadde besiktigelse enten som hovedfunksjon, eller besiktigelse som sentral funksjon i takseringsperioden.

[17] E- post 8.6.2017 fra Geodataavdeling.

Tabell 5 Besiktigernes roller og ansvar

Oversikt over roller og ansvar besiktigere			
Type stilling	**Tittel**	**Prosjektrolle**	**Periode**
Ansatt i kommunen (geodataavdeling)	Fagleder eiendomsskatt.	Faglig ansvarlig for retningslinjer, opplæring av besiktigere og gjennomføring	Hele perioden
Ansatt i kommunen (geodataavdeling)	Besiktiger 100 %		Hele perioden
Innleid	Besiktiger 100 %		14.5.2014 – august 2014
Innleid	Besiktiger 100 %		14.5.2014 – august 2014
Innleid	Besiktiger 100 %		14.5.2014 – august 2014
Innleid	Besiktiger/avdelings-ingeniør 100 %	QC, QA – kvalitetssikring av besiktigelse.	Hele perioden

Kilde: Geodataavdelingen.

Som det går fram av tabellen var det totalt fire personer som hadde som sin eneste oppgave å besiktige eiendommer. I tillegg til disse fire var fagleder eiendomsskatt og innleid besiktiger/avdelingsingeniør involvert i besiktigelsene. Av de fire som kun besiktiget var det en ansatt i kommunen som besiktiget eiendommer i hele takseringsperioden 1.1.2014 – 28.2.2015.

Kommunen leide også inn tre takstmenn i forbindelse med besiktigelsene som var tilgjengelige i hele takseringsperioden. De tre takstmennene arbeidet i rollene som takstmann og rådgiver. En av de tre takstmennene foretok også opplæring av besiktigere. Det framgår[18] av dokumentasjon fra kommunen at opplæringen blant annet ble gjennomført via samlinger og forelesninger.

I tillegg til besiktigere og takstmenn var femten ansatte i kommunen og to innleide involvert i prosjektgjennomføringen knyttet til retakseringen. Disse var i større eller mindre grad involvert i gjennomføringen av besiktigelsesprosessen.

[18] Omtalt i forvaltningsrevisjonsrapport, «Eiendomsskatt. Taksering og klagebehandling» mars 2017 s.50 – 51.

Tabell 6 Oversikt over andre involverte taksering og besiktigelse

Andre ansatte/innleide		
Tittel	**Prosjektrolle**	**Periode**
Prosjekteier	Avdelingssjef geodata	Hele perioden
Prosjektleder	Prosjektleder 100 % inkl ansvar for møter i sakkyndig nemnd.	Hele perioden
Fagleder	Fagleder eiendomsskatt	Hele perioden
Overingeniør - teamleder	Behandle matrikkelavvik	Hele perioden
Avdelingsingeniør	Behandle matrikkelavvik	Hele perioden
Konsulent	Behandle matrikkelavvik	Hele perioden
Konsulent eiendomsskattekontoret	Konsulent 100 %	Hele perioden
Konsulent	QC – kvalitetssikring før besiktigelse	Hele perioden
Ekstrahjelp	QC, QA (kvalitetssikring før og etter besiktigelse)	Periodevis
Ekstrahjelp	QC, QA (kvalitetssikring før og etter besiktigelse)	Periodevis
Overingeniør	QC	Hele perioden
Overingeniør	QC	Hele perioden
Overingeniør teamleder teknisk team	Delprosjektleder	Mai 2014 – 28.2.2015
Overingeniør	Tekniske løsninger	Hele perioden
Overingeniør	Tekniske løsninger	Hele perioden
Overingeniør	Tekniske løsninger	Hele perioden
Overingeniør	Tekniske løsninger	Hele perioden
Avdelingsingeniør	Delprosjektleder	Jan 2014 – mai 2014

Kilde: Geodata-avdeling.

Av andre som involvert i takseringsprosesssen/besiktigelsesprosessen var kommunens styringsgruppe og sakkyndig nemnd. Styringsgruppen bestod av kommunaldirektør teknisk sektor, økonomidirektør, avdelingssjef geodata- avdeling (prosjekteier), fagleder eiendomsskatt og prosjektleder. I tillegg til nevnte var også sakkyndig nemnd involvert i besiktigelsene. Sakkyndig nemnd bestod/består av tre medlemmer valgt av kommunestyret.

3.2 Gjennomføring av besiktigelse

Besiktigelsene av eiendommene ble gjennomført i perioden 14.5.2014 til og med februar 2015. Som det går fram av tabell 7 deltok tre innleide besiktigerne i perioden 14.5.2014 til august 2014, mens ansatt i kommunen gjennomførte besiktigelser i hele takseringsperioden. Innleid avdelingsingeniør arbeidet også hele perioden med kvalitetssikring av data før og etter besiktigelse. Kommunen utarbeidet en sjekkliste for besiktiger. Sjekklisten hadde som formål å beskrive hva besiktiger skulle kontrollere i felt, noe som fremgår av tabellen på neste side.

Tabell 7 Sjekkliste besiktigere Skedsmo

Sjekkliste besiktiger		
Punkt i sjekkliste	**Sjekkpunkter**	**Aktivitet**
1	Sjekk at du står på riktig eiendom (GPS-markøren viser din posisjon)	
2	Sjekk eventuell kommentar fra QC eller QA for eiendommen. Kontroller spesielt det som er kommentert fra QC/QA	Kommenter det som QC eller QA har at sjekkes. Ta bilde.
3	Kontroller standard på bygningen	Hvis standard høyere enn normal, velg « +1» i valgboks. Hvis flere bygninger kommenter hvilken bygning i fritekstbilde. Ta bilde.
4	Kontroller vedlikehold på bygningen	Hvis svært dårlig vedlikehold, velg – «-1» i valgboks. Hvis flere bygninger kommenter hvilken bygning i fritekstbilde. Ta bilde.
5	Sjekk om bygning(er) finnes i kartet men ikke i terrenget	Kommenter i fritekstfelt. Ta bilde.
6	Sjekk om bygning(er) finnes i terrenget men ikke på kart.	Kommenter i fritekstfelt. Ta bilde.
7	Kontroller at relevante arealdata er oppgitt for alle bygninger. Kontroller at areal er oppgitt for alle etasjer, inkludert kjeller.	Hvis nødvendig: Mål opp grunnflate og angi antall etasjer i fritekstfelt. Ta bilde.
8	Hvis arealet er skrevet med rød skrift, skal grunnflaten alltid måles opp og antall etasjer oppgis	Hvis nødvendig: Mål opp grunnflate og angi antall etasjer i fritekstfelt. Ta bilde.
9	Kontroller bygningsstatus: Sjekk om bygningen merket IG eller MT er tatt i bruk. Hvis tatt i bruk er det et avvik.	Kommenter i fritekstfelt. Ta bilde.
10	Ta bilde av bygningen sett fra gaten/inngangssiden	Dokumenterer at besiktiger har vært på stedet.

Kilde: Dokument, sjekkliste for besiktiger.

Det framgår av kommunens dokumentasjon[19] for opplæring av besiktigere, at den sentrale oppgaven til besiktigerne var å finne avvik mellom dataene som framgikk av nettbrettsløsningen til besiktigerne, og de faktiske forhold på eiendommen. Følgende avvik skulle besiktigerne sjekke:

- Bygningenes standard (+)
- Bygningenes vedlikeholdsgrad (-)
- Bygninger finnes ikke eller er ulovlig oppført

[19] Powerpoint presentasjon 12.5.2014

- Carport «garasje uten 4 omsluttende vegger»
- Carport « garasje med 4 omsluttende vegger»
- Finne bygninger ulovlig tatt i bruk
- Arealer er feil eller mangler. Mål opp arealet utvendig!
- Støtte informasjonen om avvik med bilder og kommentarer.

Besiktigerne brukte IPAD, og i nettbrettsløsningen[20] lå all informasjon om den enkelte eiendom vist i digitalt kart. Besiktigerne fikk eget kart som viste viste den enkelte besiktigers arbeidsoppgaver. Kartet viste informasjon om eiendommene, matrikkelinformasjon, adresser og arealinformasjon per etasje hvis dette var registrert i matrikkel. I tillegg lå det informasjon/kommentarer fra kvalitetssikrer (QC, QA). Blått punkt på kartet viste eiendommer som skulle besiktiges, mens grønt punkt viste at besiktigelsen var ferdig.

Under opplæringen[21] av besiktigerne ble det vist til at det var sakkyndig nemnd som var ansvarlig for fastsettelsen av takstene på den enkelte eiendom, og at et viktig mål i forbindelse med besiktigelsene var å gi hjelpeinformasjon til nemnda.

Sakkyndig nemnd opplyser i intervju at nemnda ikke hadde noe med opplæringen av besiktigerne å gjøre. Nemnda peker videre på at de generelt var godt fornøyd med det arbeidet som ble utført av besiktigerne, men peker på at billedmaterialet i enkelte tilfeller kunne vært bedre. Nemnda ba i noen tilfeller om ny befaring eller foretok selv besiktigelse. Sakkyndig nemnd opplyser videre at det i stor grad var sammenfall mellom besiktigers og nemndas vurdering knyttet til standard for eneboliger (punkt 3 og 4 i sjekkliste for besiktiger).

[20] Collector for ArcGis

[21] Powerpoint presentasjon opplæring besiktigere holdt av fagleder eiendomsskatt og innleid takstmann 12.5.2014.

4 PRAKSIS ENEBOLIGER HØY STANDARD

Problemstillingen som besvares i dette kapittelet er: *Hvilken praksis ble lagt til grunn for eneboliger som ble vurdert til å ha «høy standard», og hva ble utfallet av klager for disse?*

4.1 Sjablongtakstformel eneboliger med høy standard

I retningslinjene for taksering står det at[22] alle eiendommene skulle besiktiges i forbindelse med retakseringen i 2014 – 2015.

> Alle eiendommer skal besiktiges. Boliger besiktiges utvendig. Verdien for alle eiendommer fastsettes ved takst av sakkyndig nemnd. Hensikten med besiktigelsen er å sikre at matrikkelen er i overensstemmelse med de faktiske forholdene på eiendommen, i tillegg til å avdekke andre forhold som kan ha betydning for taksten. Dette kan være forhold som høy/lav standard eller dårlig vedlikehold på bygningsmassen.

I retningslinjene for taksering står det videre[23]:

> Den utvendige befaringen kan medføre opp- eller nedjustering av den verdien som fremgår av sjablongen. Sjablongverdien skal sammen med resultatet av besiktigelsen reflektere omsetningsverdien.

I dokumentasjon[24] mottatt fra kommunen fremgår det at det kun er eneboliger som kan bli klassifisert med høy standard i forbindelse med befaring. Det legges da til 20 % (faktor 1,2) i sjablongtakstformelen under punktet «vurdering ved besiktigelse». For andre eneboliger er faktoren 1.

Sjablongtakstformel

4.2 Vurdering av eneboliger høy standard

Når det gjelder hvordan besiktigerne skal forholde seg til standard og vedlikehold og faktor 1,2 høy standard eller faktor 1,0 normal standard på eneboliger, framgår det følgende i presentasjonen holdt for besiktigere 12.5.2014:

[22] Punkt 7.1 i retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter.
[23] Punkt 7.2 i retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter.
[24] «Dokumentasjon av beregning av sjablongtakst (eneboliger). Versjon 1.10

- Generelt om standard – Høyere enn «vanlig».
- Generelt om vedlikehold. Dårligere enn det som kan «rettes opp» ved noen ukers innsats. – Falleferdig?

Sakkyndig nemnd opplyser i intervju, at forhold som var relevante for nemndas vurderinger av «høy standard», bl.a. var boligtype, gårdsplass, eksteriør og materialvalg, eksklusivitet m.m. Nemnda opplever generelt at besiktigerne traff godt med sine vurderinger av standard, og at nemnda således gjorde få oppjusteringer til «høy standard» på egen hånd.

Nemnda gir ellers uttrykk for at den var restriktiv med hensyn til bruk av faktoren «høy standard». Nemnda har heller ikke inntrykk av at det har vært mange klager på bruk av faktor «høy standard».

Nemnda opplyser til slutt at de rent skjønnsmessig også gjorde vurderinger av om den skulle legge «lav standard» til grunn for fastsettelse av takst.

4.3 Utfall av klager på eneboliger høy standard

Det var totalt 224 eneboliger[25] som fikk vedtatt faktor 1,2 høy standard av sakkyndig nemnd i forbindelse med retakseringen i 2014 – 2015. De 224 eneboligene utgjorde 4,0 %[26] av alle skattepliktige eneboliger i Skedsmo. I tabellen nedenfor gjennomgås antall klager fra eneboligeiere som har fått vedtatt faktor 1,2 høy standard.

Tabell 8 Klager eneboliger høy standard

Klager i 2015 og 2016 på eneboliger med høy standard			
Totalt antall eneboliger hvor sakkyndig nemnd vedtok høy standard, faktor 1,2	**Klageprosent enebolig med høy standard (antall klager)**	**Hva klagene gjaldt**	**Utfall av klager etter behandling i sakkyndig nemnd og klagenemnd**
224	5,3 %, (12 klager)	Takst 7 klager. BRA og takst 4 klager. Takst og andre forhold 1 klage.	Totalt 8 medhold hvorav 4 klager på bare takst. 2 avslag klager på bare takst. 2 avslag klager på BRA og takst.

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk for 2015 og 2016.

Som det går fram av tabellen var klageprosenten for eneboliger med høy standard 5,3 % samlet i 2015 og 2016. Til sammenligning[27] var klageprosenten for alle eneboliger i Skedsmo på 13,8 % i de samme årene. Av klagene som gjaldt bare takst, fikk 4 av 7 klagere medhold etter behandling i sakkyndig nemnd og klagenemnd. Revisjonen får opplyst fra kommunen at dette som regel innebar

[25] Forvaltningsrevisjonsrapport nr. 5 – 2017. Eiendomsskatt. Taksering og klagebehandling s. 54.
[26] Av totalt 5636 skattepliktige eneboliger i skatteliste 2016.
[27] Forvaltningsrevisjonsrapport nr. 5 – 2017. Eiendomsskatt. Taksering og klagebehandling s. 64.

at takst da ble satt tilbake til opprinnelig sjablong, dvs. til takst før bruk av faktor 1,2 for «høy standard».

5 REVISJONENS OPPSUMMERING

Undersøkelsen viser at sakkyndig nemnd behandling av takstforslag medførte endringer for to av fire boligtyper - leiligheter og eneboliger. Det vil si at borettslag og delte boliger fikk en vedtatt skattetakst som var lik takstforslaget fra administrasjonen.

Når det gjelder leiligheter fikk 12,6 % eller 444 en vedtatt skattetakst som avvek fra takstforslaget, og 438 av disse fikk gjennomgående oppjustert skattetaksten med enten 10 % eller 15 %. Når det gjelder eneboliger fikk 4,7 % (238) en vedtatt skattetakst som avvek fra takstforslaget, og 235 av disse fikk en lavere vedtatt skattetakst enn takstforslaget. Kun tre eneboliger fikk oppjustert skattetaksten.

Undersøkelsen viser videre at sakkyndig nemnd la til grunn et «forsiktighetsprinsipp», som innebar at nemnda generelt var mer tilbakeholdne med oppjusteringer enn nedjusteringer av skattetakst. Undersøkelsen viser også at sakkyndig nemnd ikke etablerte noen gjennomgående prinsipper knyttet til hvor stort avvik som var akseptabelt mellom skattetakst og omsetningsverdi. Undersøkelsen viser imidlertid at sakkyndig nemnd sa seg enig med administrasjonen i at maksimalt avvik mellom sjablongtakst og omsetningsverdi skulle være i området 5 til 6 %, når man vurderte «godheten» til sjablongene for eneboliger og leiligheter.

Undersøkelsen viser også at 129 av 132 eneboliger som var registrert omsatt, og som hadde et avvik mellom sjablongtakst og registrert omsatt verdi i området – 10 til -20 og + 10 til +20 %, fikk vedtatt skattetakst likt med takstforslaget. Sakkyndig nemnd framhever imidlertid at også disse eneboligene ble gjenstand for en individuell vurdering knyttet til fastsettelse av skattetakst, og at større avvik mellom sjablongtakst og omsetningsverdi ble undersøkt nærmere av nemnda. Sakkyndig nemnd opplyser i den forbindelse at oppgitt omsetningsverdi på en bolig ikke ble ansett som en «fasit» på verdien.

Når det gjelder organisering og gjennomføring av besiktigelsene, viser undersøkelsen at dette var en meget omfattende jobb som involverte et betydelig antall av teknisk sektors ansatte, samt innleide besiktigere og konsulenter. Undersøkelsen viser videre at en sentral oppgave under gjennomføringen av besiktigelsene var kontroll- og avviksregistering av matrikkelen. I tillegg til kontroll– og avviksregistrering viser undersøkelsen at besiktigerne hadde som oppgave å gi sakkyndig nemnd beslutningsgrunnlag i form av bilder, og registering av standard. Sakkyndig nemnd sier seg stort sett fornøyd med informasjonen som besiktigerne skaffet til veie.

Når det gjelder eneboliger med høy standard viser undersøkelsen at sakkyndig nemnd tok hensyn til boligtype, gårdsplass, eksteriør og materialvalg i vurderingen av om eneboliger skulle få vedtatt faktor 1,2 høy standard. Undersøkelsen viser også at sakkyndig nemnd mener besiktigerne traff godt med sine vurderinger av standard, og at det i stor grad var sammenfall mellom besiktigers og nemndas egne analyser og vurderinger. Undersøkelsen viser videre at eneboligeiere som fikk vedtatt «høy standard» av sakkyndig nemnd, klaget i relativt lite omfang (5,3 %) sammenlignet med

klageprosenten for alle eneboligeiere (13,8 %). 4 av 7 eneboliger der faktoren «høy standard» var benyttet, fikk medhold etter klage på takst.

Jessheim 28.9. 2017

Oddny Ruud Nordvik
avdelingsleder forvaltningsrevisjon
og selskapskontroll

Øyvind Nordbrønd Grøndahl
prosjektleder forvaltningsrevisjon

OVERSIKT OVER TABELLER OG FIGURER

Tabell 1 Utvalget i undersøkelsen 7
Tabell 2 Gjennomsnittlig skattetakst etter boligtype 8
Tabell 3 Avvik mellom takstforslag og vedtatt takst 8
Tabell 4 Illustrasjon på ytterpunkter og konsekvens for utlignet skatt 13
Tabell 5 Besiktigernes roller og ansvar 16
Tabell 6 Oversikt over andre involverte taksering og besiktigelse 17
Tabell 7 Sjekkliste besiktigere Skedsmo 19
Tabell 8 Klager eneboliger høy standard 22

Figur 1 Boxplot diagram vedtatte takster 10

VEDLEGG 1 METODEBESKRIVELSE PROBLEMSTILLING 1

Under følger en kort gjennomgang av metoden knyttet til problemstilling 1: *Hvilken praksis ble lagt til grunn for fastsettelse av takst i sakkyndig nemnd?*

- Talldata knyttet til takstforslag og vedtatte skattetakster ble kopiert over fra nemndløsning til excelark. Matrikkeldata om gårdsnummer, bruksnummer, festenummer og seksjonsnummer ble sammenholdt med hverandre gjennom en kontroll av kompletthet i excelark mot nemndløsning.
- Deretter ble skatteliste 2015 lagt inn nevnte excelark, og igjen sammenholdt med gårdsnummer, bruksnummer, festenummer og seksjonsnummer.
- Excelarket ble så lagt inn i statistikkprogrammet R, hvor all kvalitetssikring av de tre datasettene ble gjort. Kvalitetssikringen innebar at kun boligenheter som forelå i alle de tre datasettene ble tatt med i revisjonens utvalg.
- Det ble så gjort kjøringer i R for å se om avviket i revisjonens utvalg (10 338) sammenlignet med alle boligeiendommer i skatteliste 2015 (11 185) skyldes feil i ett eller flere datasett. For å kontrollere for dette ble de tre datasettene kjørt mot hverandre begge veier. Kjøringene viste likt antall avvik ved kjøring begge veier, noe som indikerer fullstendighet mellom de tre datasettene. Årsaken til avvikene ble ikke nærmere gjennomgått, da revisjonens endelige utvalg var stort og tilstrekkelig nok til å konkludere i forhold til problemstillingen.
- Deretter ble dataene gjort til gjenstand for statistiske kjøringer i R. Av statistiske kjøringer kan nevnes boxplot, regresjonsanalyse, gjennomsnittsanalyser og antallsanalyser.

Arkivsak-dok. 17/00058-6
Saksbehandler Mona Moengen

Saksgang	Møtedato
Skedsmo kontrollutvalg	12.12.2017

EIERSKAPSKONTROLL OG FORVALTNINGSREVISJON - STRANDVEIEN 1 AS

Forslag til vedtak/innstilling:

Kontrollutvalget tar rapporten til orientering og oversender den til kommunestyret med følgende innstilling:

Kommunestyret tar rapporten til orientering

Vedlegg:
Eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon i Strandveien 1 AS, rapport fra Romerike revisjon IKS, oktober 2017.

Saksframstilling:

Kontrollutvalget fikk en presentasjon av rapporten i forrige møte, sak 83/17. Utvalget besluttet å komme tilbake til behandlingen av rapporten i dette møte.

Bakgrunnen for saken
Denne selskapskontrollen er gjennomført med grunnlag i Plan for selskapskontroll 2017-2020. Problemstillingene i denne undersøkelsen var i planen dels en følge av eierskapskontrollen i 2015 og dels forhold kontrollutvalget ønsket undersøkt i tillegg. Rapporten er derfor inndelt i to hoveddeler; en del som er etterkontroll av tidligere eierskapskontroll og en del som er forvaltningsrevisjon. Kontrollutvalget behandlet prosjektplan for denne undersøkelsen i junimøtet, sak 51/17.

I det følgende vil det kort bli redegjort for problemstillingene og revisjonens konklusjoner. For en fullstendig redegjørelse vises det til rapporten.

Eierskapskontrollen
Problemstillingen i eierskapskontrollen var følgende: Driver selskapet innenfor de strategier og formål som er satt av eierne?

Revisjonens konklusjon er at selskapet per i dag driver innenfor de rammer som er definert av eierne ved utvikling av eiendommen Strandveien 1.

Forvaltningsrevisjonen
Problemstilling 1: I hvilken grad er det foretatt risikovurderinger ved beslutning om utviklingen av eiendommen?

Revisjonen viser til at det ikke er tatt opp lån i selskapet. Den nåværende tomteverdi bygger på verdivurdering av to eksterne selskaper. Etter revisjonens syn er det først ved valg av fremtidig utviklingsstrategi for eiendommen at selskapet må fatte beslutning med substansiell iboende risiko.

Problemstilling 2:
a) Har selskapet vurdert om deres virksomhet faller inn under regelverket for offentlige anskaffelser?
b) Hvis så er tilfellet; har selskapet betryggende internkontroll for å sikre etterlevelse av reglene?

Revisjonen viser til at selskapet har innhentet betenkninger om forholdet til regelverket om offentlige anskaffelser både fra Advokatfirmaet Gille og Advokatfirmaet Mageli. Begge konkluderer med at Strandveien 1 AS ikke er omfattet av anskaffelsesregelverket.

Problemstillingen om selskapet har betryggende internkontroll for å sikre etterlevelse av anskaffelsesreglene er dermed ikke aktuell.

Problemstilling 3: Har selskapet foretatt en vurdering av sin skatteplikt? I tilfelle er denne formidlet/forankret hos styret og eierne?

Revisjonen viser til at det er innhentet en betenkning fra Advokatfirmaet Kluge og en bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten. Det vises videre til at skattespørsmålet er formidlet til både styret og eierne.

Sekretariatet vil imidlertid peke på at det er verdt å merke seg at rapporten også viser til at Advokatfirmaet Kluges betenkning understreket at konklusjonen sannsynligvis vil kunne endres på et senere tidspunkt. Dette spesielt med tanke på den mulige prosessen med eiendomsutviklingen med et perspektiv flere år frem i tid. Selskapets nettogevinster ved eiendomsrealisering vil da kunne bli skattepliktige.

Uttalelser til rapporten
Rapporten er forelagt eierrepresentantene (ordførerne), styret og daglig leder for uttalelse. De som har uttalt seg har gjennomgående uttalt at rapporten gir et riktig bilde og at man er tilfreds med at det ikke er avdekket forhold som viser at selskapet ikke driver i overensstemmelse med selskapets vedtekter og føringer gitt på generalforsamlinger. I Skedsmo har ordføreren uttalt seg i epost datert 13.11.2014:

> Undertegnede har mottatt og lest selskapskontroll nr 9-2017 fra RRI vedr Strandveien 1 AS., eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon.
>
> Det registreres at revisjonenes undersøkelse viser at selskapet pr i dag drives innenfor de rammer som er definert av eierne.
>
> Eierskapskontrollen tas til etterretning.

Anbefalinger
Rapporten har ingen anbefalinger og viser at de forhold kontrollutvalget ønsket undersøkt er ivaretatt.

ROMERIKE REVISJON IKS

SELSKAPSKONTROLL NR. 9-2017

STRANDVEIEN 1 AS

EIERSKAPSKONTROLL OG FORVALTNINGSREVISJON

SKEDSMO, LØRENSKOG, RÆLINGEN, NITTEDAL,
SØRUM OG FET KOMMUNE

OKTOBER 2017

INNHOLD

SAMMENDRAG 1
Formål 1
Eierskapskontroll: 1
Forvaltningsrevisjon: 2
Eierne, styrets leder og daglig leders uttalelse til rapporten 3
Skedsmo kommune 3
Rælingen kommune 4
Nittedal kommune 4
Fet kommune 4
Lørenskog og Sørum kommune 4
Styreleder 4
Daglig leder 4
1 Innledning 6
1.1 Kontrollutvalgets bestilling 6
1.2 Om Strandveien 1 AS 7
1.2.1 Historikk 7
1.2.2 Eiere og eierandeler 7
1.2.3 Styresammensetning 7
1.2.4 Økonomi 8
1.3 Aktuelle saker for selskapet i dag 8
2 Eierskapskontroll 10
2.1 Metode og avgrensing 10
2.2 Kontrollkriterier 10
2.3 Funn 11
2.3.1 Eierskapskontrollen i 2015 11
2.3.2 Selskapets aktivitet siden 2015 11
2.4 Vurdering og oppsummering 13
2.5 Konklusjon 13
3 Forvaltningsrevisjon 16
3.1 Innledning 16
3.2 Metode 16

3.3 Risikovurderinger ved beslutning om eiendomsutvikling 16
3.3.1 Problemstilling og kriterier 16
3.3.2 Funn 18
3.3.3 Vurdering og konklusjon 18
3.4 Selskapets vurdering av regelverket for offentlige anskaffelser 19
3.4.1 Innledning og problemstilling 19
3.4.2 Selskapets vurdering av regelverket for offentlige anskaffelser 20
Advokatfirmaet Gilles notat 20
Generalforsamlingen 21
Advokatfirmaet Magelis notat 21
Rælingen kommune 21
Selskapets styre 22
Revisjonens oppsummering 22
3.5 Selskapets vurdering av sin skatteplikt 22
3.5.1 Innledning og problemstilling 22
3.5.2 Selskapets vurdering av sin skatteplikt 23
Advokatfirmaet Kluges notat 23
Bindende forhåndsuttalelse (BFU) 24
Revisjonens oppsummering 25
3.5.3 Er skatteplikten formidlet/forankret hos eierne 25
Styret 25
Orientering til eierne og kommunens administrasjon 25
Revisjonens oppsummering 26
1 Vedlegg - Litteraturliste 27

SAMMENDRAG

Formål

Formålet med selskapskontrollen er å gjennomgå eiernes oppfølging av virksomheten (eierskapskontroll), og å gå i dybden på de problemstillinger som ble avdekket i tidligere eierskapskontroller (forvaltningsrevisjon). Dette gjelder problemstillingene vedrørende etterlevelse av regelverket for offentlige anskaffelser og selskapets vurdering av sin skatteplikt.

Eierskapskontroll:

Problemstilling 1	Kriterie
Driver selskapet innenfor de strategier og formål som er satt av eierne?	Selskapet skal ikke gå utover de rammer som er definert av eierne: • Selskapet skal ikke ha erverv som formål. • Selskapet skal stå for oppryddingen i og avviklingen av den tidligere virksomheten i NRA IKS. Utviklingsplaner skal være forelagt eierne på generalforsamlinger.

Selskapets planer og drift er ikke endret siden eierskapskontrollen som ble gjennomført i 2015. Eierne er blitt løpende oppdatert om utvikling av prosessen og driften i virksomheten. Ettersom driften eller planene for utvikling ikke er endret er det heller ikke grunnlag for å stille spørsmål ved om disse avviker fra de rammer som er lagt og fulgt opp av eierne i samme periode. Det er heller ikke avdekket forhold som indikerer at eierne satt spørsmål ved om dette avviker fra formålet til selskapet.

Våre øvrige undersøkelser har heller ikke avdekket forhold som viser at Selskapet ikke driver i overenstemmelse med vedtekter, og de føringer som er gitt gjennom oppfølging på generalforsamlinger.

Det presiseres imidlertid at selskapets drift fremover vil kunne anses som ervervsformål, ved at det skapes gevinster i utviklingsprosjektet på et senere stadie i utviklingen av selve eiendommen. Dette vil kunne innebære et behov for vedtektsendring.

Revisjonens undersøkelse konkluderer med at selskapet per i dag driver innenfor de rammer som er definert av eierne ved utvikling av eiendommen i Strandveien 1.

Forvaltningsrevisjon:

Problemstilling 1	Kriterier
I hvilken grad er det foretatt risikovurderinger ved beslutning om utviklingen av eiendommen? - I hvilken grad foreligger det en risiko ved utvikling av Strandveien 1 p.d.d. - I tilfelle er denne forsvarlig håndtert og vurdert?	Risikoen må være forsvarlig håndtert ➢ Størrelsen på lån holdt opp mot totalbalanse – jo mere lån, desto større risiko. Belåningsgraden bør være under 25% av eiendomsverdien. ➢ Forutsetninger for verdivurderingen av eiendommen bør være utarbeidet av anerkjente aktører.

Det er ikke er tatt opp lån i selskapet, noe som innebærer at den finansielle risikoen er lav.

Den nåværende tomteverdien er anslått til ca. MNOK 600. Dette er gjennomsnittet av de to eksterne verdivurderingene. De totale investeringene i eiendommen utgjør MNOK 30 dvs. ca. 5% av verdien. Når verdsettelsene i tillegg ikke forutsetter videre utvikling av eiendommen for å kunne realisere verdien, er dette et element som tar ned risikoen relatert til virksomheten per i dag.

De funn som her er avdekket viser etter revisjonens vurdering at selskapet frem til i dag ikke har påtatt seg en risiko som har påkrevet særskilt risikovurdering. Selskapet er ubelånt og har i forbindelse med reguleringsarbeidet kun foretatt mindre investeringer som i liten grad har medført økt eksponering av risiko. De innhentede verdivurderingene er utarbeidet av eksterne aktører etter anerkjente verdvurderingsprinsipper. Videre er det etter revisjonens syn først ved valget av fremtidig utviklingsstrategi for eiendommen at selskapet må fatte beslutninger med substansiell iboende risiko. I denne sammenheng har administrasjonen allerede påbegynt et utredningsarbeid, notatet av 24.11.16, om fremtidig strategi hvor styret og eierne er involvert og anmodet om å gi selskapet en tilbakemelding om hvilke mål det skal jobbes mot.

Problemstilling 2
Har selskapet vurdert om deres virksomhet faller inn under regelverket for offentlige anskaffelser? Hvis så er tilfellet; har selskapet betryggende internkontroll for å sikre etterlevelse av reglene?

I 2014 ble advokatfirmaet Gille engasjert av Skedsmo kommune på vegne av Strandveien 1 AS med hensyn til anskaffelsesspørsmålet. Gille konkluderte at selskapet ikke var omfattet av anskaffelsesreglene. Styret orienterte generalforsamlingen om selskapets forhold til anskaffelsesreglene og anskaffelsesprosessene for prosjektutviklingen. Det ble vist til at selskapet på bakgrunn av Gilles vurdering hadde foretatt innkjøp via forenklet konkurranse (tjenester som teknisk rådgiver, arkitekt og prosjektleder). Det ble likevel ytret en viss usikkerhet hvorvidt selskapet

faktisk var omfattet av anskaffelsesreglene. Styret fattet vedtak 18.8.2016 om å innhente ytterligere en vurdering fra advokatfirmaet Mageli som også konkluderte med at selskapet ikke er omfattet av anskaffelsesreglene. Styret fattet vedtak 6.10.2016 om å følge Magelis vurdering og konklusjon som selskapets holdning til anskaffelsesreglene.

Problemstillingen om selskapet har betryggende internkontroll for å sikre etterlevelse av anskaffelsesreglene er dermed ikke aktuell.

Problemstilling 3
Har selskapet foretatt en vurdering av sin skatteplikt, i tilfelle er denne formidlet/forankret hos styret og eierne?

Selskapet har innhentet ekstern vurdering av skattespørsmålet fra advokatfirmaet Kluge og en bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten. Skatteetatens bindende forhåndsuttalelse bekreftet Kluges vurdering om selskapets skattefritak. Kluges notat understreket at konklusjonen sannsynligvis vil kunne endres på et senere tidspunkt. Spesielt med tanke på den mulige prosessen med eiendomsutviklingen med et perspektiv flere år frem i tid. Selskapets nettogevinster ved eiendomsrealisering vil da kunne bli skattepliktige.

Skatteplikten er formidlet/forankret hos eierne ved at styret innhentet bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten, se styrevedtak 2.12.2016. Eierne ble orientert om skattespørsmålet på generalforsamlingen avholdt 29.6.2017. I tillegg ble rådmennene orientert i møte 16.12.2016.

Eierne, styrets leder og daglig leders uttalelse til rapporten

Rapporten ble sendt på høring til eierrepresentantene (ordførerne), styret og daglig leder via e-post den 31.10.2017, med svarfrist 10.11.2017. Grunnet få tilbakemeldinger ble ny e-post sendt til eierne 10.11.2017 med forlenget svarfrist til 13.11.2017 kl. 12.

Skedsmo kommune

Politisk sekretariat sendte uttalelse fra ordføreren i brev vedlagt e-post datert 13.11.2017. Ordføreren uttalte følgende:

> Undertegnede har mottatt og lest selskapskontroll nr 9-2017 fra RRI vedr Strandveien 1 AS., eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon.
>
> Det registreres at revisjonenes undersøkelse viser at selskapet pr i dag drives innenfor de rammer som er definert av eierne.
>
> Eierskapskontrollen tas til etterretning.

Rælingen kommune

I e-post fra ordføreren datert 9.11.2017 med følgende uttalelse: «Jeg har lest revisjonsrapporten og mener denne gir et nøyaktig og riktig bilde av selskapet. Jeg, som eierrepresentant er trygg på konklusjoner og beskrivelser som gis i rapporten. Godt arbeid!»

Nittedal kommune

Rådmannen uttalte seg på vegne av ordføreren i e-post datert 14.11.2014: «Nittedal kommune har ikke merknader til rapporten.»

Fet kommune

Ordføreren kom med følgende uttalelse i e-post datert 13.11.2017: «Jeg er tilfreds med konklusjonen i RRI's rapport som sier at det ikke er avdekket forhold som viser at Selskapet ikke driver i overenstemmelse med vedtekter, og de føringer som er gitt gjennom oppfølging på generalforsamlinger.»

Lørenskog og Sørum kommune

Eierrepresentantene ved ordførerne i Lørenskog og Sørum kommune har ikke uttalt seg om rapporten.

Styreleder

Den 13.11.2017 uttalte styrets leder i e-post:

> Jeg viser til mottatt rapport om forvaltningsrevisjon av selskapet Strandveien 1 AS. Ut over de endringsforslag som daglig leder har avgitt i forhold til faktum i rapporten, konstaterer vi at revisjonens problemstillinger er godt beskrevet og at selskapets handlinger er i tråd med de forventninger som er stilt fra eiernes side.

Daglig leder

I e-post fra daglig leder, datert 1.11.2017, var det mindre fakta-endringer som er innarbeidet i rapporten. I tillegg uttalte daglig leder:

> Jeg har foreløpig gjennomgått fakta i Høringsutkastet. Noen kommentarer fremkommer av vedlagte kopi. Der hvor det er forslag om endringer er det merket med gult, og avgitt en kommentar.
>
> For uklarheter er det bare å ta kontakt.
>
> Jeg vil i løpet av dagen vurdere om det er behov for å avgi uttalelse til rapporten for øvrig.

Videre vedla daglig leder en ny bindende forhåndsuttalelse (vedtak) fra Skatteetaten, datert 8.9.2017, vedrørende det nyopprettede selskapet Strandveien Utvikling AS.

I ny e-post fra daglig leder datert 10.11.2017 ble det uttalt følgende: «Fra administrasjonens side har vi ikke andre kommentarer til rapporten enn at vi konstaterer at revisjonens problemstillinger er godt beskrevet og at selskapets handlinger er i tråd med de forventninger som er stilt fra eiernes side.»

Jessheim, 15.11.2017

Oddny Ruud Nordvik
avdelingsleder forvaltningsrevisjon
og selskapskontroll

for Øyvind Schage Førde
advokat

1 INNLEDNING

1.1 Kontrollutvalgets bestilling

Kontrollutvalget skal påse at det gjennomføres kontroll med forvaltningen av eierinteressene i de selskaper som er omfattet av slik kontroll, herunder kontrollere om den som utøver kommunens eierinteresser i selskaper gjør dette i samsvar med kommunestyrets vedtak og forutsetninger (selskapskontroll), jf. kommuneloven § 77 jf. § 80 og §§ 13-15 i forskrift om kontrollutvalg. I tillegg kan kontrollutvalgene også bestille forvaltningsrevisjon i selskaper der de finner det nødvendig jf. forskrift om kontrollutvalg § 14, 2. ledd og forskrift om revisjon – kapittel 3, jf. forskrift om kontroll-utvalg – kapittel 5 og RSK 001.

Bakgrunnen for utvelgelse av selskapskapskontrollen er kontrollutvalgenes egne planer for selskapskontroll 2017-2020[1]. I planen heter det at utgangspunktet for utvelgelse av kontroller er: «Hvordan selskapet forvaltes, hvor vesentlig det enkelte selskapet er og hvilken risiko det knytter seg til eierskapet.»

I planen for selskapskontroll heter det følgende om Strandveien 1 AS:

> I Strandveien 1 AS kan det være aktuelt å følge opp eierskapskontrollen fra 2015 ved å be om en orientering fra representantskapsmedlemmene (Ole Jacob Flæten og Kjartan Berland) og/eller selskapet. Problemstillinger det er aktuelt å undersøke nærmere dels ved orientering dels ved å be revisor gå inn:
>
> - Er kommunens eierstrategi i samsvar med de oppgaver selskapet faktisk utfører?
> - Har selskapet vurdert fremtidig skatteplikt og eventuelt drøftet dette med eierne?
> - I hvilken grad er regelverket for offentlige anskaffelser fulgt i arbeidet med eiendomsutvikling?
> - Hvordan er den økonomiske risiko vurdert i forhold til eiendomsutviklingsprosjektet?

Selve prosjektplan for selskapskontroll med Strandveien 1 AS ble behandlet i de respektive kontrollutvalg: Skedsmo 19.6.2017, Lørenskog 8.6.2017, Rælingen13.6.2017, Nittedal 8.6.2017, Fet 30.5.2017 og Sørum 13.6.2017. Prosjektplanen deler kontrollen inn i en del som er eierskapskontroll og en del som er forvaltningsrevisjon. Dette er to ulike revisjonsformer som følger ulike metoder og standardkrav. Rapporten er derfor delt inn i to hoveddeler; kapittel 2 som er etterkontroll av tidligere eierskapskontroll og kapittel 3 som er forvaltningsrevisjon.

Rapporten har vært på høring hos daglig leder, styret og eierne.

[1] Romerike Kontrollutvalgssekretariat (ROKUS) utfører overordnet analyse med risikovurderinger som legges til grunn for kontrollutvalgenes planer og for utvelgelse av kontroller

1.2 Om Strandveien 1 AS

1.2.1 Historikk

Strandveien 1 AS, tidligere RA-2 AS, var sentralt i vannverkssaken. Selskapet skulle etter at driften ble overført til NRA IKS i 2008, stå for oppryddingen i og avviklingen av den tidligere virksomheten. Siden arbeidet ble påbegynt i 2008 er det alt vesentlige av eiendeler realisert, med unntak av selskapets tidligere administrasjonseiendom i Strandveien 1.

Det opprinnelige eierskapet i selskapet ble også endret i 2015. Formålet med dette var å strukturere eierskapet slik at dette reflekterte en rimelig fordeling av restverdiene i NRV AS og RA-2 AS. Beslutningen var forankret hos eierne. Strandveien 1 AS' formål har vært å sikre verdier for bruk til vann- og avløpsformål fordi selskapet ikke overholdt selvkostprinsippet på grunn av mislighetene. Strandveien 1 AS har ikke erverv til formål og skal avvikles etter realisering av eiendeler og oppgjorte forpliktelser.

1.2.2 Eiere og eierandeler

Aksjonærer	Antall aksjer
Skedsmo kommune	25701 (42.83%)
Lørenskog kommune	17964 (29.94%)
Rælingen kommune	8160 (13.6%)
Nittedal kommune	5136 (8.56%)
Sørum kommune	1623 (2.71%)
Fet kommune	1416 (2.36%)
SUM	60 000 (100%)

Tall hentet fra bisnode.no

1.2.3 Styresammensetning

Styret består per oktober 2017 av:

- Styrets leder: Martin Mæland
- Styrets nestleder: Pia Farstad Von Hall
- Styremedlem: Anita Sigvartsen Orlund
- Styremedlem: Eli Grimsby
- Styremedlem: Odd Magne Gjerde

Daglig leder er Dag Georg Jørgensen.

1.2.4 Økonomi

Nøkkeltall	2016	2015
Sum totalinntekt	0	0
Driftsresultat	-8 779 000	-1 341 000
Ordinært resultat	-8 671 000	-1 055 000
Egenkapital	74 648 000	83 319 000

Tall hentet fra bisnode.no

1.3 Aktuelle saker for selskapet i dag

Strandveien 1 AS har ingen ansatte. Selskapet leier inn daglig leder og kjøper andre nødvendige tjenester.

De senere år er det klart at selskapets eiendom er av betydelig verdi. Dette skyldes områdets generelle markedsutvikling og det planlagte omreguleringsarbeidet som gjennomføres. Nåværende salgsstrategi for eiendommen tilsier at eiendommen først realiseres, og selskapet avvikles i år 2030. Ifølge daglig leder er tidspunktet (2030) avhengig av hvilke strategi man velger, og om selskapet skal sitte med hjemmel i utbyggingsperioden.

Selskapet Strandveien 1 Utvikling AS ble registrert i Foretaksregisteret 10.6.2017. Selskapet er et datterselskap eiet fullt ut av Strandveien 1 AS. Formålet til det nyopprettede selskapet er i henhold til vedtektene å drive eiendomsutvikling og annen virksomhet i naturlig tilknytning til dette.

ROMERIKE REVISJON IKS

EIERSKAPSKONTROLL

2 EIERSKAPSKONTROLL

2.1 Metode og avgrensing

Denne kontrollen er gjennomført i overensstemmelse med kommunelovens regler om selskapskontroll i §§ 77 og 80, samt forskrift om kontrollutvalg §§ 13 og 14.

Romerike Revisjon gjennomførte eierskapskontroller i NRV AS og RA2 AS i 2015. I denne kontrollen ble det presisert at virksomheten i selskapet skiller seg fra en tjenesteleverandør som har til formål å fylle en samfunnsfunksjon. Denne forskjellen medfører at problemstillingen i denne eierkontrollen avgrenses betydelig sammenlignet med en ordinær eierskapskontroll. Det foretas en etterkontroll av de funn og vurderinger som ble påpekt i eierskapskontrollen i 2015. Ettersom det dreier seg om en etterkontroll vil kontrollområdet snevres inn til en vurdering av selskapets etterlevelse av strategien. Det avgjørende i den herværende vil være om selskapet driver innenfor sitt formål. Det understrekes at en vurdering av eierens håndtering av eieroppfølgingen i de respektive kommuner faller utenfor denne problemstillingen. Det er dermed en vurdering av selskapet og ikke eierne som vil være sentralt for å besvare bestillingen. Det vises i denne sammenheng til eierskapskontrollen som ble gjennomført i 2015.

2.2 Kontrollkriterier

Kontrollen skal besvare følgende problemstilling:

- **Driver selskapet innenfor de strategier og formål som er satt av eierne?**

Når det gjelder kriterier fremgår følgende fra selskapets formålsbestemmelse i vedtektene:

> Selskapet har ikke erverv til formål.
>
> Selskapet skal stå for oppryddingen i og avviklingen av den tidligere virksomheten i selskapet etter at ansvaret for mottak og behandling av avløpsvann for eierkommunene er overført til NRA IKS.

På selskapets generalforsamling i 2015 ble det orientert om utviklingsplanene, herunder reguleringsforslaget for eiendommen i Strandveien 1. Orienteringen var grundig og beskrev planløsning for området, volum og utforming på bygningsmassen. Det kom her ingen innsigelser fra eierne mot planene, eller ytterligere føringer fra eierne.

Problemstilling 1	Kriterie
Driver selskapet innenfor de strategier og formål som er satt av eierne?	Selskapet skal ikke gå utover de rammer som er definert av eierne: • Selskapet skal ikke ha erverv som formål. • Selskapet skal stå for oppryddingen i og avviklingen av den tidligere virksomheten i NRA IKS. Utviklingsplaner skal være forelagt eierne på generalforsamlinger.

2.3 Funn

2.3.1 Eierskapskontrollen i 2015

Funn fra eierskapskontrollen i 2015 var:

- «Styre- og generalforsamlingsprotokoller de siste to år viser at eiere orienteres om sentrale saker relatert til realiseringen av eiendeler og status ved avviklingen. Det fremgår at det ikke er kommet innsigelser fra eierne ved behandlingen av disse sakene.»
- «Våre undersøkelser har ikke avdekket at det er forhold som tilsier at eierne ikke fører kontroll med sine eierinteresser i NRV AS og RA-2 AS.»
- På generalforsamling i 2015 ble eierne gitt en inngående presentasjon av selskapets planer for utvikling av Strandveien 1, herunder detaljering av bygningsmasse, beskrivelse av omfang og en angivelse av den tidsmessige horisonten for gjennomføring.
- Det ble påpekt at selskapet befant seg i en overgangsfase fra et rent avviklingsselskap til et eiendomsutviklingsselskap, og at det i denne sammenheng kunne være riktig å endre formålsbestemmelsen i vedtektene deretter.

Det ble ikke gitt noen anbefalinger i rapporten ettersom selskapets formål var avgrenset og tydelig definert, samt at eierne ble holdt løpende orientert om utviklingen og planer for eiendommen i Strandveien 1.

2.3.2 Selskapets aktivitet siden 2015

Selskapet har fremdeles eiendommen i Strandveien 1 som sin eneste eiendel. Det er videre investert ca. MNOK 30 i eiendommen for tilrettelegging av prosjektet frem til dags dato. Det er gitt informasjon om dette til eierne på generalforsamlingene for 2016 og 2017. Det er ikke kommet innsigelser fra eierne relatert til selskapets drift eller plan for realisering av eiendommen.

Fra protokoll for generalforsamlingen avholdt i 2016 fremgår det at daglig leder redegjorde for problemstillinger de enkelte eierne hadde adressert i forkant av generalforsamlingen. Fra protokollen heter det:

> Generalforsamlingen ytret etter orienteringen at informasjonen var god og dekkende for de spørsmålsstillinger som var foranledningen for innspillene. Det ble også understreket at det var viktig at denne informasjonen bringes til de politiske fora i eierkommunene.

På generalforsamlingen for 2017 ble det besluttet at de fremtidige årsberetninger blant annet skulle inneholde status og fremdriftsplan for prosjektet.

Når det gjelder spørsmål om nødvendigheten av vedtektsendringer har det vært selskapets oppfatning at reguleringsarbeidet med tomten har vært en naturlig del av avviklingsarbeidet ved å foredle selskapsverdiene. Det sentrale veiskillet med tanke på vedtektsendringen blir når den foreslåtte reguleringen blir vedtatt. Selskapet etablerte våren 2017 datterselskapet Strandveien 1 Utvikling AS med minimumskapital NOK 30 000. Høsten 2017 (3.10.17) ble det gjennomført en kapitalforhøyelse, ved at eiendommen ble skutt inn som egenkapital, verdsatt til MNOK 560. Denne transaksjonen utløste ikke skatt på Strandveien 1 AS sin hånd, se forvaltningsrevisjonens punkt 3.5. Denne etableringen ble redegjort for på generalforsamlingen i selskapet 29. juni 2017.

Den 24.11.2016 ble det utarbeidet et notat som grunnlag for videre strategiarbeid til eierne. Her ble det ved hjelp av ekstern rådgiver, Akershus Eiendom, definert syv hovedløp for salg av Strandveien. Disse varierte i verdi og risiko.

Akershus Eiendom og administrasjonen valgte ikke å anbefale valg av utviklingsalternativ på dette tidspunkt, men isteden overlate dette til styret. Alternativene var:

- Modell 1A – Salg i dag med 100% oppgjør (uten godkjent regulering)
- Modell 1B – Salg med 100% oppgjør når eiendommen er regulert
- Modell 2A – Salg i dag, med utsatt oppgjør – alt ved IG
- Modell 2B – Salg i dag, med utsatt oppgjør – Forskudd, ved regulering og ved IG (igangsettingstillatelse)
- Modell 3 – Salg av prosjektet i flere mindre deler til flere utviklere
- Modell 4 – Joint Venture – deltakelse i prosjektsamarbeid med utvikler
- Modell 5 – Utvikle eiendommen i egen regi

Modellene over varierer fra liten grad av egenutvikling, lavest risiko og antatt lavest avkastning i modell 1 til stor grad av egenutvikling høyere risiko og antatt høyest avkastning i modell 5.

I forbindelse med spørsmål om skatteplikt ved utvikling av eiendommen i Strandveien 1 ble spørsmålet om selskapets ervervsformål satt på spissen, se nærmere om dette i kapittel tre. For å komme til en avklaring ble det innhentet en bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten datert 12.4.2017. Her fremgikk det at gevinsten ved utvikling av eiendommen frem til det stadiet selskapet var nå, ikke ville utløse skatteplikt på selskapets hånd. Det ble imidlertid fra styrets side antatt at en ved senere realisering av prosjektet vill kunne bli omfattet av skatteplikt ved at man faktisk driver med erverv som formål. I denne sammenheng er det igangsatt et arbeid med å overføre eiendommen til et datterselskap som skal forestå den videre utviklingen av eiendommen, se kapittel tre.

2.4 Vurdering og oppsummering

Selskapets planer og drift er ikke endret siden kontrollen i 2015. Eierne er blitt løpende oppdatert om utvikling av prosessen og driften i virksomheten. Ettersom driften eller planene for utvikling ikke er endret er det heller ikke grunnlag for å stille spørsmål ved om disse avviker fra de rammer som er lagt og fulgt opp av eierne i samme periode. Det er som det fremgår over ikke avdekket forhold som indikerer at eierne satt spørsmål ved om dette avviker fra formålet til selskapet.

Våre øvrige undersøkelser har heller ikke avdekket forhold som viser at Selskapet ikke driver i overenstemmelse med vedtekter, og de føringer som er gitt gjennom oppfølging på generalforsamlinger.

Det presiseres imidlertid at selskapets drift senere vil kunne anses som ervervsformål, ved at det skapes gevinster i utviklingsprosjektet på et senere stadie i utviklingen av eiendommen. Dette vil kunne innebære et behov for vedtektsendring.

2.5 Konklusjon

Revisjonens undersøkelse viser at selskapet per i dag driver innenfor de rammer som er definert av eierne ved utvikling av eiendommen i Strandveien 1.

ROMERIKE REVISJON IKS

ROMERIKE REVISJON IKS

FORVALTNINGSREVISJON

3 FORVALTNINGSREVISJON

3.1 Innledning

I denne forvaltningsrevisjonen har man undersøkt selskapets forhold til risiko, offentlige anskaffelser og skatteplikt.

Formålet med forvaltningsrevisjonen er å gå ytterligere i dybden på problemstillinger som ble avdekket i 2015-eierskapskontrollen.

3.2 Metode

Undersøkelsen er gjennomført i henhold til RSK 001 - *Standard for forvaltningsrevisjon.* Standarden definerer hva som er god revisjonsskikk innen forvaltningsrevisjon.

For problemstillingen vedrørende risiko er det utledet kriterier. Problemstillingene som tar for seg offentlige anskaffelser og skatt er deskriptive og det er dermed ikke utledet kriterier.

Undersøkelsen bygger på dokumentanalyse. Revisjonen har gjennomgått og analysert selskapets styringsdokumenter, vurderinger og utdypende opplysninger fra samtale med daglig leder etter konkrete spørsmål fra revisjonen.

3.3 Risikovurderinger ved beslutning om eiendomsutvikling

3.3.1 Problemstilling og kriterier

Utgangspunktet ved utvikling av en eiendom i et investeringsperspektiv er at man må forholde seg til flere elementer som i sum gir prosjektets risiko. En vurdering av dette vil ikke bero på standardiserte parametere, men basere seg på en skjønnsmessig vurdering av de enkelte elementer og summen av disse. Dette gjelder også ved utvikling av eiendommen Strandveien 1. Sentralt i denne sammenheng vil være å definere hva som er en akseptabel risiko for eierne sett hen til de hensyn som er sentrale ved gjennomføringen.

Strandveien 1 er et aksjeselskap hvor formålet er å avvikle selskapet etter at eiendelene er realisert på kommersielle betingelser. Virksomhetens risiko vil derfor tas med utgangspunkt i en tilnærming som bygger på forretningsmessige prinsipper hvor grunnleggende risiko- og avkastningselementer er det sentrale.

Utgangspunktet for vurdering av risiko ved utvikling og realisering av en eiendom er at det med unntak av generelle plikter i selskaps- og prosesslovgivningen ikke påhviler virksomheten noen lovpålagte plikter for vurdering av investeringsrisiko. Selskapet er imidlertid underlagt de rammer som er gitt av eierne i vedtekter, på generalforsamling m.m., se punkt 2.3.

Strandveien 1 AS sine eiere er kommuner og verdiene i selskapet utgjør dermed en del av fellesskapets verdier. I kommuneloven finnes det regler som sier noe om hva slags risiko kommunene kan ta ved forvaltning av nettopp fellesskapets verdier. Et sentralt prinsipp for å sikre disse mot for høy risikoeksponering er at det stilles et krav om at forvaltningen skal være forsvarlig. Dette kan være et utgangpunkt her også ettersom verdiene i Strandveien tilhører det «kommunale» fellesskapet. Revisjonen legger til grunn at et viss grad av forsvarlighetskravet bør legges til grunn ved valg av risiko og avkastningskrav for selskapet. Når det gjelder konkrete bestemmelser på hvor dette forsvarlighetsprinsippet kommer til uttrykk og hva som er innholdet i dette, fremgår det for eksempel fra forskrift for kommuners og fylkeskommuners finansforvaltning § 3 at «hensynet til forsvarlig økonomiforvaltning» skal vektlegges og at dette innebærer at «det skal legges vekt på lav finansiell risiko».

Når det gjelder hvilke elementer som kan bidra til å belyse en slik risiko vil graden av belåning av eiendommen kunne si noe om hva slags risiko som tas. De største børsnoterte eiendomsselskaper har i dag en belåningsgrad på mellom ca. 40 og ca. 50 prosent.[2] Videre vil størrelsen på investert kapital før realisering, sammenholdt med verdien på eiendommen være av betydning for risikoen. Andre viktige elementer i en risikovurdering er hvilke forutsetninger som er tatt ved verdsettelsen av den aktuelle eiendommen. Her vil beregninger foretatt av anerkjente makroøkonomiske institusjoner og aktører, som for eksempel Norges Bank, kunne anses å inneha tilstrekkelig tillit til å kunne benyttes som kilde for beregningen av samfunnsøkonomiske parametere med relevans for eiendomsverdiene.

Nedenfor følger problemstilling og kriterier som vil være utgangpunkt for vurderingen. I denne sammenheng er revisjonens normert krav lagt vesentlig lavere enn de størrelsene det er vist til i avsnittet over. Det presiseres at må tas hensyn til at Strandveien 1 AS er et avviklingsselskap adskilt som eget rettssubjekt utenfor kommunen, hvor eierne har vært orientert om og besluttet selskapets strategiske rammer, se punkt 2.3. Disse elementene vil selvsagt tilsi en høyere risikoeksponering enn det som er lagt til grunn for en kommune.

[2] Kilde: Oslo Børs

Problemstilling 1	Kriterier
I hvilken grad er det foretatt risikovurderinger ved beslutning om utviklingen av eiendommen? - I hvilken grad foreligger det en risiko ved utvikling av Strandveien 1 p.d.d. - I tilfelle er denne forsvarlig håndtert og vurdert?	Risikoen må være forsvarlig håndtert ➢ Størrelsen på lån holdt opp mot totalbalanse – jo mere lån, desto større risiko. Belåningsgraden bør være under 25% av eiendomsverdien. ➢ Forutsetninger for verdivurderingen av eiendommen bør være utarbeidet av anerkjente aktører.

3.3.2 Funn

Selskapet har ikke tatt opp lån i forbindelse med utviklingen av eiendommen.

Per i dag er det investert ca. MNOK 30 i forbindelse med utvikling av tomten og klargjøring i henhold til søknaden om regulering. Dette beløpet utgjør ca. 5 prosent av tomtens nåverdi, se nedenfor.

Når det gjelder verdivurdering er det innhentet to eksterne verdivurderinger for verdsettelse av tomten. Disse er utført av BER og Cushman & Wakefield Realkapital. Vurderingene er foretatt etter anerkjente verdivurderingsstandarder og skal estimere det beløp eiendommen kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på armlengdes avstand. Tomteverdien er i disse uavhengige verdsettelsene satt til hhv. MNOK 588 og MNOK 617. Når det gjelder risikoelementer forutsetter verdivurderingene at det tas utgangspunkt i gjeldende regulering og status i reguleringsprosessen. Dette innebærer at de risiki som en slik reguleringsprosess innebærer er hensyntatt ved fastsettelse av verdien. Videre er det blant annet tatt utgangspunkt i Norges Banks vurdering av markedsutviklingen med tanke på mulige fremtidige verdiendringer i markedet. I denne sammenheng er Norges Banks anslag for renteutviklingen de kommende år som særlig sentral. Til grunn for vurderingen ligger også beregninger av befolkningsutvikling blant annet med tallgrunnlag fra Statistisk Sentralbyrå.

Daglig leder i selskapet utarbeidet 24. november 2016 et notat «Grunnlag strategiplan avhending eiendomsprosjekt» til styret hvor syv ulike fremtidsscenarier for utvikling av eiendommen med en redegjørelse for tilhørende risiko ble gitt, se punkt 2.3. Formålet med notatet var å gi styret og eiere en nærmere beskrivelse av hvilke alternativ man stod overfor ved videre utvikling av prosjektet. I notatet ble det bedt om nærmere retningslinjer fra styret for videreutvikling av eiendommen.

3.3.3 Vurdering og konklusjon

Det er ikke er tatt opp lån i selskapet, noe som innebærer at den finansielle risikoen er lav.

Den nåværende tomteverdien er anslått til ca. MNOK 600. Dette er gjennomsnittet av de to eksterne verdivurderingene. De totale investeringene i eiendommen utgjør MNOK 30 dvs. ca. 5 prosent av

verdien. Når verdsettelsene i tillegg ikke forutsetter videre utvikling av eiendommen for å kunne realisere verdien, er dette et element som tar ned risikoen relatert til virksomheten per i dag.

De funn som her er avdekket viser etter revisjonens vurdering at selskapet frem til i dag ikke har påtatt seg en risiko som har påkrevet særskilt risikovurdering. Selskapet er ubelånt og har i forbindelse med reguleringsarbeidet kun foretatt mindre investeringer som i liten grad har medført økt eksponering av risiko. De innhentede verdivurderingene er utarbeidet av eksterne aktører etter anerkjente verdvurderingsprinsipper. Videre er det etter revisjonens syn først ved valget av fremtidig utviklingsstrategi for eiendommen at selskapet må fatte beslutninger med substansiell iboende risiko. I denne sammenheng har administrasjonen allerede påbegynt et utredningsarbeid, notatet av 24.11.16, om fremtidig strategi hvor styret og eierne er involvert og anmodet om å gi selskapet en tilbakemelding om hvilke mål det skal jobbes mot.

3.4 Selskapets vurdering av regelverket for offentlige anskaffelser

3.4.1 Innledning og problemstilling

Lov om offentlige anskaffelser 17.6.2016 nr. 2016 (anskaffelsesloven) (LOA) og forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) regulerer anskaffelser foretatt av statlige, kommunale, fylkeskommunale og offentligrettslige organer, jf. LOA § 2 og FOA § 1-2. Hovedregelen er at offentlige myndigheter er underlagt anskaffelsesreglene. Det har sammenheng med formålet som er å bidra til økt verdiskapning i samfunnet gjennom å sikre mest mulig *effektiv ressursbruk* av offentlige midler på anskaffelser jf. LOA § 1 og FOA § 1-1. Forskriften skiller mellom offentlig myndighet og offentligrettslig organ jf. FOA § 1-2. Et offentligrettslig organ kan være et aksjeselskap, statsforetak, interkommunalt foretak eller stiftelse. Begrunnelsen for å inkludere slike selskaper er blant annet risikoen for at andre hensyn enn de rent økonomiske kan påvirke utøvelsen av virksomheten.[3]

Fremstillingen i dette kapittelet er deskriptiv (uten kriterier) og problemstillingen deles i to. Under punkt 3.4.2 redegjøres det for om selskapet har vurdert driften opp mot regelverket for offentlige anskaffelser. For siste del av problemstillingen, internkontrollen, er den relevant *om* selskapet faktisk faller inn under anskaffelsesreglene, om ikke vil problemstillingen ikke være aktuell.

Problemstilling 2
a) Har selskapet vurdert om deres virksomhet faller inn under regelverket for offentlige anskaffelser? b) Hvis så er tilfellet; har selskapet betryggende internkontroll for å sikre etterlevelse av reglene?

[3] Anskaffelsesrett i et nøtteskall, 2017, s. 22 (se også C-380/98, University of Cambridge, premiss (16-20))

3.4.2 Selskapets vurdering av regelverket for offentlige anskaffelser

Advokatfirmaet Gilles notat

Strandveien 1 AS kontaktet Skedsmo kommune i 2014 for å utrede selskapets forhold til offentlige anskaffelser. Skedsmo kommune ved innkjøpssjefen kontaktet advokatfirmaet Gille ved advokat Garder, for et vurderingsnotat (datert 3.12.2014). Notatet er delt i fire punkter; punkt én innleder vurderingen, punkt to tar for seg «de faktiske forhold som legges til grunn for vurderingen», i punkt tre finner man problemstillingen «Er RA2 omfattet av regelverket om offentlige anskaffelser?» og punkt fire finner man «konklusjonen». Gille vurderte selskapet etter anskaffelsesloven § 2 og forskriftens § 1-2. Forskriftens § 1-2, «hvem er omfattet av forskriften», presiserer lovens § 2. RA2 ble vurdert om de falt inn under ordlyden «offentligrettslig organ» i forskriftens § 1-2 annet ledd.

Revisjonen gjengir kort de vesentligste punkter i advokat Gilles notat nedenfor.

Anskaffelsesforskriften § 1-2 annet ledd lyder som følger:

> Et **offentligrettslig organ** er et organ som
>
> a) er opprettet for å tjene **allmennhetens behov** og **ikke er av industriell eller forretningsmessig karakter**,
>
> b) er et **selvstendig rettssubjekt** og
>
> c) har **tilknytning til det offentlige** ved at
>
> 1. organet hovedsakelig er **finansiert av** offentlige myndigheter eller andre offentligrettslige organer,
>
> 2. organets forvaltning er **underlagt** slike myndigheters eller organers ledelsesmessige kontroll eller
>
> 3. organet har et administrasjons-, ledelses- eller kontrollorgan der **over halvparten av medlemmene er oppnevnt** av slike myndigheter eller organer. [våre uthevinger]

Ifølge notatet oppfylte selskapet klart vilkårene «selvstendig rettssubjekt» og «finansiert av […]» kommunene som eier selskapet. Det problematiske var forkriftens vilkår «tjener allmennhetens behov og ikke er av industriell eller forretningsmessig karakter». RA2 ble vurdert til og ikke omfattes av regelverket for offentlige anskaffelser. Vurderingen bygget i stor grad på «opplysninger om at driften pr. i dag er rent kommersiell og at formålet kun er å få mest mulig for de eiendommene selskapet eier gjennom en utvikling og salg i et kommersielt marked. Det understrekes at konklusjonen er noe usikker». Innkjøpssjefen videresendte Gille-notatet i e-post (8.12.2014) til Strandveien 1 AS' daglige leder og uttalte «jeg refererer til vår telefonsamtale forrige uke og kan bekrefte at jeg tolker konklusjonen i brevet sendt fra Adv. Esther L. Rohde Garder at RA-2 er unntatt LOA».

Generalforsamlingen

Den 20.6.2016 ble det avholdt generalforsamling. Styret orienterte om selskapets forhold til anskaffelsesreglene og anskaffelsesprosessene for prosjektutviklingen. I oktober 2014 fikk Strandveien 1 bistand fra Skedsmo kommune med å avklare selskapets forhold til anskaffelsesreglene, se beskrivelse i avsnittet over. Styret viste til at på denne bakgrunn har selskapet forsøkt å anskaffe via forenklet konkurranse. Videre oppsummerte styret innkjøp av tjenester med hensyn til teknisk rådgiver, arkitekt og prosjektleder:

- **Teknisk rådgiver**: Sweco ble kontrahert ved rammeavtale for Nedre Romerike Avløpsselskap for industritomtreguleringen i 2008-2010. Selskapets arbeid startet samtidig og omfattet samme eiendom – oppdraget ble av denne grunn ikke konkurranseutsatt.
- **Arkitekt**: Det ble gjennomført samtaler/vurderinger av Dark Arkitekt (arbeidet i 2007 med en mulighetsstudie), Skjeseth og Solvang (utførte industrireguleringsarbeidet og tegnet første boligskisse i 2008) og HRTB (i 2011 med tegningsoppstart). Selskapet valgte på denne bakgrunn HRTB.
- **Prosjektleder**: Dag Jørgensen/Addenda Consult AS leder prosjektet (i egenskap av daglig leder og etter oppdrag fra selskapets styre).

Generalforsamlingens tilbakemelding var at styrets orientering og informasjon var god samt dekkende for de problemstillinger som var foranledningen for innspillene. Videre understreket generalforsamlingen at det var viktig at denne informasjonen ble videreformidlet til de politiske fora i eierkommunene.

Advokatfirmaet Magelis notat

I styremøte nr. 4 2016 (18.8.2016) ble sak 16/06 om «Selskapets fundament» behandlet. Styret fattet vedtak om advokatbistand for å utrede selskapets forhold til anskaffelsesreglene; «Tilsvarende skal det kvalitetssikres selskapets forhold til Lov om offentlige anskaffelser». Advokatfirmaet Mageli avga sin vurdering datert 3.10.2016. Notatet er delt i tre punkter; punkt én med «Innledning og konklusjon», punkt to beskriver «Bakgrunn» og i punkt tre finner man «Vurdering – lovens og forskriftens virkeområde». Mageli vurderte selskapet etter anskaffelsesloven § 2 og forskriftens § 1-2. Problemstillingen lød som følger: «Tjener selskapets allmenhetens behov, FOA § 2-1 a?». Det konkluderes basert på de «opplysninger vi har mottatt om de faktiske forholdene pr. i dag har også våre vurderinger munnet ut i den konklusjon at Strandveien 1 AS ikke er omfattet av anskaffelsesregelverket». Mageli kom altså til samme resultat som Gille.

Rælingen kommune

I brev datert 3.10.2016, signert av økonomienheten ved leder for lønn- og regnskapsavdelingen, ble det vist til Rælingen kommunes behandling av protokoll fra generalforsamlingen i Strandveien 1 AS den 5. september 2016 i formannskapet (sak RS 16/40). Rælingen kommune vedtok at selskapets styre gjør en «egen vurdering av hvorvidt lov om offentlige anskaffelser gjelder og at selskapets praksis for innkjøp innrettes i tråd med denne vurderingen». Administrasjonen ønsket på vegne av formannskapet en snarlig behandling og tilbakemelding.

Selskapets styre

I styremøte nr. 5 2016 (6.10.2016) ble styrevedtak fattet og protokollført. Styret tok til etterretning Mageli-vurderingen og besluttet å følge konklusjonen som selskapets holdning til anskaffelsesreglene.

Revisjonens oppsummering

I 2014 ble advokatfirmaet Gille engasjert av Skedsmo kommune på vegne av Strandveien 1 AS med hensyn til anskaffelsesspørsmålet. Gille konkluderte at selskapet ikke var omfattet av anskaffelsesreglene. Styret orienterte generalforsamlingen om selskapets forhold til anskaffelsesreglene og anskaffelsesprosessene for prosjektutviklingen. Det ble vist til at selskapet på bakgrunn av Gilles vurdering hadde foretatt innkjøp via forenklet konkurranse (tjenester som teknisk rådgiver, arkitekt og prosjektleder). Det ble likevel ytret en viss usikkerhet hvorvidt selskapet faktisk var omfattet av anskaffelsesreglene. Styret fattet vedtak 18.8.2016 om å innhente ytterligere en vurdering fra advokatfirmaet Mageli som også konkluderte med at selskapet ikke er omfattet av anskaffelsesreglene. Styret fattet vedtak 6.10.2016 om å følge Magelis vurdering og konklusjon som selskapets holdning til anskaffelsesreglene.

Problemstillingen om selskapet har betryggende internkontroll for å sikre etterlevelse av anskaffelsesreglene er dermed ikke aktuell.

3.5 Selskapets vurdering av sin skatteplikt

3.5.1 Innledning og problemstilling

Lov om skatt og formue 26. mars 1999 nr. 14 (skatteloven) regulerer skatteplikten for fysiske og juridiske personer i Norge. Loven gjelder formuesskatt til stat og kommune, inntektsskatt til stat, fylkeskommune og kommune […] (§ 1-1). Hovedregelen er at aksjeselskaper er skattepliktige (§ 2-2 (1) a) og faller utenfor sktl. § 2-32 fordi selskapers formål ofte er å fremme deltakernes økonomiske interesser og dermed har «erverv til formål».[4] Aksjeselskaper (og lign. juridiske personer) kan likevel vurderes som skattefrie etter sktl. § 2-32; et selskap er skattefritt om det «ikke har erverv til formål» eller inntekt knyttet til «økonomisk virksomhet». Skattefriheten begrunnes med at institusjonene/selskapet ofte ivaretar samfunnsfunksjoner som det offentlige (kanskje) måtte ta seg av. Når skattefriheten avgrenses bør ikke slike institusjoner/selskaper få et konkurransefortrinn fremfor skattepliktige subjekter.[5]

I eierskapskontrollen gjennomført i 2015 ble det påpekt at selskapets virksomhet i Strandveien 1 AS kunne bli klassifisert som næringsvirksomhet. En verdivurdering av eiendommen, slik den fremstår i dag, kan derfor få betydning for beregningen av en mulig skattepliktig gevinst ved senere salg av eiendommen. Fremstillingen i dette kapittelet er deskriptiv (uten kriterier) og problemstillingen deles i to.

[4] BAHR, 2014, s. 273
[5] Zimmer, 2012, s. 416

Problemstilling 1

Har selskapet foretatt en vurdering av sin skatteplikt, i tilfelle er denne formidlet/forankret hos styret og eierne?

3.5.2 Selskapets vurdering av sin skatteplikt

Advokatfirmaet Kluges notat

Revisjonen gjengir kort de vesentligste punkter i advokatfirmaet Kluges notat nedenfor.

I 2016 ble det fattet styrevedtak om å innhente advokatbistand for å utrede selskapets fremtidige skatteposisjon for å skissere ulike scenarier. Styrevedtaket ble protokollført i styremøte nr. 4 2016 (datert 18.8.2016) som sak 16/06 om «Selskapets fundament» hvor daglig leder redegjorde for selskapets formelle fundament. Videre ble det innhentet et notat fra advokatfirmaet Kluge som tok for seg selskapets skatteproblemstilling, se notat datert 9.11.2016. Notatet er delt i fire punkter (i) «oppsummering og konklusjon», (ii) «faktum», (iii) vurderingen og (iv) hvorvidt en forhåndsuttalelse fra skattemyndighetene bør innhentes. Kluge vurderte selskapet etter sktl. § 2-32 første ledd; hvorvidt selskapet «ikke har erverv til formål», og annet ledd «økonomisk virksomhet». Bestemmelsens ledd må ses i sammenheng.

Skattelovens § 2-32 første ledd, «ikke har erverv til formål»

Hvorvidt selskapet (skattesubjektet) har et ikke ervervsmessig formål avhenger av en konkret, skjønnsmessig helhetsvurdering basert på ulike momenter jf. høyesterettspraksis. Vurderingen består blant annet av selskapets (vedtektsfestede) formål, den faktiske virksomhet og selskapets oppbygning. Andre støttemomenter av betydning kan være virksomhetens økonomiske kapital og overskudd, hvordan selskapet skaffer seg og forvalter sine inntekter, selskapets utdelinger, tilknytning til næringsinteresser og hensynet til konkurransesituasjonen. I Kluge-notatet ble følgende problemstilling besvart og konkludert: «Vilkåret om at Strandveien 1 AS «ikke har erverv til formål».». Kluge konkluderte at selskapet er en skattefri innretning som ikke har erverv til formål, og vektla selskapets historikk (vannverkssaken), og at salgsprovenyet går direkte til vann- og avløpsformål. Videre fremhevet Kluge de faktiske aktivitetsforholdene i selskapet som i all hovedsak dreier seg om å ivareta de allerede eksisterende verdier i selskapet samt at selskapet av denne grunn bare driver med planlegging av et fremtidig salg og ikke vanlig eiendomsutvikling. Kluge understreket at det er usikkerhet rundt forholdet og utelukket ikke at skattemyndighetene kan komme til motsatt konklusjon.

Skattelovens § 2-32 annet ledd, «økonomisk virksomhet»

For bestemmelsens annet ledd angir høyesterettspraksis en konkret vurdering hvor momenter som selskapets aktivitet i tilknytning til eiendommen i omfang og tid vektlegges. I Kluge-notatet ble følgende problemstilling besvart og konkludert: «Driver Strandveien 1 AS «økonomisk virksomhet» etter skatteloven § 2-32 annet ledd?» Kluge konkluderte at selskapet ikke driver økonomisk virksomhet og vektla omreguleringsarbeidet som må anses å være en aktivitet som sikrer at

eiendommens eksisterende verdipotensial utnyttes fullt ut. Kluge understreket at skattemyndighetene kan komme til motsatt konklusjon. Videre viste Kluge til at denne konklusjonen mest sannsynlig vil endres på et senere tidspunkt i og med den planlagte prosessen for selskapet med en aktiv eiendomsutviklingsrolle over en lengre tidsperiode. Strandveien 1 AS' nettogevinster ved realisasjon av eiendommen vil da mest sannsynlig bli skattepliktige.

Bindende forhåndsuttalelse (BFU)

En skattyter kan anmode skattemyndighetene om en bindende forhåndsuttalelse (BFU) om de skattemessige virkningene av en konkret planlagt disposisjon før den igangsettes jf. lov om ligningsforvaltning 13.6.1980 nr. 24 (ligningsloven), se kapittel 3A.[6] En BFU gjelder bare når det er av vesentlig betydning for skattyter å få klarlagt virkningene før igangsetting og er bindende for skatteetaten i den aktuelle saken, men ikke for skatteyteren. Uttalelsene kan ikke påklages eller bringes inn for domstolene.[7] Det er hensynet til skatteyters forutsigbarhet som begrunner regelen. Avgitt forhåndsuttalelse legges til grunn som bindende ved ligningen dersom skattyter krever det og den faktiske disposisjonen er gjennomført i samsvar med forutsetningene for uttalelsen. Det går et skille mellom skattemyndighetenes veiledende og bindende forhåndsuttalelse. En veiledende uttalelse er et alternativ til en BFU og er ikke bindende for Skatteetaten, men uttrykker skattemyndighetenes syn på spørsmålet.

Advokatfirmaet Kluges notat

Kluge vurderte også om selskapet burde innhente en BFU fra skattemyndighetene. Kluge-notatet konkluderte med at en bindende forhåndsuttalelse fra skattemyndighetene var avhengig av om den daværende selskapsstrukturen for eie og utvikling av eiendommen ble videreført eller ei.

Skatteetatens bindende forhåndsuttalelse

I etterkant av Kluges vurdering søkte og mottok selskapet (via Kluge Advokatfirma) en bindende forhåndsuttalelse (vedtak) fra Skatteetaten, datert 12.4.2017. I forhåndsuttalelsen tok skattemyndighetene stilling til (1) hvorvidt overføring av tomten i Strandveien 1 ville utløse gevinstbeskatning og (2) om den ulovfestede omgåelsesnormen vil komme til anvendelse på rettsforholdet. Følgende problemstillinger ble besvart: (1) «Vil overføring av tomten Strandveien 1 som et aksjeinnskudd til et nystiftet datterselskap utløse gevinstbeskatning?», (2) «Vil den ulovfestede omgåelsesnormen komme til anvendelse?» og (3) «Vil den skattemessige inngangsverdien for Eiendommen tilsvare markedsverdien på overføringstidspunktet?» Problemstilling nummer tre ble avgitt som en veiledende uttalelse. Skattekontoret konkluderte i sin forhåndsuttalelse med at en «fremtidig overføring av Strandveien 1 AS' eiendom som et aksjeinnskudd til et nystiftet datterselskap Strandveien 1 Utvikling AS ikke utløser gevinstbeskatning». Videre vurderte skattemyndighetene at den ulovfestede skatterettslige

[6] Ligningsloven ble opphevet tidligere i år og erstattet av lov om skatteforvaltning 27.5.2016 nr. 14 (skatteforvaltningsloven) som gjelder fastsetting av skatt på formue og inntekt […] etter skatteloven. For bindende forhåndsuttalelse i skatteforvaltningsloven, se kapittel 6.

[7] Zimmer, 2012, s. 58

omgåelsesnormen ikke vil «komme til anvendelse i forbindelse med det samme aksjeinnskuddet i Strandveien 1 Utvikling AS». For den veiledende uttalelsen besvarte Skattekontoret at de «er enig med anmoder i at den skattemessige inngangsverdien det overtakende selskapet får for Eiendommen etter overføringen skal tilsvare markedsverdien på overføringstidspunktet».

Revisjonens oppsummering

Selskapet har innhentet ekstern vurdering av skattespørsmålet fra advokatfirmaet Kluge og en bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten. Skatteetatens bindende forhåndsuttalelse bekreftet Kluges vurdering om selskapets skattefritak. Kluges notat understreket at konklusjonen sannsynligvis vil kunne endres på et senere tidspunkt. Spesielt med tanke på den mulige prosessen med eiendomsutviklingen med et perspektiv flere år frem i tid. Selskapets nettogevinster ved eiendomsrealisering vil da kunne bli skattepliktige.

3.5.3 Er skatteplikten formidlet/forankret hos eierne

Styret

Styret drøftet sak 16/24 om «selskapets organisering – skatteposisjon» i styremøte nr. 7 2016 (2.12.2016). Styrevedtaket ble protokollført og selskapets administrasjon startet arbeidet med en BFU vedrørende selskapets skattefrihet, med fokus på å omorganisere selskapsstrukturen og etablere et utviklingsselskap i overenstemmelse med advokatenes anbefalinger. Videre ble administrasjonen bedt om og «avklare prinsipper for omorganisering med eierne via rådmennene». Styrevedtaket hadde sin bakgrunn i Kluge-vurderingen som tok for seg selskapets skatteposisjon og forholdene rundt selskapsorganiseringen for å sikre at eiernes mandat i generalforsamlingsvedtaket fra 2014 ble ivaretatt, se generalforsamlingens protokoll for Strandveien 1 AS, datert 19.6.2014, sak 13 om «fremtidig organisering av selskapet mot likvidasjon» og «Styret arbeider videre for å organisere selskapet på mest hensiktsmessig måte, med målsetting å realisere best uttelling for Fond 2». Tre dokumenter var vedlagt saken; et administrasjonsnotat datert 12.11.2016 og to notater fra Kluge Advokatfirma datert 9.11.2016.

Orientering til eierne og kommunens administrasjon

Generalforsamling ble avholdt 29.6.2017 og selskapet informerte eierrepresentantene om overføringen og etableringen av ny skattemessig inngangsverdi forutsettes det at Strandveien 1 AS er skattefritt og nytt selskap er skattepliktig. BFUen konkluderte med en «fremtidig overføring av Strandveien 1 AS' eiendom som et aksjeinnskudd til et nystiftet datterselskap Strandveien 1 Utvikling AS, utløser ikke gevinstbeskatning». Nytt skattepliktig selskap «Strandveien 1 Utvikling AS ble stiftet 21.4.2017 for å ivareta skattefrihet for markedsverdien i dag.

Rådmannsgruppen avholdt møte desember 2016 (16.12.2016) om Strandveien 1 AS. Gruppen fikk skattespørsmålet presentert i en powerpointpresentasjon med hovedpunktene: (1) «Styret har bedt om en vurdering av skatteplikt»; (2) «Skatteplikt?» med en kort presentasjon av Kluge-notatet; (3) «Bør det innhentes BFU?» som avhenger av selskapets videre strukturvalg hhv. (i) ved fortsatt eie av eiendommen anbefales tidligere praksis eller (ii) ved en omstrukturering er en BFU nødvendig (med underpunktene omstrukturering, utviklingsselskapet, etablering og skatteplanlegging).

I notat fra daglig leder, datert 8.2.2017, til styret i Strandveien 1 AS ble styresak 16/24 «Organisering» og styresak 17/2 «Orientering» fulgt opp. Notatet beskriver oppfølgingen av de to styresakene og oppsummerte Rådmannsmøtet avholdt 16.12.2016. Ifølge notatet var alle eierkommunenes rådmenn representert. Man gjennomgikk tiltaksforslaget og de underliggende signalene som hadde utløst selskapets aktivitet tilknyttet dette formålet. Daglig leder viste til generalforsamlingsvedtaket datert 19.6.2014 hvor selskapets styre ble oppfordret til å organisere virksomheten på en slik måte at uttelling for Fond 2 ble best mulig ivaretatt. Kluge-notatene ble så delt ut til rådmennene og de bekreftet at det presenterte tiltaket var innenfor det generalforsamlingen hadde etterspurt. Ifølge notatet synes det som om rådmennene støttet prosessen. For tilbakebetaling av midler fra selskapet til kommunene ved selskapets likvidasjon bekreftet rådmennene tidligere signaler om at det er en fordel å motta større nominelle beløp over tid, istedenfor en engangssum basert på nåverdi av fremtidig kontantstrøm. Daglig leder avsluttet notatet med at rådmennenes tilslutning var muntlig og det ble ikke skrevet avtale eller dokumentert på annet vis.

Revisjonens oppsummering

Styret vedtok å innhente bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten i styrevedtak 2.12.2016. Eierne ble orientert om skattespørsmålet på generalforsamlingen avholdt 29.6.2017. I tillegg ble rådmennene orientert i møte 16.12.2016.

1 VEDLEGG - LITTERATURLISTE

Lov og forskrift

- Lov 25. september 1992 nr. 107 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)
- Lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven)
- Forskrift 15. juni 2004 nr. 905 om kontrollutvalg i kommuner og fylkeskommuner
- Lov om skatt og formue 26. mars 1999 nr. 14 (skatteloven)
- Lov om skatteforvaltning 27.5.2016 nr. 14 (skatteforvaltningsloven)

Bøker

- Goller, Morten m.fl. (2017). *Anskaffelsesrett i et nøtteskall* (Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS)
- Zimmer, Fredrik (red.) i samarbeid med Advokatfirmaet BA-HR DA (2014), *Bedrift, selskap og skatt* (Oslo: Universitetsforlaget)
- Zimmer, Fredrik (2012), *Lærebok i skatterett* (Oslo: Universitetsforlaget)

Nettside

- Oslo Børs (2017). Hentet fra www.oslobors.no

ROMERIKE REVISJON IKS

Arkivsak-dok. 17/00100-4
Saksbehandler Mona Moengen

Saksgang	Møtedato
Skedsmo kontrollutvalg	12.12.2017

SKEDSMO KOMMUNES EIERFORVALTNING - REVIDERT PROSJEKTPLAN

Forslag til vedtak/innstilling:

1. Kontrollutvalget bestiller eierskapskontroll av Skedsmo kommunes eierforvaltning i henhold til prosjektplanen og utdyping i møtet.
2. Revisjonen gjennomføres innenfor en ramme på 300 timer. Rapporten leveres 1.6.208.

Vedlegg:
Revidert prosjektplan Skedsmo kommunes eierforvaltning, Romerike revisjon 8.12.2017

Saksframstilling:

Kontrollutvalget drøftet prosjektplanen i forrige møte, og ba revisjonen legge frem en revidert prosjektplan til dette møte. Utvalget ba om at

- hovedvekten skal legges på problemstilling 2: «Er det etablert tilfredsstillende rutiner (intern kontroll) for utøvelse av eierviljen og mandatering av kommunens representant til eierforsamlingen? Og i tilfelle blir disse fulgt i praksis?»
- Problemstilling 1 justeres i forhold til at kommunen nå vedtar opplæring for sine folkevalgte som er eierrepresentanter i selskaper
- Problemstilling 3 (oversikt over eierskap) utgår.

Kontrollutvalget har mottatt vedlagte reviderte prosjektplan, hvor utvalgets vedtak er formulert i følgende problemstillinger:

1. Har kommunen etablert tilfredsstillende opplæring for sine folkevalgte som skal være kommunens eierrepresentanter i selskaper (herunder §27-samarbeid), og er disse fulgt i praksis?
2. Er det etablert tilfredsstillende rutiner (intern kontroll) for utøvelse av eierviljenog mandatering av kommunens representant til eierforsamlingen? Og i tilfelle blir disse fulgt i praksis?

I henhold til kontrollutvalgets drøfting i møtet 27.11.17 har revisjonen har utdypet problemstilling 2 ved å peke på at det er særlig rådmannen og eierstyrings-

sekretariatets rolle når det gjelder å tilrettelegge og ivareta eierstyringen som skal stå i fokus. Rutinene for mandatering av kommunens representanter i eierforsamlingen skal kartlegges og holdes opp mot dagens praksis. Videre skal revisjonen undersøke hvordan eierinformasjonen prosesseres og legger grunnlag for at eierne kan få best mulig forutsetninger for utøvelsen av sitt eierskap.

Revisjonen legger opp til å gjennomgå skriftlig informasjon om rutiner, retningslinjer mv., gjennomgå enkeltsaker og gjennomføre intervjuer. I tillegg kan det bli aktuelt å bruke spørreundersøkelse rettet mot eierrepresentanter og/eller kommunestyrerepresentanter.

Revisjonskriteriene er omtalt i prosjektplanen.

PROSJEKTPLAN FOR EIERSKAPSKONTROLL - SKEDSMO KOMMUNES EIERSKAPSFORVALTNING

Bakgrunn og formål for prosjektet

I kontrollutvalgsmøte 4. september 2017 bestilte utvalget en undersøkelse av Skedsmo kommunens eierskapsoppfølging og en oversikt over kommunenes eierskap i de respektive hel- og deleide selskap. Utvelgelsen av kontrollen bygger på risikovurderinger gjort i overordnet analyse utført av Romerike kontrollutvalgssekretariat, og plan for selskapskontroll vedtatt av kontrollutvalget.

I denne sammenheng fattet kontrollutvalget følgende vedtak:

Kontrollutvalget prioriterer forvaltningsrevisjon på Skedsmo kommunes eierskapsforvaltning hvor opplæring av representantskapsmedlemmer, rådmannens rolle og mandatering av representantskapsmedlemmer skal være sentrale tema i tillegg til en oversikt over kommunens forvaltning av eierskap og interkommunalt samarbeid. Kontrollutvalget ber om prosjektplan til møtet i oktober eller november.

I forbindelse med behandlingen i kontrollutvalget 27.11.2017 ba kontrollutvalget om at det fremlagte forslaget til plan ble revidert med bakgrunn i det som kom frem i møtet. Kontrollutvalget fattet følgende vedtak:

Kontrollutvalget drøftet bestillingen. Hovedvekten legges på problemstilling 2, problemstilling 1 justeres og problemstilling 3 utgår.

Formål

Formålet med prosjektet er å undersøke og belyse oppfølgingen av eierskapet i kommunen. En sentral del av dette er å undersøke om det er etablert rutiner for utøvelse av eierskapet. Videre vil dette også innebære om rutinene eventuelt etterleves gjennom å identifisere prosessen fra eierviljen etableres til den utøves på selskapets generalforsamling.

Etter en nærmere vurdering av bestillingens natur og tematikk anser revisjonen det hensiktsmessig å gjennomføre denne undersøkelsen som en eierskapskontroll. En sentral begrunnelse for dette et at kjernen av eierskapsforvaltningen forestås av folkevalgte og at reglene i kommuneloven om eierskapskontroll utgjør tilstrekkelig grunnlag for gjennomføringen av kontrollen.

Problemstillinger og kontrollkriterier

Revisjonen foreslår følgende problemstillinger:

1. Har kommunen etablert rutiner for tilfredsstillende opplæring av folkevalgte som skal være kommunens eierrepresentanter i selskaper (herunder § 27-samarbeid), og er disse fulgt i praksis?
2. Er det etablert tilfredsstillende rutiner for utøvelse av eierviljen ved mandatering av kommunens representant til eierorganer, og i tilfelle blir disse fulgt opp i praksis?

Under problemstilling 1 vil vi undersøke om og i eventuelt hvilke rutiner kommunen har etablert for å sikre at eierrepresentantene er i stand til å etterleve sitt ansvar. Videre vil det undersøkes om disse rutinene faktisk etterleves.

For problemstilling 2 vil det være aktuelt å undersøke hvilken rolle rådmannen/administrasjonen og spesielt eierstyringssekretariatets har for å tilrettelegge og ivareta området. Videre vil rutinene for mandatering av eierrepresentantene kartlegges, og hvordan eksisterende ordning fungerer i praksis. I tillegg er det av betydning hvordan og i hvilken grad informasjon fra eierrepresentantene tilflyter kommunestyret. Det sentrale her er å se hvordan eierinformasjonen prosesseres og legger grunnlaget for at eierne kan få best mulige forutsetninger for utøvelsen av sitt eierskap.

Hovedvekten vil legges på en besvarelse av problemstilling 2.

Kontrollkriterier er de normer og krav som kan stilles til kommunens virksomhet på det området som er gjenstand for en eierskapskontroll. Kommunens virksomhet på området vil bli holdt opp mot denne målestokken.

Aktuelle kilder til kontrollkriterier i denne undersøkelsen vil kunne hentes fra aksjeloven, lov om interkommunale selskap, kommuneloven, KS anbefaling for god eierstyring, KS Håndbok for folkevalgte (2015) og øvrige relevante kilder for god eierstyring.

For øvrig vil også kommunens egen eiermelding og eventuelle øvrige interne rutiner og retningslinjer legges til grunn.

Framgangsmåte / metode

Revisjonens undersøkelse legger opp til å innhente skriftlig dokumentasjon som rutiner, retningslinjer og gjennomgå enkeltsaker. I tillegg vil det bli gjennomført intervjuer for å supplere og utdype den skriftlige dokumentasjonen. Det kan være aktuelt å sende en spørreundersøkelse til kommunenes eierrepresentanter og/eller kommunestyrerepresentanter. Det å gjennomføre spørreundersøkelser er forholdsvis tidkrevende, men gir i mange tilfeller gode data fra mange respondenter som lar seg analysere på en god måte.

Milepæl	Organ	Frist	Gjennomføringsrisiko
Prosjektplan vedtas	Kontrollutvalget	12.12.2017	Eventuelt behov for endringer i prosjektplanen som følge av kontrollutvalgets behandling.

Milepæl	Organ	Frist	Gjennomføringsrisiko
Datainnsamling (f.eks. dokumenter, intervjuer m.m.) Analyse av data Rapportutforming	Folkevalgte, representantskapsmedlemmer IKS, deltagere på generalforsamling i aksjeselskap. Representanter fra kommunens administrasjon. Kommunestyrerepresentanter	Uke 2-20	Revisjonen er avhengig av å få tilsendt relevant dokumentasjon fra kommunen innen avtalt frist. Det er usikkerhet knyttet til hvor ressurskrevende en eventuelt gjennomgang av enkeltsaker vil være. Når det gjelder intervjuer er det generelt utfordringer med at intervjuavtaler skal passe for alle parter og at referat fra intervjuene ikke blir verifisert av intervjuobjektene innen rimelig tid. Dataene kan ikke brukes i rapporten før verifisering har funnet sted.
Svar på foreleggelse av fullstendig rapport	Ordfører ev. andre	25.05.2018	Avhengig av svar fra ordfører innen avtalt frist.
Fullstendig rapport oversendes Rokus		01.06.2018	

Oppdatert prosjektplan legges frem for behandling og vedtak på møte i kontrollutvalget 12.12.2017. Ved behov for vesentlige endringer av prosjektplanen i ettertid tas dette opp med kontrollutvalget.

Oppstart av prosjektet er planlagt i desember 2018, med levering av rapport i begynnelsen av juni. Ut fra planen antar revisjonen et tidsforbruk på ca 300 timer på dette prosjektet (200 timer belastes avsatt pott til forvaltningsrevisjon i Skedsmo, 100 timer fra fellespott for selskapskontroll).

Oppdragsvarlig vil være ass. revisjonssjef Oddny Ruud Nordvik. Forvaltningsrevisor og jurist Hilde Gamkinn og advokat Øyvind Schage Førde vil være utførende revisorer. Revisjonen har i forbindelse med prosjektplanleggingen vurdert at oppdragsansvarlig og revisorene fyller kravet til en uavhengig og objektiv revisjon. Uavhengigheten vil også bli vurdert løpende, for alle som deltar i prosjektet.

Jessheim, 7. desember 2017

Oddny Ruud Nordvik
ass. revisjonssjef/leder forvaltningsrevisjon

Øyvind Schage Førde
advokat

Arkivsak-dok. 16/00109-7
Saksbehandler Mona Moengen

Saksgang	Møtedato
Skedsmo kontrollutvalg	12.12.2017

ÅRSPLAN 2018 FOR SKEDSMO KONTROLLUTVALG

Forslag til vedtak/innstilling:

1. Kontrollutvalget vedtar den foreslåtte årsplanen for 2018, med de endringer som fremkom i møtet.
2. Saken sendes kommunestyret med følgende forslag til vedtak:
   - Kommunestyret tar kontrollutvalgets årsplan for 2018 til orientering.

Vedlegg:
Forslag til Årsplan 2018 for Skedsmo kontrollutvalg.

Saksframstilling:

Kontrollutvalget utarbeider hvert år en årsplan. Planen angir hovedmålene for kontrollutvalgets arbeid, og inneholder en strategi for hvordan utvalget ønsker å ivareta oppgavene sine. Planen inneholder også en oversikt over de områder som er prioritert og hvilke kontroll- og tilsynsoppgaver som vil stå i fokus.

Kontrollutvalget har ulike virkemidler for kontroll- og tilsynsvirksomheten. Årsplanen tar sikte på å gjenspeile dette ved å synliggjøre det totale kontroll- og tilsynsarbeidet. Kontrollutvalgene i Skedsmo, Fet og Sørum har planlagt fire felles møter som et ledd i kontrollutvalgenes tilsynsarbeid i forbindelse med kommunesammenslåingen.

I 2018 vil kontrollutvalget blant annet motta forvaltningsrevisjonsrapporter på internkontrollen i kommunen. Planen for forvaltningsrevisjon skal revideres, og utvalget vil ha fokus på kommunesammenslåing i denne forbindelse. Utvalget vil også i 2018 besøke virksomheter og be om å få orienteringer fra administrasjonen.

Kontrollutvalget har tidligere vedtatt møteplanen for 2018. Saksmengden innebærer imidlertid at utvalget har behov for å utvide antall møter, og det legges opp til totalt 11 møter i 2018.

Årsplanen er et viktig styringsdokument for utvalget. I oversikten over saker til behandling som legges frem under referatsakene i hvert møte finnes en mer detaljert plan for hvilke saker som skal opp i det enkelte møte. Denne planen tas opp i hvert møte.

Kontrollutvalgets utarbeider hvert år en årsplan. Planen angir hovedmålene for kontrollutvalgets arbeid, og inneholder en strategi for hvordan utvalget ønsker å ivareta oppgavene sine. Planen inneholder også en oversikt over de områder som er prioritert og hvilke kontroll- og tilsynsoppgaver som vil stå i fokus.

Årsplan 2018

Kontrollutvalget i Skedsmo kommune

Romerike kontrollutvalgsekretariat IKS

Innhold

Innledning 2
Kontrollutvalget i Skedsmo 2
Møteplan 2018 3
Kontrollutvalgets hovedfokus i 2018 3
Kommunesammenslåing mellom Sørum, Fet og Skedsmo 3
Generelt tilsyn med forvaltningen og orienteringer 4
Virksomhetsbesøk 4
Følge opp tilsyn fra andre tilsynsinstanser 4
Henvendelser til kontrollutvalget 4
Undersøkelser 5
Uttalelse til årsregnskapet 5
Forvaltningsrevisjoner 5
Selskapskontroller 5
Oppgaver knyttet til budsjettbehandlingen 6
Oppgaver knyttet til tilsyn med revisjonen 6
Kontrollutvalgets rapportering 6
Øvrige oppgaver og aktiviteter 6

Innledning

Kommunene er samfunnets viktigste velferdsprodusenter og forvalter betydelige ressurser på vegne av innbyggerne. Omfanget av og bredden i den kommunale tjenesteproduksjonen medfører behov for utstrakt styring og kontroll. Egenkontrollen er et viktig element i det lokale folkestyret, og skal bidra til å styrke allmenhetens tillit til forvaltningen i tillegg til å bidra til at kommunen når de mål som er satt.

Kontrollutvalget er kommunestyrets redskap for å føre løpende kontroll og tilsyn med forvaltningen på kommunestyrets vegne. Kontrollutvalget legger vekt på at kontrollen skal ha et læringsperspektiv, og skal bidra til å forbedre kommunens tjenesteproduksjon og myndighetsutøvelse. I samspillet mellom kommunestyret og kontrollutvalget er god dialog og informasjonsutveksling sentralt.

For at utvalget skal være i stand til å fylle sin funksjon, er det avhengig av bistand og tjenester fra sekretariat, administrasjon og revisjon. Det er viktig å legge til rette for god og åpen dialog som skaper en gjensidig forståelse og klar ansvars- og oppgavefordeling mellom kontrollutvalget, sekretariatet, administrasjonen og revisjonen.

Kontrollutvalgets oppgaver er omfattende, og knytter seg både til tilsyn med den kommunale forvaltningen og til tilsyn med revisjonens arbeid og kommunale selskap. Dette innebærer å iverksette forvaltnings-revisjon, selskapskontroll og andre undersøkelser i kommunen, samt påse at kommunens regnskap blir betryggende revidert. Kontroll-utvalget har ikke myndighet til å fatte vedtak som binder forvaltningen, og kan heller ikke overprøve politiske prioriteringer som er foretatt av folkevalgte organer.

I hvert møte legger sekretariatet frem en oversikt med saker som skal behandles i møtene fremover. Oversikten vil bli oppdatert fortløpende, og er et viktig plandokument for kontrollutvalget. Her kan også rådmannen og revisor foruten publikum følge med på når sakene er planlagt behandlet.

Kontrollutvalget i Skedsmo

Kontrollutvalget i Skedsmo består av 5 medlemmer. Følgende medlemmer er valgt for perioden 2015 - 2019:

Medlemmer
Trine Wollum (H), leder
Øyvind Skaarer (A), nestleder
Kaveh Abdali (A)

Kjell Tore Wirum (FrP) har søkt om fritak
Elin Fredrikke Garcia (FRBBL)

Varamedlemmer
Liste H:
Inger Storholt (H)
Fellesliste A , V, SV, KrF, SP:
1. Hege Marie Hauge (A)
2. Siv Apeland (KrF)
3. John Nordeide (A)
4. Hans Bjerke (SP)
Liste FrP:
Himanshu Gulati (FrP)
Liste FRBBL :
Gunnar Bergedal (FRBBL)

Møteplan 2018

Kontrollutvalgets møter avvikles for åpne dører, i tråd med kommune-loven § 31. Kontrollutvalget har vedtatt følgende møteplan for 2018:

22.1 kl. 8 - 13
5.2 Felles kl 13.30 - 20
12.3 kl 15.30 - 21
24.4 Felles, kl 13.30 - 20
8.5 kl 15.30 - 21
18.6 kl 15.30 - 21
20.8 kl 15.30 - 21
3.9 Felles, kl 13.30 - 20
8.10 kl 15.30 - 21
19.11 kl 15.30 - 21
4.12 Felles, kl 13.30 – 20

Møtene holdes i Formannskapssalen på Rådhuset i Skedsmo. Fellesmøtene vil bli holdt på rådhuset i Fet, Sørum eller Skedsmo på rundgang.

Kontrollutvalgets hovedfokus i 2018

Kommunesammenslåing mellom Sørum, Fet og Skedsmo

I forbindelse med kommunesammenslåingen av Sørum, Fet og Skedsmo kommuner har de tre kontrollutvalgslederne opprettet en egen møteplass hvor de møtes jevnlig for å utveksle erfaringer. Formålet med møtene er å forberede kontrollutvalgenes rolle og oppgaver i forbindelse med sammenslåingsprosessen.

I tillegg vil det bli avholdt felles møter hvert kvartal og seminarer ved behov for alle kontrollutvalgsmedlemmene. Aktuelle datoer for fellesmøter i 2018 er 5. februar, 24. april, 3. september og 4. desember.

Kontrollutvalgene ønsker kvartalsvis orientering fra Fellesnemda, samt orienteringer fra prosjektleder/rådmann for den nye kommunen. I tillegg vil kontrollutvalget ha en tett dialog med ordfører og rådmann i løpet av sammenslåingsperioden.

Kontrollutvalgene har noen sentrale oppgaver i sammenslåingsprosessen, blant annet innstille på valg av revisor til den nye kommunen. I den forbindelse vil kontrollutvalgene innhente et nødvendig kunnskapsgrunnlag. Kontrollutvalgene skal også innstille på valg av kontrollutvalgssekretariat til den nye kommunen.

Generelt tilsyn med forvaltningen og orienteringer

Det generelle tilsynet med forvaltningen gjennomføres i hovedsak gjennom orienteringer fra administrasjonen. Utvalget tar fortløpende stilling til hvilke orienteringer som er aktuelle. Kontrollutvalget får en årlig orientering om kommunens behandling av tips og varsler som i år er satt opp i januarmøtet. Kontrollutvalget ønsker også å få en orientering fra rådmannen i januarmøtet med vekt på utviklingen i risikobildet. Dette også som et ledd i at planen for forvaltningsrevisjon skal revideres.

Utvalgets egne observasjoner og initiativ, samt saker hvor kommunen har vært omtalt i media vil fortløpende bli fulgt opp. Kontrollutvalget følger også fortløpende opp alle kommunestyresaker som er initiert av kontrollutvalget.

Virksomhetsbesøk

For å bli kjent med den kommunale forvaltningen, og for at ansatte i kommunen skal bli kjent med kontrollutvalget, kan utvalget besøke ulike kommunale virksomheter og tjenesteproduksjon organisert i selskaper. Erfaring viser at slike besøk gir et godt innblikk i den virksomheten. Tilbakemeldinger fra etatene og virksomhetene er at også de opplever besøkene som positive. Kontrollutvalget ønsker å foreta besøk til følgende virksomheter:

- Vår 2018: Tjenestekontoret.
- Høst 2018:

Følge opp tilsyn fra andre tilsynsinstanser

Sekretariatet vil fortløpende legge frem aktuelle og relevante tilsynsrapporter fra Fylkesmannen og andre statlige tilsynsorganer. Ved behov vil slike tilsyn bli fulgt opp i kontrollutvalget.

Fylkesmannens tilsynskalender viser gjennomførte tilsyn. Sekretariatet bidrar til Fylkesmannens koordinering av tilsyn. Det utarbeides nå halvårlige planer for den kommunale egenkontrollen og statens tilsyn. Disse legges frem for kontrollutvalget.

Henvendelser til kontrollutvalget

Kontrollutvalget behandler fortløpende henvendelser som utvalget mottar, og antall henvendelser er økende. Utvalget må i hvert enkelt tilfelle vurdere om saken faller inn under kontrollutvalgets mandat og om utvalget vil ta saken til behandling. Det står utvalget fritt å avvise saker som ikke kommer fra kommunestyret.

Undersøkelser

Kontrollutvalget bestiller mindre undersøkelser etter behov. En undersøkelse vil i all hovedsak dreie om et spesifisert område, saksfelt e.l.

Uttalelse til årsregnskapet

Kontrollutvalget har plikt til å påse at regnskapsrevisjonen skjer på en betryggende måte.

I henhold til kontrollutvalgsforskriften § 7, skal kontrollutvalget avgi en uttalelse om årsregnskapet. Uttalelsen skal avgis til kommunestyret, med kopi til formannskapet før formannskapet behandler regnskapet.

Kontrollutvalget har også et ansvar i forhold til oppfølging av revisjonens merknader. Dette er merknader som er gitt i nummererte brev, jf. forskrift om revisjon § 4, 2. ledd.

Forvaltningsrevisjoner

Kontrollutvalget har utarbeidet en plan for gjennomføring av forvaltnings-revisjon for perioden 2018 - 2020. Planen er vedtatt av kommunestyret (12.10.16, sak 16/127), og kontrollutvalget er delegert fullmakt til å endre planen. Kontrollutvalget planlegger å revidere planen i 2018. Utvalget vil da også drøfte om det er særlige hensyn som bør tas i forhold til kommunesammenslåingen.

For 2018 vil kontrollutvalget bestille forvaltningsrevisjon av kommunens internkontroll del 2. Del 1 behandles i januar. For øvrig står Kvalitet i tilbud på opplæring i barnehager og Mobbing på planen. Utvalget vil komme tilbake til hvilke konkrete problemstillinger som er aktuelle i bestillingsdialogen med Romerike revisjon.

Kontrollutvalget behandler revisjonsrapportene og rapporterer til kommunestyret etter hver enkelt kontroll. Utvalget følger opp at eventuelle avvik lukkes og at rapportenes anbefalinger implementeres.

Selskapskontroller

Kontrollutvalget har utarbeidet en plan for gjennomføring av selskapskontroll, som ble behandlet i sak 16/170 i kommunestyrets møte 14.12.16. Kontrollutvalget har bestilt eierskapskontroll av Nedre Romerike Vannverk IKS og Nedre Romerike Avløpsanlegg IKS i 2018 i tillegg til en revisjons-undersøkelse av Kommunal døgnenhet, KAD.

Det var opprinnelig tenkt en forvaltningsrevisjon av Norasondegruppen AS der man skulle på om selskapet drives i samsvar med formålet. Det er nylig avholdt en ekstraordinær generalforsamling hvor det ble vedtatt endringer av selskapsvedtektene som imøtekommer krav om at selskapet drives i samsvar med formålet. I tillegg er det utarbeidet et forslag til eierstrategi for perioden 2017-2021. Forvaltningsrevisjon av Norasondegruppen AS utgår derfor i 2018, og det vil bli vurdert å bestille en eierskapskontroll av selskapet mot slutten av perioden.

Kontrollutvalget behandler revisjonsrapportene og rapporterer fortløpende til kommunestyret på selskapskontroll. Utvalget følger deretter opp i tråd med kommunestyrets vedtak.

Oppgaver knyttet til budsjettbehandlingen

Etter kontrollutvalgsforskriften § 18 skal kontrollutvalget utarbeide forslag til budsjett for kontroll- og tilsynsarbeidet i kommunen. Dette forslaget bør foreligge tidsnok til at kommunen kan få innarbeidet dette i sine budsjetter. Kontrollutvalget vil derfor behandle denne saken i septembermøtet 2018.

I forslaget ligger rammen for kontrollutvalgets virksomhet, revisjonens virksomhet og sekretariatets virksomhet. Kontrollutvalgets forslag skal følge budsjettsaken til kommunestyret.

Oppgaver knyttet til tilsyn med revisjonen

Kontrollutvalget skal påse at kommunen har en forsvarlig revisjonsordning, jf. Kontrollutvalgsforskriften § 4.

For å ivareta sitt påse-ansvar (tilsynsansvar) har kontrollutvalget behov for informasjon om revisors arbeid. Revisjonen vil gi en rapport etter interims revisjon tidlig 2018. Overordnet revisjonsstrategi for regnskapsåret 2017 planlegges lagt frem i oktober. Her vil revisor gi informasjon om status i arbeidet med årsoppgjørsrevisjonen, samt informere om risikoområder.

Ved behandlingen av årsregnskapet vil revisor rapportere i henhold til overordnet revisjonsstrategi (maimøtet), og etter sommeren får utvalget en rapport om ressursbruken i revisjonsåret.

I tillegg vil revisor avgi en skriftlig egenvurdering av sin uavhengighet fra oppdragsansvarlig revisorer (sept.).

Romerike Revisjon IKS orienterer som regel løpende om sin virksomhet i hvert kontrollutvalgsmøte.

Kontrollutvalgets rapportering

Kontrollutvalget rapporterer direkte til kommunestyret. Utvalget rapporterer fortløpende til kommunestyret når det er viktig at kommunestyret blir holdt orientert og gitt mulighet til å drøfte eventuelle tiltak.

Kontrollutvalgets årsrapport for 2017 behandles i det første møtet i 2018, og oversendes deretter kommunestyret til orientering. Årsrapporten skal gjenspeile kontrollutvalgets samlede aktiviteter.

Kontrollutvalgets årsplan for 2019 behandles i siste møte i 2018, og sendes deretter kommunestyret til orientering.

Øvrige oppgaver og aktiviteter

Kontrollutvalget har behov for en jevnlig oppdatering av sin kompetanse. Det er i budsjettet lagt opp til at utvalgets medlemmer har mulighet til å delta på

en konferanse pr. år. NKRFs kontrollutvalgs-konferanse som arrangeres i februar er en aktuell mulighet, en annen er Forum for kontroll og tilsyn (FKT) sin årskonferanse i juni.

Kontrollutvalgene på Romerike har etablert en felles møteplass for kontrollutvalgsarbeidet. Sekretariatet står for arrangementene som har ulike faglige tema, og Skedsmo kontrollutvalg deltar på dette. I januar vil det bli arrangert et seminar om bestilling av forvaltningsrevisjon – «Hvordan bli en bedre bestiller». Det er også etablert et lederforum hvor lederne utveksler erfaringer og drøfte overordnede problemstillinger. Leder i kontrollutvalget i Skedsmo deltar i lederforumet.

Kontrollutvalgets leder eller nestleder vil legge frem kontrollutvalgets saker i kommunestyret.

Kontrollutvalget og sekretariatet vil fortsette arbeidet med å informere om kontroll og tilsyn, blant annet gjennom hjemmesiden til sekretariatet – www.rokus.no

Skedsmo 12.12.2017

Trine Wollum
Kontrollutvalgsleder

Mona Moengen
Romerike kontrollutvalgsekretariat

Arkivsak-dok. 17/00040-16
Saksbehandler Mona Moengen

Saksgang	Møtedato
Skedsmo kontrollutvalg	12.12.2017

STATUS I ARBEIDET MED KOMMUNEREFORMEN - ORIENTERINGSSAK

Forslag til vedtak/innstilling:
Kontrollutvalget tar saken til orientering.

Vedlegg:
Ingen vedlegg

Saksframstilling:
Det er planlagt møte i fellesnemda 20. desember. Innkalling med saksfremlegg kan leses på felles nettside www.knr3.no Møtene overføres på nett-tv, se https://knr3.kommunetv.no/no/archive/1

Det er planlagt fellesmøte mellom kontrollutvalgene i Skedsmo, Fet og Sørum 5. februar. Følgende saker står på agendaen:

- Orientering fra fellesnemda. Ut over en orientering om hva som faktisk skjer ønsker kontrollutvalgene at orienteringen også tar for seg hvilke utfordringer man har møtt i prosessen, og hva som går bra i forhold til den prosessen som er lagt.
- Orientering fra Nedre Romerike vannverk IKS

Arkivsak-dok. 16/00032-42
Saksbehandler Mona Moengen

Saksgang	Møtedato
Skedsmo kontrollutvalg	12.12.2017

ORIENTERING FRA REVISJONEN

Forslag til vedtak/innstilling:
Kontrollutvalget tar saken til orientering.

Vedlegg:
Ingen vedlegg

Saksframstilling:
Under denne saken orienterer revisjonen om det løpende revisjonsarbeidet, og andre aktuelle saker som ellers ikke står på dagsorden.

Arkivsak-dok. 16/00033-33
Saksbehandler Mona Moengen

Saksgang	Møtedato
Skedsmo kontrollutvalg	12.12.2017

REFERATER

Forslag til vedtak/innstilling:
Kontrollutvalget tar saken til orientering.

Vedlegg:
1. Saker til behandling 2017
2. Oversikt over behandlede saker 2017

KONTROLLUTVALGET I SKEDSMO KOMMUNE 5.12.2017

Oversikt over saker til behandling 2017

Møte	Saker
Følgende rapportering legges frem fortløpende	• Rapporter fra andre tilsynsorganer (f.eks Fylkesmannen) og kommunens svar/oppfølging. • Oversikt over skatteinngangen.
I hvert møte eller når kontrollutvalget bestemmer det	• Oversikt over kontrollutvalgets saker med vedtak og oppfølgingen av disse. • Plan for fremtidige møter
6. februar **Kl. 8**	• Orientering om effekt av IKT-investeringer, ref Plan for forvaltningerevisjon. • Orientering fra rådmannen – risikobildet mv. • Årsrapport 2016. • Samlesak om selskapskontroll. • Orientering fra revisjonen • Drøfte bestilling av etterrevisjon på forvaltningsrevisjonsprosjektet Eiendomsforvaltning, eiendomsstrategi, drift og vedlikehold (sak 38/16) vår 2017. • Henvendelse til kontrollutvalget – revisors rapport– utsatt fra forrige møte • Uttalelse om sammenslåing av Romerike kontrollutvalgs-sekretariat IKS og Follo interkommunale kontrollutvalgs sekretariat (FIKS)
13. mars **Kl. 8** **Stillverksveien ressursenter**	• Oppfølging av tilsyn på samhandling *Rapport fra tilsyn med samhandling om utskrivning av pasienter fra spesialisthelsetjenesten til Skedsmo kommune 2015*, se sak 18/16. Orientering fra rådmannen knyttet til tilsynet • Årlig orientering om kommunens behandling av tips/varsling. • Kontrolrapport 2016 vedrørende skatteoppkreverfunksjonen for Skedsmo kommune. • Prosjektplan for forvaltningsrevisjon innen internkontroll. Delleveranse 1, overordnet perspektiv (sak 71/16). • Orientering fra revisjonen • Orientering om Stillverksveien og omvisning
3. april **kl 08**	• Orientering om kommunens informasjon til innbyggere på Holt/ Vestvollen.

KONTROLLUTVALGET I SKEDSMO KOMMUNE 5.12.2017

Møte	Saker
	• Kommunesammenslåing – orientering fra rådmannen • Kontrollutvalgets oppgaver ved kommuesammenslåing • Forvaltningsrevisjon E-skatt • Referater • Orientering fra revisjonen inklusiv Revidert fremdriftsplan FR internkontroll, sak 16/17 • Eventuelt.
8. mai **Kl. 8**	• Orientering om resultater fra medarbeiderundersøkelsen 2017. • Innstille på valg av revisor til fellesnemd. • Henvendelse om oppfølging av lovlighetskontroll settes opp til behandling i neste møte. • Prosjektplan for undersøkelse knyttet til FR på eiendomsskatt (sak 25/17) • Referater • Kontrollutvalgets uttalelse til årsregnskap og årsberetning 2016. • Orientering fra revisjonen • Eventuelt.
19. juni **Kl. 8 - 13** **Barneverntjenesten** **Instituttveien på Kjeller**	• Presentasjon av ny rådmann Trine Wickstrøm • Orientering om 1. tertialrapport • Oppfølging av forvaltningsrevisjonsrapporten Tilpasset opplæring i Skedsmo, sak 12/16. samt orientering om oppfølging av FM tilsyn på Stav skole, sak 18/17 • Henvendelse om oppfølging av lovlighetskontroll utsatt fra forrige møte – sak 33/17 • Bestillingsdialog FR kvalitet i eldreomsorgen eller FR på eierskapsforvaltning i Skedsmo kommune • Reglement for kontrollutvalget: Initiert fra Ordfører. Vi tar utgangspunkt i Fet og Sørums reglementer. • Status for kommunesammenslåingen – behovet for fast punkt på dagsorden. • Drøfting av bestilling av en bredere sak på medarbeiderundersøkelsen 2017 • Plan for eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon i Strandveien 1 AS • Informasjon om avvik av ikke vesentlig art og avvik på særattestasjoner ref. sak 31/17 • Orientering fra revisjonen • Referatsaker • Orientering fra barnevernet hos barneverntjenesten

KONTROLLUTVALGET I SKEDSMO KOMMUNE 5.12.2017

Møte	Saker
4.september **Kl. 16**	• Reglement for kontrollutvalget 46/17 • Forslag til bestilling av en bredere sak på medarbeiderundersøkelsen. • Henvendelse angående lovlighetskontroll - orientering om kommunens praksis rundt tildeling av økonomisk bistand til dekning av husleie • Budsjett for kontroll og tilsyn 2018. • Bestillingsdialog FR kvalitet i eldreomsorgen eller FR på eierskapsforvaltning i Skedsmo kommune • Etterrevisjon forvaltningsrevisjon Eiendomsforvaltning, eiendomsstrategi, drift og vedlikehold. • Engasjementsbrev Romerike revisjon • Uavhengighetserklæringer fra oppdragsansvarlig revisor • Rapportering fra RRI på ressurser • Plan for eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon i Romerike krisesenter IKS • Orientering om status i arbeidet med kommunereformen -fast sak • Orientering fra revisjonen • Referater • Eventuelt
9. oktober **Kl. 16**	• Oppfølging av etter-revisjon av forvaltningsrevisjon på Eiendomsforvaltning, eiendomsstrategi, drift og vedlikehold: Kommunens eiendomsstrategi legges frem som en orienteringssak. • Orientering om tertialrapporten for 2. tertial. Erik Nafstad kommer • Status i arbeidet med kommunereformen • Orientering fra revisjonen ◦ Revisjonen sjekker hvilke systemer Fet og Sørum har når det gjelder saksbehandling samt forvaltning av bygg. Bestilt • Referater
30. oktober **Kl. 9 – 14** **Kl. 14 - 16**	• Fellers seminar for Skedsmo, Fet og Sørum (SFS) kontrollutvalg • Felles KU-møte FSF
27. november **Kl. 16**	• Redegjørelse om medarbeiderundersøkelsen. • Bestilling av selskapskontroller 2018 • Status i arbeidet med kommunereformen • Kontrollutvalget evaluerer arbeidsform og saker. Fast sak. • Orientering fra revisjonen • Prosjektplan på forvaltningsrevisjon på Skedsmo kommunes eierskapsforvaltning. • Møteplan 2018 • Referater. ◦ Rapport til FM ifm Brånåsen avfallsdeponi (sak 22/17)

KONTROLLUTVALGET I SKEDSMO KOMMUNE 5.12.2017

Møte	Saker
	○ Halvårsrapport fra barnevernet
12. desember **Kl. 16** **med middag**	• Orientering om styret i RRis planer for gjennomføring av brukerundersøkelser mv. • Behandling av revisjonsrapport fra undersøkelse og FR på eiendomsskatt • Stranveien 1 AS – behandle rapport • Revidert prosjektplan Skedsmos eierforvaltning. Planen ettersendes kommer 8.12. • Orientering fra revisjonen • Referater. • Kontrollutvalgets årsplan 2018.
Ikke berammet	• Rådmannen bes komme tilbake til utvalget med informasjon om hvordan Skedsmo kommune håndterer fysisk tilrettelegging for barn med funksjonshemming. Sak 39/17 • Revidere Plan for forvaltningsrevisjon 2017 – 2020. Risikovurdering. • Eierskapskontroll av Norasondegruppen AS mot slutten av perioden.
2018	• Forvaltningsrevisjonsrapport innen internkontroll. Delleveranse 1, overordnet perspektiv. • Orientering fra rådmannen om kommunikasjon med innbyggerne på Brånås. • Rapport fra interimsrevisjon Januar • Årlig orientering om kommunens behandling av tips/varsling • Eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon i Strandveien 1 AS sak 68/17. Januar 2018 • Kontrollutvalget ønsker å få en orientering fra rådmannen i det første møtet hvert år med vekt på utviklingen i risikobildet • Effekt av IKT investeringer sak 3/17 vil bli vurdert ifm bestilling av FR del 2 internkontroll • Virksomhetsbesøk på Tjenestekontoret • Tilsyn fra FM på rus. Rapport ferdig tidlig 2018

SAKER BEHANDLET I SKEDSMO KONTROLLUTVALG 2017

Møte	Saknr.	Sak	Vedtak	Sendes/ behandles	Oppfølging	Behandlet	Ferdig
6.2.17	1/17	Godkjenning av protokoll	Protokoll fra kontrollutvalgsmøte 13.12.2016 godkjennes.				✓
	2/17	Orientering fra rådmannen	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	3/17	Orientering om effekt av IKT-investeringer	Kontrollutvalget tar saken til foreløpig orientering, og vil vurdere temaet i forbindelse med bestilling av del 2 på forvaltningsrevisjon på internkontroll.				✓
	4/17	Henvendelse til kontrollutvalget - Unntatt etter offentlighetsloven Offl § 13	Kontrollutvalget har sjekket ut kommunens håndtering av de problemstillinger som er reist i henvendelsen, og de vurderinger som kommunen har lagt til grunn i denne forbindelse. Utvalget går ikke videre med saken.	Utskrift sendt 7.2.17			✓
	5/17	Felles sak for alle kontrollutvalg på Romerike om plan for selskapskontroll 2017-2020	1. Kontrollutvalget godkjenner opplegget og tidsplanen for arbeidet med selskapskontroll, og gir sekretariatet fullmakt til å koordinere bestillingene. 2. Kontrollutvalget bestiller en eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon av Romerike Krisesenter IKS.	Utskrift sendt 7.2.17			✓

			Kontrollutvalget ber Romerike Revisjon IKS komme tilbake med en prosjektplan for forvaltningsrevisjonen. 3. Kontrollutvalget bestiller en eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon av Strandveien 1. Kontrollutvalget ber Romerike Revisjon IKS komme tilbake med en prosjektplan for forvaltningsrevisjonen.				
	6/17	Mulig etter-revisjon av forvaltningsrevisjonsprosjektet Eiendomsforvaltning, eiendomsstrategi, drift og vedlikehold	Kontrollutvalget bestiller en etter-revisjon av forvaltningsrevisjonsprosjektet Eiendomsforvaltning, eiendomsstrategi, drift og vedlikehold, og ber revisor sjekke ut i hvilken grad kommunestyrets vedtak er fulgt opp.	Utskrift sendt 7.2.17			✓
	7/17	Orientering fra revisjonen	Kontrollutvalget tar saken til orientering				✓
	8/17	Kontrollutvalgets årsrapport 2016	Forslag til kontrollutvalgets årsrapport 2016 vedtas med de endringer som kom frem i møtet og oversendes kommunestyret med følgende innstilling:	Utskrift sendt 7.2.17		Kommunestyret 1.3.2017 sak 17/35	✓

			• Kommunestyret tar kontrollutvalgets årsrapport 2016 til orientering.				
	9/17	Uttalelse om sammenslåing av Romerike kontrollutvalgs-sekretariat IKS (ROKUS) og Follo interkommunale kontrollutvalgssekretariat (FIKS)	Kontrollutvalget i Skedsmo støtter sammenslåingen med de forutsetninger som ligger til grunn i utredingen. Utvalget ønsker ikke å legge føringer for lokaliseringen så fremt det ikke fører til økte kostnader.	Utskrift sendt 7.2.17			✓
	10/17	Referater	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	11/17	Eventuelt	Ingen vedtak.				✓
13.3.17	12/17	Godkjenning av protokoll	Protokoll fra kontrollutvalgsmøte 06.02.2017 godkjennes.				✓
	13/17	Oppfølging av tilsyn med samhandling om utskrivningsklare pasienter 2015	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	14/17	Årlig orientering om kommunens system for og behandling av varsling	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	15/17	Kontrollrapport 2016 - skatteoppkreverfunksjonen i Skedsmo kommune	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	16/17	Forvaltningsrevisjon internkontroll - prosjektplan på delleveranse 1, overordnet internkontroll	Kontrollutvalget bestiller forvaltningsrevisjon av internkontroll i Skedsmo kommune, delleveranse 1, overordnet internkontroll i henhold til prosjektplanen. Revisjonen gjennomføres innenfor en ramme på 400	Utskrift sendt 15.3.2017			✓

			timer. Kontrollutvalget ber revisjonen komme tilbake til møtet 3.4. med en revidert fremdriftsplan med sikte på tidligere leveranse.				
	17/17	Orientering fra revisor	Saken tas til orientering.				✓
	18/17	Referater	Kontrollutvalget ber om å få en orientering om kommunens oppfølging etter Fylkesmannens tilsyn med Stav skole i forbindelse med utvalgets oppfølging i juni 2017 av forvaltningsrevisjonsrapporten Tilpasset opplæring i Skedsmo.	Utskrift sendt 15.3.2017			✓
	19/17	Eventuelt	Kontrollutvalget ønsker å få kopi av informasjonsskrivet til innbyggerne som det ble referert til i sak 14/17. Videre ønsker utvalget informasjon om hvilke rutiner kommunen har i forhold til slike saker, og hvordan man har oppfylt den så lang. Dette legges frem som egen sak i neste møte.	Utskrift sendt 15.3.2017			✓
	20/17	Orientering - Stillverksveien ressurssenter	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
3.4.2017	21/17	Godkjenning av protokoll	Protokoll fra kontrollutvalgsmøte 13.3.2017 godkjennes.				✓
	22/17	Orientering om kommunens informasjon til innbyggere på Holt/ Vestvollen	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓

	23/17	Status for det administrative arbeidet i forbindelse med kommunereformen	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	24/17	Kontrollutvalgets oppgaver ved kommunesammenslåing	Kontrollutvalget tar saken til foreløpig orientering.				✓
	25/17	Forvaltningsrevisjon eiendomsskatt	1. Kontrollutvalget utsetter behandlingen av rapporten i påvente av ytterligere undersøkelser. 2. Kontrollutvalget bestiller en undersøkelse av • hvilken praksis som ble lagt til grunn for fastsettelse av takst i sakkyndig nemd. • kommunens besiktigelse av eiendom • kommunens behandling av boliger med høy standard 3. Revisjonen legger frem en prosjektplan til neste møte.				✓
	26/17	Orientering fra revisor	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	27/17	Referater	Kontrollutvalget tar saken til orientering				✓
	28/17	Eventuelt	Sak om oppfølging av lovlighetskontroll settes opp til behandling i neste møte				✓
8.5.2017	29/17	Godkjenning av protokoll	Protokoll fra kontrollutvalgets møte 3.4.2017 godkjennes.				✓

	30/17	Orientering om resultater fra medarbeiderundersøkelsen 2017	Kontrollutvalget tar saken til orientering				✓
	31/17	Kontrollutvalgets uttalelse til årsregnskap og årsberetning 2016 Skedsmo kommune	Kontrollutvalget ber Romerike revisjon komme tilbake med informasjon om avvik av ikke vesentlig art og avvik på særattestasjoner i neste møte. Kontrollutvalgets uttalelse til Skedsmo kommunes årsregnskap 2016 vedtas med de endringer som fremkom i møtet, og oversendes kommunestyret med kopi til formannskapet.	Utskrift sendt 9.5.2017			✓
	32/17	Valg av revisor til fellesnemd for Skedsmo, Fet og Sørum kommuner	Kontrollutvalget innstiller på at Romerike revisjon velges som revisor for fellesnemda. Dette ligger innenfor dagens revisjonsoppdrag.	Utskrift sendt 9.5.2017			✓
	33/17	Henvendelse angående oppfølging av lovlighetskontroll	Kontrollutvalget utsetter saken til neste møte.				✓
	34/17	Forvaltningsrevisjon eiendomsskatt - oppfølgende undersøkelse	Kontrollutvalget godkjenner prosjektplanen for undersøkelsen.	Utskrift sendt 9.5.2017			✓
	35/17	Orientering fra revisor	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	36/17	Referater	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	37/17	Eventuelt	Utvalget kommer tilbake til spørsmålet om utvalget bør ha et fast punkt på sakskartet med status på kommunesammenslåing. i neste møte i egen sak.				✓

			Utvalget vil drøfte bestilling av en bredere sak på medarbeiderundersøkelsen 2017 i neste møte.				
19.6.2017	38/17	Samtale med rådmannen	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	39/17	Oppfølging av forvaltningsrevisjon - Tilpasset opplæring Skedsmo	Kontrollutvalget tar rådmannens orientering om arbeidet med oppfølging av revisjonsrapporten til orientering.				✓
	40/17	Orientering om oppfølging av Fylkesmannens tilsyn på Stav skole	Kontrollutvalget tar saken til orientering				✓
	41/17	Orientering om 1. tertialrapport 2017	Kontrollutvalget tar saken til orientering				✓
	42/17	Orientering fra barnevernet	Kontrollutvalget tar saken til orientering				✓
	43/17	Godkjenning av protokoll	Protokoll fra kontrollutvalgets møte 8.5.2017 godkjennes med de merknader som fremkom i møtet.				✓
	44/17	Drøfting av bestilling av en bredere sak knyttet til medarbeiderundersøkelsen 2017	Kontrollutvalget ber sekretariatet utforme forslag til bestilling til neste møte.				✓
	45/17	Henvendelse angående lovlighetskontroll - utsatt fra forrige møte	Kontrollutvalget ber rådmannen om en orientering om de to første punktene i henvendelsen til neste møte.				✓
	46/17	Reglement for kontrollutvalget	Sekretariatet tar inn utvalgets innspill. Kontrollutvalget kommer tilbake til saken i neste møte.				✓
	47/17	Status for kommunereform – behovet for fast punkt på dagsorden	Kontrollutvalget ønsker å ha en fast sak om orientering om status i				✓

			arbeidet med kommunereformen.				
	48/17	Regnskapet 2016 - orientering om funn av ikke vesentlig art	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	49/17	Orientering fra revisjonen	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	50/17	Bestillingsdialog nytt forvaltningsrevisjonsprosjekt	Saken ble utsatt til neste møte				✓
	51/17	Eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon i Strandveien 1 AS - prosjektplan	Prosjektplan for forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll i Strandveien 1 AS vedtas.				✓
	52/17	Referater	Kontrollutvalget tar saken til orientering				✓
	53/17	Eventuelt	Ingen vedtak				✓
4.9.2017	54/17	Henvendelse angående lovlighetskontroll - orientering om kommunens praksis rundt tildeling av økonomisk bistand til dekning av husleie	Kontrollutvalget tar saken til orientering				✓
	55/17	Godkjenning av protokoll	Protokoll fra kontrollutvalgsmøte 19.6.2017 godkjennes.				✓
	56/17	Reglement for kontrollutvalget	Kontrollutvalget godkjenner reglementet med de endringer som fremkom i møtet. Saken oversendes kommunestyret med følgende forslag til vedtak: • Kommunestyret vedtar reglement for kontrollutvalget	Utskrift sendt 5.9.17			
	57/17	Forslag til bestilling av en bredere sak på medarbeiderundersøkelsen	1. Kontrollutvalget ber rådmann om en redegjørelse om medarbeiderundersøkelsen, hvor resultatene operasjonaliseres på	Utskrift sendt 5.9.17			✓

			sektornivå og direkte underliggende nivå, forutsatt at dette ikke kommer i konflikt med respondentenes anonymitet. 2. Kontrollutvalget ber rådmann om en datasammenstilling med tidligere medarbeiderundersøkelser for hvordan utvikling/trend har vært over tid. 3. Kontrollutvalget ber rådmann om en oversikt over utvikling/trend i korttids- og langtidsfraværet sammenlignet med fraværet mellom heltids- og deltidsstillinger.				
	58/17	Orientering om status i arbeidet med kommunereformen	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	59/17	Budsjett for kontroll- og tilsynsvirksomheten 2018	1. Følgende forslag til budsjettet for kontroll- og tilsynsordningen for Skedsmo kommune vedtas og oversendes kommunen som kontrollutvalgets forslag til ordningen for 2018.	Utskrift sendt 5.9.17			

			<table><tr><th></th><th>Budsjett 2018</th></tr><tr><td>Godtgjørelser kontrollutvalget</td><td>145 000</td></tr><tr><td>Abonnementer</td><td>3 000</td></tr><tr><td>Møteutgifter</td><td>5 000</td></tr><tr><td>Kurs</td><td>35 000</td></tr><tr><td>Sum kontrollutvalget</td><td>188 000</td></tr><tr><td>Kjøp av tjenester</td><td>70 000</td></tr><tr><td>Sekretærfunksjonen</td><td>360 000</td></tr><tr><td>Revisjonen</td><td>3 564 000</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>4 182 000</td></tr></table> 2. Forslaget følger formannskapets innstilling til kommunestyret vedrørende budsjettet for Skedsmo kommune 2018.			
	60/17	Etter-revisjon av forvaltningsrevisjon på Eiendomsforvaltning, eiendomsstrategi, drift og vedlikehold	1. Kontrollutvalget har merket seg at anbefalingene i revisjonsrapporten «Eiendomsforvaltning, eiendomsstrategi, drift og vedlikehold, RRi september 2014» nå er fulgt opp. Utvalget har videre merket seg at det har tatt lang tid å etterkomme anbefalingen om å vurdere behovet for en overordnet og fullverdig eiendomsstrategi, herunder flerårig vedlikeholdsstrategi. 2. Kontrollutvalget ber rådmannen om å få seg forelagt saken om	Utskrift sendt 5.9.17			✓

			eiendomsstrategi som skal legges frem for kommunestyret.				
	61/17	Bestillingsdialog nytt forvaltningsrevisjonsprosjekt	Kontrollutvalget prioriterer forvaltningsrevisjon på Skedsmo kommunes eierskapsforvaltning hvor opplæring av representantskapsmedlemmer, rådmannens rolle og mandatering av representantskapsmedlemmer skal være sentrale tema i tillegg til en oversikt over kommunens forvaltning av eierskap og interkommunalt samarbeid. Kontrollutvalget ber om prosjektplan til møtet i oktober eller november.	Utskrift sendt 5.9.17			✓
	62/17	Revisjonsåret 2016/2017 - Rapport fra Romerike revisjon	Kontrollutvalget tar rapporten til orientering.				✓
	63/17	Engasjementsbrev fra Romerike revisjon	Kontrollutvalget tar revisjonens engasjementsbrev til orientering.				✓
	64/17	Oppdragsansvarlig regnskapsrevisors egenvurdering av uavhengighet	Oppdragsansvarlig regnskapsrevisors egenvurdering av uavhengighet tas til orientering.				✓
	65/17	Orientering fra revisjonen	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	66/17	Referater	Kontrollutvalget tar saken til				✓

			orientering				
	67/17	Eventuelt	Kontrollutvalget ber rådmannen om at det heretter gis informasjon om hvilke møter utvalget får godtgjøring for ved utbetaling av møtegodtgjørelse.	Utskrift sendt 5.9.17			✓
	68/17	Selskapskontroll Krisesenteret - prosjektplan	1. Kontrollutvalget bestiller forvaltningskontroll og oppfølging av tidligere eierskapskontroll i Romerike Krisesenter IKS. Vedlagte prosjektplan vedtas. 2. Prosjektet leveres medio desember 2017, og gjennomføres innenfor en ramme på inntil 400 timer. 3. Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisors egenvurdering av uavhengighet tas til orientering.	Utskrift sendt 5.9.17			✓
9.10.2017	69/17	Orientering om 2. tertialrapport 2017	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	70/17	Godkjenning av protokoll	Protokoll fra kontrollutvalgsmøte 4.9.2017 godkjennes.				✓
	71/17	Undersøkelse eiendomsskatt - oppfølging av forvaltningsrevisjon	Kontrollutvalget tar saken til foreløpig orientering, og kommer tilbake til behandling av saken i desembermøtet.				✓
	72/17	Orientering om overordnet revisjonsstrategi for regnskapsrevisjon 2017	Kontrollutvalget tar overordnet revisjonsstrategi for				✓

			regnskapsrevisjon 2017 for Skedsmo kommune til orientering.				
	73/17	Orientering om status i arbeidet med kommunereformen	Kontrollutvalget tar saken til orientering				✓
	74/17	Eiendomsstrategi Skedsmo kommune 2018-2030 sak til orientering	Kontrollutvalget tar saken til orientering				✓
	75/17	Orientering fra revisjonen	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	76/17	Referater	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	77/17	Eventuelt	Møtedatoene for 2018 vedtas.				✓
27.11.17	78/17	Redegjørelse knyttet til medarbeiderundersøkelser i Skedsmo kommune	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	79/17	Godkjenning av protokoll	Protokoll fra kontrollutvalgsmøte 9.10.2017 godkjennes med de merknader som fremkom i møtet.				✓
	80/17	Orientering om status i arbeidet med kommunereformen	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	81/17	Erfaringer med kontrollutvalgsarbeidet 2017	Kontrollutvalget drøftet siste års erfaringer og vil jobbe videre med bestillerkompetanse i 2018.				✓
	82/17	Møteplan 2018	**Vedtak** Kontrollutvalget vedtar følgende møteplan for 2018: 22.1 5.2 Felles 12.3 24.4 Felles 8.5				✓

			18.6 20.8 3.9 Felles 8.10 19.11 4.12 Felles Fellesmøtene starter kl. 14.00. De øvrige møtene starter kl. 16 bortsett fra 22.1 som starter kl. 8.00.				
	83/17	Presentasjon av rapport etter utført selskapskontroll i Strandveien 1 AS	Kontrollutvalget tar presentasjonen til foreløpig orientering og kommer tilbake til behandling av saken i neste møte.				✓
	84/17	Skedsmo kommunes eierforvaltning - prosjektplan	Revisjonen legger frem en revidert prosjektplan til neste møte.	Utskrift sendt 28.11.17			✓
	85/17	Bestilling av selskapskontroller 2018	1. Kontrollutvalget bestiller eierskapskontroll i Nedre Romerike Vannverk IKS og Nedre Romerike Avløpsanlegg IKS. 2. Kontrollutvalget bestiller en revisjonsundersøkelse av Kommunal døgnenhet, KAD. 3. Kontrollutvalget gir sekretariatet fullmakt til å	Utskrift sendt 28.11.17			✓

			koordinere bestillingene til Romerike Revisjon IKS.				
	86/17	Orientering fra revisjonen	Kontrollutvalget tar saken til orientering.				✓
	87/17	Referater	Kontrollutvalget ber rådmannen om å få en orientering om kommunikasjon med innbyggerne på Brånås. For øvrig tar utvalget tar saken til orientering.				✓
	88/17	Eventuelt	Ingen vedtak				
							2 rest

Arkivsak-dok. 15/00218-39
Saksbehandler Mona Moengen

Saksgang	Møtedato
Skedsmo kontrollutvalg	12.12.2017

EVENTUELT

Forslag til vedtak/innstilling:

Ingen saker meldt inn

Vedlegg:
Ingen vedlegg