FORVALTNINGSREVISJON

Beregning av eiendomsskatt

Tromsø kommune

KOMREV NORD

Rapport 2017

Forord

På grunnlag av bestilling fra kontrollutvalget i Tromsø kommune har KomRev NORD gjennomført forvaltningsrevisjon av kommunens beregning av eiendomsskatt. Kontrollutvalgets plikt til å påse at forvaltningsrevisjon gjennomføres, følger av lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 77 nr. 4. Ifølge forskrift om revisjon i kommuner og fylkeskommuner m.v. (revisjonsforskriften) § 7 innebærer forvaltningsrevisjon å gjennomføre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger.

Før igangsetting av forvaltningsrevisjonsprosjektet har revisjonen vurdert egen uavhengighet overfor Tromsø kommune, jf, kommuneloven § 79 og revisjonsforskriften kapittel 6. Vi kjenner ikke til forhold som er egnet til å svekke tilliten til vår uavhengighet og objektivitet.

Vi takker Tromsø kommune v/tjenesteleder Innkjøp- og fakturatjenesten og konsulent eiendomsskatt for konstruktivt og godt samarbeid i prosjektgjennomføringen.

Tromsø, 3.3.2017

Knut Teppan Vik
Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor

Astrid Indrebø
Prosjektleder, forvaltningsrevisor

Tone Steffensen
Prosjektmedarbeider, forvaltningsrevisor

0 SAMMENDRAG

På bakgrunn av bestilling fra kontrollutvalget i Tromsø kommune har KomRev NORD gjennomført en forvaltningsrevisjon med følgende problemstilling: *Beregnes eiendomsskatt i Tromsø kommune i tråd med kommunens retningslinjer og politiske vedtak?*

Eiendomsskatt betales på grunnlag av en eiendomsskattetakst som er et verdianslag på fast eiendom. *Retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattestakst i Tromsø kommune 2006-2016* angir hvordan eiendomsskattetaksten skal fastsettes, og inneholder blant annet (retningsgivende) faktorer til bruk i takstarbeidet. Det følger av *eigedomsskattelova* at det er kommunestyret i den enkelte kommune som avgjør om det skal utskrives eiendomsskatt i kommunen, for hvilke eiendommer og hvor høy skattesatsen skal være for ulike typer eiendom. Vi har derfor undersøkt om eiendomsskattetakst er fastsatt i samsvar med retningslinjene samt om skattesats og bunnfradrag fastsatt av kommunestyret er benyttet i beregningen av eiendomsskattetakst.

På bakgrunn av vårt utvalg, funn og vurderinger er vår konklusjon at eiendomsskatt i Tromsø kommune i hovedsak beregnes i tråd med kommunens retningslinjer og politiske vedtak.

Konklusjonen er basert på våre funn og vurderinger fra stikkprøvekontroll av beregning av eiendomsskatt i 2016 for 60 eiendommer. Funnene fra stikkprøvekontrollen ble vurdert opp mot revisjonskriterier utledet fra kommunens egne retningslinjer for takstfastsettelse. Vår gjennomgang viser at takst i hovedsak er fastsatt i tråd med de utledete revisjonskriteriene. Vi fant noen få enkeltavvik. Disse er av en slik størrelsesorden at det har marginal betydning for summen eiendomsbesitter betaler i eiendomsskatt.

Ved fastsettelse av indre faktor har vi fått forklart at indre faktor for eiendommer i visse områder/bydeler konsekvent er redusert med 0,05 med bakgrunn i praksis fra taksering i 2006. Denne praksisen er opprettholdt ved senere takseringer for å sikre likebehandling av eiendomsbesittere i <u>samme område</u>. Etter revisors vurdering sikrer imidlertid ikke en slik praksis likebehandling av <u>alle</u> eiendomsbesittere i Tromsø kommune. Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten utfra forhold **på** eiendommen, og hvilket område eiendommen ligger i er etter revisors vurdering ikke et forhold **på** eiendommen. Vi påpeker dette fordi likebehandling er et viktig prinsipp i beregningen av eiendomsskatt.

Vi undersøkte også om beregningen av eiendomsskatt var i samsvar med kommunestyrets vedtak i sak 220/15 som sa at:

- Tromsø kommune i 2016 skal ha skrevet ut eiendomsskatt med skattesats på 5.0 promille for boligeiendommer og 7.0 for alle andre eiendommer
- Tromsø kommune i 2016 skal ha gitt bunnfradrag på kr. 200 000 for godkjente boenheter
- Takstgrunnlaget etter alminnelig taksering og senere takstfastsettinger i 2016 skulle være økt med 7 %

Vår gjennomgang viste at beregningen av eiendomsskatt for samtlige undersøkte eiendommer var i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Enkeltavvik som ble avdekket i stikkprøvekontrollen har Tromsø kommune underveis i prosjektgjennomføringen gitt uttrykk for at vil blir rettet opp. Med bakgrunn i funn, vurderinger og konklusjon anbefaler vi Tromsø kommune å vurdere om praksisen med fratrekk i indre faktor ved fastsettelse av eiendomsskattetakst for eiendommer i enkelte geografiske områder bør videreføres.

Innholdsfortegnelse

0 SAMMENDRAG ... 2

1 INNLEDNING ... 7

2 PROBLEMSTILLING OG REVISJONSKRITERIER ... 8
2.1 Problemstilling ... 8
2.2 Revisjonskriterier ... 8

3 METODE, DATAMATERIALE OG AVGRENSING ... 10
3.1 Gyldighet og pålitelighet ... 11

4 FASTSETTELSE AV EIENDOMSSKATT ... 12
4.1 Innledning ... 12
4.2 Fakta om eiendommen ... 14
4.3 Verdiberegning – tomt og bygninger ... 15
4.4 Bruk av sonefaktor ... 18
4.5 Ytre faktor ... 20
4.6 Indre faktor ... 21
4.7 Bruk av korreksjonsprotokoll ... 24
4.8 Beregnet eiendomsskatt ... 25

5 HENVENDELSER OG KLAGER VEDRØRENDE EIENDOMSSKATT ... 26

6 OPPSUMMERING OG KONKLUSJON ... 28

7 HØRING ... 30

8 ANBEFALINGER ... 30

9 REFERANSER ... 31

10 VEDLEGG ... 32
Vedlegg 1: Antall avtaler om eiendomsskatt fordelt etter type eiendom ... 32
Vedlegg 2: Fritak for eiendomsskatt ... 33
Vedlegg 3: Retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst i Tromsø kommune ... 35

1 INNLEDNING

Bakgrunn og formål

Kontrollutvalget drøftet i sak 36/16 beregning av eiendomsskatt og gjorde følgende vedtak i saken: *«Kontrollutvalget bestiller en gjennomgang fra KomRev NORD for å kontrollere om retningslinjene for beregning av eiendomsskatt er fulgt og iht. kommunestyrets vedtak.»* På grunnlag av notat fra revisor drøftet utvalget i sak 61/16 bestilling av et forvaltningsrevisjonsprosjekt med beregning av eiendomsskatt som tema. I sak 71/16 vedtok kontrollutvalget overordnet prosjektskisse for forvaltningsrevisjonsprosjektet.

Kontrollutvalgets formål med forvaltningsrevisjonsprosjektet er å undersøke om eiendomsskatt i Tromsø kommune beregnes i henhold til kommunestyrets vedtak samt kommunens egne retningslinjer for beregning av eiendomsskattetakst.

Eiendomsskatt i Tromsø kommune

Eiendomsskatt betales på grunnlag av en eiendomsskattetakst som er et verdianslag på fast eiendom. *Alminnelig taksering* skal etter *eigedomsskattelova*[1] gjennomføres i kommunen hvert tiende år. Dersom særlige forhold tilsier det, kan imidlertid kommunestyret avgjøre at ny taksering skal skje tidligere eller senere enn dette, men ikke senere enn tre år etter at siste alminnelige taksering skulle ha skjedd. Alminnelig taksering innebærer at all skattepliktig eiendomsmasse i kommunen skal takseres. Bakgrunnen for at det i utgangspunktet skal gjennomføres alminnelig taksering hvert tiende år, er at endringer som har skjedd i perioden, eksempelvis renovering av bygningsmasse, skal fanges opp. Det vil også ofte være endringer i verdien av eiendommer med tilhørende bygninger i løpet av en tiårs-periode. Jevnlige alminnelige takseringer skal bidra til å sikre mest mulig likebehandling av eiendomsbesitterene i kommunen.

Siste alminnelige taksering av eiendommer i Tromsø kommune ble gjennomført i 2006. På dette tidspunktet var det kun for eiendommer i sentrumsnære områder det ble skrevet ut eiendomsskatt, og den alminnelige takseringen omfattet dermed kun disse områdene.[2] Fra og med skatteåret 2009 ble skattesonen utvidet til å gjelde hele kommunen, og rundt 7500 eiendommer i utvidet sone ble taksert. I tillegg er det hvert år en del eiendommer som blir takserte. Dette dreier seg i hovedsak om nyetablerte eiendommer, eiendommer med endret bygningsmasse og eiendommer som er sammenføyde eller fradelte. I 2016 var det om lag 1500 eiendommer i Tromsø kommune som ble takserte.

I Tromsø kommune er det skattetakstnemnda som har det overordnede ansvaret for at det gjennomføres taksering av eiendommer i kommunen. Skattetakstnemnda er politisk valgt. Det administrative ansvaret for eiendomsskatt ligger til *innkjøps- og fakturatjenesten*, som sorterer under *avdeling for finans*. Det er én ansatt, konsulent for eiendomsskatt, som arbeider utelukkende med eiendomsskatt og dermed har ansvaret for «eiendomsskattekontoret». Konsulent for eiendomsskatt gjennomfører alle løpende takseringer utenom de alminnelige og utfører dermed besiktigelse av de aktuelle eiendommene.[3] Skattetakstnemda fatter vedtak om eiendomsskatt for alle eiendommer. Vedtaket sendes til eiendomsinnehavere som kan klage på eiendomskattetakst til overskattetakstnemnda innen seks uker at vedtaket er mottatt.

[1] Lov om eigedomsskatt § 8 A-3, nr. 2

[2] Det følger av eiendomsskatteloven § 3 at kommunestyret kan velge å skrive ut eiendomsskatt på enten alle faste eiendommer eller nærmere bestemte typer eiendommer. Kommunestyret kan også skrive ut eiendomsskatt på faste eiendommer i klart avgrensede områder som er helt eller delvis utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang.

[3] Ved alminnelige takseringer skal et stort antall eiendommer takseres, og da gjøres arbeidet av flere besiktigere.

2 PROBLEMSTILLING OG REVISJONSKRITERIER

2.1 Problemstilling

Forvaltningsrevisjonen har utgangspunkt i følgende hovedproblemstilling:

Beregnes eiendomsskatt i Tromsø kommune i tråd med kommunens retningslinjer og politiske vedtak?

2.2 Revisjonskriterier

Revisjonskriterier er krav, normer og/eller standarder som kommunens praksis på det reviderte området skal vurderes i forhold til.

Kilder for utledning av revisjonskriterier er:

- LOV-1975-06-06-29 *Lov om eigedomsskatt til kommunane* (eigedomsskattelova)
- Politiske vedtak
- Eiendomsskattevedtekter gjeldende for Tromsø kommune
- *Retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst i Tromsø kommune 2006 – 2016*

Det er kommunestyret i den enkelte kommune som avgjør om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen, jf. eigedomsskattelova § 2. Kommunestyret avgjør også om det skal skrives ut eiendomsskatt til alle eiendommer i kommuner eller et avgrenset utvalg av eiendommer, basert på geografi eller type eiendom. Eiendomsskatt skal utskrives etter reglene i *eigedomsskattelova*.

I sak 48/05 behandlet kommunestyret i Tromsø kommune nye vedtekter for eiendomsskatt. Det følger av vedtektene at kommunestyret velger *«…èn sakkyndig nemnd og en sakkyndig ankenemnd til å verdsette eiendommer i Tromsø kommune på bakgrunn av forslag fra engasjerte besiktigelsesmenn*». Det fremgår videre av vedtektene at det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for alt administrativt og kontormessig arbeid for den sakkyndige nemnd og ankenemnd.

Det følger av eigedomsskattelova §§ 10 og 11 at kommunestyret hvert år fastsetter hvilke satser og regler som skal benyttes ved utskriving av eiendomsskatt for det kommende skatteåret, samt at eiendomsskattesatsen skal være mellom 2 og 7 promille av takstverdien til eiendommen. I tillegg kan kommunestyret fastsette bunnfradrag for selvstendige bostedsdeler i faste eiendommer som ikke blir benyttet til næringsvirksomhet.

Kommunestyret i Tromsø kommune behandlet i sak 220/15 årsbudsjett og økonomiplan 2016-2019. Følgende vedtak ble fattet i saken under pkt. 2 «utskriving av eiendomsskatt»:
«Det utskrives eiendomsskatt på alle eiendommer i Tromsø kommune. Gjeldende takstgrunnlag etter alminnelig taksering og senere takstfastsettinger vedtas økt med 7 %.
Eiendomsskattesatsen for 2016 skrives ut med skattesats 5.0 promille for boligeiendommer og 7.0 for alle andre typer eiendommer.
Bunnfradrag for godkjente boenheter settes til kr. 200 000,-.
Etter eigedomsskattelova § 7a skal det innvilges fritak for eiendomsskatt for så vidt gjelder private barnehager og skoler, som ikke driver på kommersielt grunnlag. Videre kan eiendommer som eies av stiftelser eller organisasjoner som ivaretar kommunens gavn eller tarv og som ikke driver på

kommersielt grunnlag, herunder idrettsanlegg som er åpne for alle, av kommunestyret innvilges fritak for eiendomsskatt.
Eiendomsskatt forfaller til betaling i månedlige terminer.»

For boligeiendommer er størrelsen på eiendomsskatten 5.0 promille av *eiendomsskattegrunnlaget.* Eigedomsskattelova kapittel 3 angir hvordan eiendomsskatten skal regnes ut, herunder hvordan verdien av eiendommen fastsettes. Det følger av eiendomsskatteloven § 8 A-3 at eiendommen skal verdsettes ved takst og at det skal være en allmenn taksering i kommunen hvert tiende år. Kommunestyret kan vedta at ny taksering skal skje tidligere eller senere enn dette dersom det foreligger særlige forhold.

Tromsø kommune har egne retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst for perioden 2006-2016. Disse er vedtatte av skattetakstnemnda og overskattetakstnemda 08.12.2007. *Retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst Tromsø kommune 2006-2016* angir hvordan taksten for eiendommer fastsettes. Det fremgår av retningslinjene at taksten bygger på fakta om eiendommen og vurderinger av eiendommen. Eiendommer skal ifølge retningslinjene vurderes gjennom retningslinjene og ved besiktigelse som omfatter en vurdering av lokale forhold rundt og på eiendommen. *Retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst i Tromsø kommune 2006 – 2016* er relativt detaljerte og er i sin helhet vedlagt denne rapporten. Revisor har utledet revisjonskriterier fra de delene av retningslinjene for fastsettelse av eiendomsskattetakst som har relevans for denne undersøkelsen. Dette gjelder blant annet faktaopplysninger om tomt/bygninger, verdiberegning for tomt og bygninger, bruk av sonefaktorer, bruk av ytre faktor og bruk av indre faktor. I kapittel 4 der revisors funn fra undersøkelsen presenteres, forklarer vi også begrepene som brukes i kommunens retningslinjer samt utleder konkrete revisjonskriterier fra retningslinjene.

Fra kommunestyrevedtak utleder vi som revisjonskriterier at:

- Tromsø kommune skal i 2016 ha skrevet ut eiendomsskatt med skattesats på 5.0 promille for boligeiendommer og 7.0 promille for andre eiendommer
- Tromsø kommune skal i 2016 ha satt bunnfradrag for godkjente boenheter til kr 200 000
- Takstgrunnlaget skal i 2016 være økt med 7 %

.

3 METODE, DATAMATERIALE OG AVGRENSING

Forvaltningsrevisjonsprosjektet er gjennomført i henhold til gjeldende standard for forvaltningsrevisjon[4].

Vi avholdt oppstartsmøte i prosjektet 27.10.16 på rådhuset. I møtet deltok tjenesteleder for innkjøp- og fakturatjenesten som har vært revisors kontaktperson i administrasjonen. Konsulent for eiendomsskatt ved innkjøp- og fakturatjenesten deltok også. I møtet informerte vi om prosjektet og fikk informasjon fra administrasjonen om hvordan eiendomsskatt beregnes samt relevant informasjon om saksbehandlingssystemet KomTek som kommunen benytter for eiendomsskatt. I oppstartsmøtet fikk vi også overlevert noe dokumentasjon, herunder vedtekter for eiendomsskatt, retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst og kommunens informasjonsbrosjyre om eiendomsskatt.

I Tromsø kommune beregnes det eiendomsskatt for totalt 30 879 eiendommer.[5] Disse er fordelt i 24 kategorier, avhengig av type eiendom.[6] Revisor har etter avklaring med kontrollutvalget undersøkt beregning av eiendomsskatt for eiendommer innenfor fem av kategoriene:

- bolig[7]
- bolig - enebolig
- bolig – leiligheter
- næring – kontor og forretningsbygg
- næring – industri, verksted, lager

I perioden 28.11.-30.11.2016 gjennomførte vi en stikkprøvekontroll av beregningen av eiendomsskatt i Tromsø kommune. Vi fikk tilgang til saksbehandlingssystemet KomTek e-skatt og gjorde et tilfeldig utvalg av tolv eiendommer innenfor hver av de fem ovennevnte kategoriene, som utgjorde tilsammen 60 eiendommer for kontroll.

I stikkprøvekontrollen registrerte vi data fra KomTek e-skatt ved hjelp av en sjekkliste vi hadde utarbeidet med bakgrunn i kommunens retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskatt samt politiske vedtak om skattesats og bunnfradrag. Beregningen for hver enkelt eiendom ble gjennomgått av to revisorer i fellesskap. Etter at vi hadde gjennomgått beregningen for de 60 eiendommene, hadde vi en oppsummering av det innsamlede datamaterialet sammen med kommunens konsulent for eiendomsskatt. Vi fikk svar på generelle spørsmål og stilte spørsmål om beregningen om eiendomsskatt for enkelte av eiendommene i utvalget. Vi har også stilt spørsmål til kommunen per e-post og fått tilsendt informasjon og dokumentasjon på e-post.

Flesteparten av eiendommene vi undersøkte i stikkprøvekontrollen, ble takserte før 2016, i hovedsak i 2006 i forbindelse med alminnelig taksering. Eiendomsskatt utskrevet i 2016 tar utgangspunkt i disse takstgrunnlagene. Vår undersøkelse av om eiendomsskatt er riktig beregnet i 2016, innebærer at takstgrunnlag fra 2006 og fremover er gjennomgått. I kontrollen la vi til grunn opplysninger som er oppgitt i takstgrunnlaget, det vil si at vi ikke har undersøkt riktigheten av faktaopplysninger for den enkelte eiendom, eksempelvis arealstørrelse på tomt og bygninger.

[4] *RSK 001Standard for forvaltningsrevisjon* fastsatt av Norges kommunerevisorforbunds styre 1. februar 2011
[5] Per oktober 2016.
[6] En oversikt over kategorier og antall eiendommer innenfor hver kategori finnes i vedlegg til rapporten.
[7] Kategorien «bolig» er en samlekategori for ulike typer boliger. Dette kan være både rekkehus, enebolig og leiligheter som ikke er plassert i kategoriene for «bolig» eller «leilighet». Årsaken er at de ikke ble sortert i disse kategoriene ved takseringen i 2006, og det har i ettertid ikke vært en prioritert oppgave å sortere disse.

I utarbeiding av takstgrunnlag og i skattetakstnemndas og overskattetakstnemndas behandling er det rom og behov for å bruke en viss grad av skjønn for eksempel ved fastsetting av indre faktor[8]. Denne skjønnsutøvelsen kan revisor ikke overprøve, men vi har undersøkt om det finnes dokumentasjon/forklaring på avvik fra retningslinjene der dette er relevant å undersøke.

Fra Tromsø kommunes hjemmesider og postjournaler har vi innhentet informasjon om saker vedrørende eiendomsskatt som har vært politisk behandlet, henvendelser fra innbyggere samt generell informasjon om eiendomsskatt.

3.1 Gyldighet og pålitelighet

Datamaterialets gyldighet handler om hvorvidt dataene vi har samlet inn i undersøkelsen, utgjør et relevant og tilstrekkelig grunnlag for å vurdere den reviderte virksomheten opp imot revisjons-kriteriene og problemstillingen. Vi vurderer muntlig informasjon fra kontaktperson og konsulent for eiendomsskatt som relevante data. Sistnevnte er den eneste i Tromsø kommune som arbeider utelukkende med taksering og beregning av eiendomsskatt, og vedkommende må forutsettes å ha god oversikt på området. Informasjonen og dokumentasjonen vi har mottatt og/eller gjennomgått, anses dekkende for de forhold revisor har søkt å kartlegge og beskrive. Ved igangsetting av forvaltningsrevisjonsprosjektet forutsatte vi at vi måtte gjøre en stikkprøvekontroll, og dette ble avklart med kontrollutvalget. Vi tillegger ikke funnene fra stikkprøvekontrollen representativitet utover de sakene som inngår i undersøkelsesutvalget, men vi mener funnene gir indikasjoner på hvordan kommunen beregner eiendomsskatten innenfor de fem kategoriene av eiendommer de undersøkte sakene sorterer under. Informasjonen vi har fått om klager vedrørende beregningen av eiendomsskatt i Tromsø kommune i 2016 vurderer vi som relevant for å belyse problemstillingen om hvorvidt beregningen av eiendomsskatt er i tråd med gjeldende retningslinjer og politiske vedtak. Tromsø kommune har opplyst at de ikke har en fullstendig oversikt over innkomne klager på eiendomsskatt i 2016. Samlet sett betrakter vi vårt datamateriale som tilstrekkelig for å kunne gi *indikasjoner* på hvorvidt Tromsø kommunes beregning av eiendomsskatt for de her undersøkte eiendomskategoriene skjer i tråd med gjeldende retningslinjer og politiske vedtak.

Med pålitelige data menes at dataene skal være mest mulig nøyaktige. Revisjonen har vurdert eventuelle feilkilder i det innsamlede datamaterialet. Vi har sammenliknet de ulike typene data med hverandre for å avdekke eventuelle motsetninger i opplysninger som fremkommer i dem. I tillegg har vi framlagt datamaterialet for kommunen og korrigert eventuelle påviste faktafeil. På bakgrunn av forannevnte vurderinger, sammenlikninger og verifiseringer forutsetter revisjonen at det ikke er vesentlige feil i datamaterialet som presenteres i rapporten.

Påliteligheten og gyldigheten i det presenterte datamaterialet er også søkt sikret gjennom revisjonens interne kvalitetssystem.

[8] Vi kommer nærmere tilbake til begrepet «indre faktor» i kapittel 4.6. Kort fortalt benyttes indre faktor for å korrigere eiendomskattetaksten utfra forhold på eiendommen, slik som funksjonalitet og kvalitet.

4 FASTSETTELSE AV EIENDOMSSKATT

Beregnes eiendomsskatt i Tromsø kommune i tråd med kommunens retningslinjer og politiske vedtak?

4.1 Innledning

Retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst Tromsø kommune 2006 – 2016 skal bidra til at takstnivåene blir riktige og at eiendomsbesittere likebehandles. Retningslinjene er i sin helhet vedlagt rapporten. Det fremgår av retningslinjene at taksten bygger på fakta om eiendommen og vurderinger av eiendommen. Eiendommene skal vurderes gjennom retningslinjene og ved besiktigelse. I retningslinjene er det angitt fire viktige prinsipper for vurderingene ved besiktigelse:

- ***Vær prinsipiell****. Retningslinjene trekker opp prinsipper som enkelttakstene må være i samsvar med. Dette ivaretar hensynet til likebehandling.*
- ***Vær grovkornet.*** *Takseringen bygger på arealstørrelser, sjablontakster, informasjon om omsetningstall, spesiell informasjon om eiendommen. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som blir grovkornet selv om det legges opp til et systematisk takseringsopplegg.*
- ***Vær varsom.*** *Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.*
- ***Opplæring medarbeiderne.*** *Administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger deltar. Dette for å sikre likebehandling av eiendommene.*

Tromsø kommune benytter KomTek e-skatt som saksbehandlingssystem for beregning av eiendomsskatt. Alle eiendommene det skrives ut eiendomsskatt for i kommunen, er registrert i KomTek e-skatt, og i systemet finnes saksbehandlingen som viser fastsettelse av eiendomsskatt for den enkelte eiendom samt inn- og utgående korrespondanse med eiendomsbesitter. Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen.[9] Det er noe dokumentasjon som ikke er lagret i KomTek e-skatt. Dette gjelder eventuelle bilder fra besiktigelse som ligger på en egen server sortert etter gårds- og bruksnummer.[10] I KomTek e-skatt finnes heller ikke besiktigerskjema for alle eiendommer som ble besiktiget før 2009. Disse er lagret i fysisk arkiv hos kommunen, men er ikke lagret digitalt for alle eiendommer.

I retningslinjene står det at *besiktigelse og kommunikasjon med eiendomsbesitterene skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon, og registrering av spesielle forhold på eiendommene.* Som en del av kommunikasjonen får alle eiendomsbesitterne tilsendt varsel fra kommunen om besiktigelse/taksering og faktaskjema for egenkontroll. Etter takstvedtaket sendes det ut detaljert takstgrunnlag for eiendomsskatt. Utklipp 1 viser eksempel på slikt detaljert takstgrunnlag. I delkapitlene 4.2 – 4.8 omtaler vi de ulike delene av takstgrunnlaget, hva retningslinjene sier om disse og våre funn fra stikkprøvekontrollen.

[9] Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser (Kartverket 2016)

[10] Det finnes ikke digitale bilder for alle eiendommer, men siden taksering av distriktet i 2009 har det blitt tatt bilder ved besiktigelse.

Utklipp 1: Eksempel på detaljert takstgrunnlag

Tromsø kommune

Detaljert takstgrunnlag eiendomsskatt

Eierrepr.:	Nordmann Ola	Avtale nr.:	
		Eiendom:	XX/XX/X/X
Adresse:	Rådhusgt. 20	Eiend.adr:	Rådhusgt. 20
Poststed:	9000 Tromsø	Eierforhold:	Eiet
		Ant.boenh:	1

1 OPPLYSNINGER - TOMT (INKL. TILLEGGSPARSELLER OG FELLESAREAL)

Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr	Areal (m2)	Andel	Bruk av tomt	Kvm-pris	Beløp
XX	XX	0	0	733	1 / 1	Best. grunneiendom	200	146 600

2 OPPLYSNINGER - BYGNINGER

Type : Enebolig (Nummer= XXXXXXXX-0) Status: Tatt i bruk Andel 1 / 1 Tatt i bruk: 08.12.1980

Etasjebeskrivelse	Etasjenr	Areal bolig (BRA)	Areal annet (BRA)	Areal alternativt	Avgiftsareal
Hovedetasje	1	134	0	0	134
Underetasje	1	123	0	0	61.5

Type : Garasje,uthus anneks til bolig (Nummer= XXXXXXXX-0) Status: Tatt i bruk Andel 1 / 1 Tatt i bruk:

Etasjebeskrivelse	Etasjenr	Areal bolig (BRA)	Areal annet (BRA)	Areal alternativt	Avgiftsareal
Hovedetasje	1	0	40	0	40

3 VERDIBREGNING - BYGNINGER

Bygningsnummer	Avg. areal	Kvm pris	Andel bygg	Beløp
(Nummer= XXXXXXXXX-0)	195,5	9 000	1 / 1	1 759 500
(Nummer= XXXXXXXXX-0)	40	2 000	1 / 1	80 000

4 OPPLYSNINGER - KORREKSJONSPROTOKOLL

Gruppe	Undergruppe	Nummer	Antall	Pris	Beløp

5 SAMLET SKATTEEIENDOM (TOMT OG BYGNINGER)

	Sum beløp	6 Sonefaktor	7 Vurderingsfaktor indre	8 Vurderingsfaktor ytre	Takst
Takst:	1986100	1	0,95	1,00	1 886 795

Skattetakstnemndas vedtak (kr): 9 **1 886 000**

Kommunestyrets vedtak (kr): 1 886 000 11 x 107 % - 200 000 = **1 818 020**

Takst x skattenivå - bunnfradrag = skattegrunnlag

Eiendomsskatt (kr): 1 818 020 x 5 promille = 10 **9 090**

Skattegrunnlag x skattesats = skatt

For skatteåret 2016 har kommunestyret vedtatt at takst etter alminnelig taksering økes med 7% (skattenivå 107%)

Kilde: Tromsø kommune

4.2 Fakta om eiendommen

Ifølge retningslinjene for fastsettelse av eiendomsskattetakst for perioden 2006-2016 betraktes følgende som faktaopplysninger om eiendommer:

- Eierforhold (eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m^2
- Faste installasjoner[11]
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje

Areal for bygninger oppgis med utgangspunkt i bruksareal (BRA). Oppmåling av bruksareal gjøres i henhold til Matrikkelens føringsinstruks. Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen og importeres til KomTek-programmet. Arealet måles for hver etasje i bygningen, og etasjene grupperes i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loftsetasje

Av dette utleder vi som revisjonskriterium at: *Taksberegningen skal inneholde de faktaopplysninger som Retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst for perioden 2006 – 2016 krever*.

Revisors funn

I takstberegningen var det oppgitt eierforhold og tomtestørrelse for samtlige av de 60 eiendommene revisor undersøkte. Det var ikke opplyst faste installasjoner for noen av eiendommene revisor undersøkte, og vi stilte spørsmål til konsulent for eiendomsskatt om i hvilke tilfeller faste installasjoner oppgis for næringseiendommer. Han forklarte at faste anlegg og installasjoner vurderes ut fra vesentlighet. Eksempelvis vil et bilverksted ofte ha faste installasjoner, men av begrenset verdi. Levetiden til installasjonene spiller også inn; taksten for eiendomsskatt vil normalt stå i mange år, mens det kan være verdiforringelse på installasjonene. Dette er vanskelig å ta tilstrekkelig høyde for i takseringen, og det er et grunnleggende prinsipp at eiendomsskatten er grovkornet. Faste installasjoner og anlegg er som regel mest aktuelt å ta inn for «verk og bruk», eksempelvis grustak. Her vil faste installasjoner og anlegg være av vesentlig betydning for verdien på eiendommen.

For alle undersøkte eiendommer med bygninger var det i takstberegningen oppgitt bygningstype[12]; enebolig, leilighet, butikk, verksted, med videre. Videre var det oppgitt samlet bygningsstørrelse (BRA) for alle undersøkte eiendommer med bygninger. Det var for alle eiendommer også oppgitt hvilke etasjer som inngikk i bygningen(e), samt areal for hver etasje.

Revisors vurdering

Revisor vurderer det utledete revisjonskriteriet om at takstberegningen skal inneholde de faktaopplysninger som Retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst for perioden 2006 – 2016 krever, som **oppfylt**.

[11] Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veier, parkeringsplasser og lignende.

[12] Én av de undersøkte eiendommene bestod kun av tomt og hadde ingen bygninger.

4.3 Verdiberegning – tomt og bygninger

Retningslinjene for fastsettelse av eiendomsskattetakst angir *sjablonverdier* for tomter og bygninger. Sjablonverdiene skal gjenspeile gjennomsnittsverdien for de ulike eiendoms-/tomtetypene og tar utgangspunkt i omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Sjablonverdier fastsettes kommunevis fordi gjennomsnittsverdier på tomter og bygninger kan variere fra kommune til kommune. I Tromsø kommune ble sjablontakster fastsatt i forbindelse med takseringen i 2006, med bistand fra Norkart Geoservice AS og Eiendomsverdi AS. På bakgrunn av innhentet faktainformasjon og vurderinger fastsatte skattetakstnemnda sjablontakster til de enkelte typene tomter og bygninger. I tillegg ble det fastsatt etasjefaktor for de ulike bygningstypene. I tabell 1 er sjablonverdiene for de ulike eiendomstypene oppgitt.

Tabell 1: Gjennomsnittsverdier på tomter og bygninger (bruksareal på bygning)

Tomter og bygninger	Pris (kr) på m^2
Arealverdi bygning	10.000 kr
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre boligbygg	9 000 kr
Leiligheter	12 000 kr
Fritidsboliger, seterhus og koier	4 000 kr
Garasjer, naust og uthus og anneks	2 000 kr
Industri, verksted, isolert lager	3 600 kr
Lagerbygg (kaldlager)	2 400 kr
Fiskeri- og landbruksbygninger	2 000 kr
Kontor og forretningsbygg	6 000 kr
Samferdsel, telehus og parkeringshus	2 000 kr
Parkeringsplasser som er tilgjengelige for alle	2 000 kr
Hotell og restaurant	4 000 kr
Skolebygning, universitet, idrettsbygning, religiøse aktiviteter, bygdehus	4 000 kr
Helsebygninger	4 800 kr
Fengsel, politi og beredskapsbygninger	4 000 kr
Boligbrakker	4000 – 6000 kr
Tomt	200
Ubebygd LNF område	0,0
Ubebygde områder med offentlig funksjon	0,0

I tabellene 2 - 4 på neste side er etasjefaktor for ulike bygningstyper oppgitt. Etasjefaktor blir brukt for å vekte verdien til de forskjellige etasjene i et bygg når det benyttes sjablong ved taksering. Typisk vil en kjeller ha mindre verdi enn en hovedetasje.

Tabell 2. Etasjefaktor for boliger, leiligheter og fritidsboliger

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjeller	0,2

Tabell 3. Etasjefaktorer for kontor, forretning

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	1,0
Underetasje	1,0
Kjeller	0,5

Tabell 4. Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	1,0
Underetasje	1,0
Kjeller	1,0

Av utklipp 2 fremgår det hvordan sjablonverdi og etasjefaktorer benyttes i takstfastsettelsen. Vi ser av utklippet at tomt gis sjablonverdi på kr 200. Sjablonverdien multipliseres med tomtearealet, som gir beløpet som fremgår under opplysninger – tomt. Videre ser vi under opplysninger – bygninger at avgiftsarealet for hovedetasje tilsvarer BRA (faktor 1,0), mens avgiftsarealet for underetasje er halvparten av BRA (faktor 0,5). Under verdiberegning – bygninger er avgiftsarealet per bygning multiplisert med sjablonverdi som fremgår av tabell 1.

Utklipp 2: Eksempel på verdiberegning tomt og bygninger – detaljert takstgrunnlag

OPPLYSNINGER - TOMT (INKL. TILLEGGSPARSELLER OG FELLESAREAL)

Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr	Areal (m2)	Andel	Bruk av tomt	Kvm-pris	Beløp
XX	XX	0	0	733	1 / 1	Best. grunneiendom	200	146 600

OPPLYSNINGER - BYGNINGER

Type : Enebolig (Nummer= XXXXXXX-0) Status: Tatt i bruk Andel 1 / 1 Tatt i bruk: 08.12.1980

Etasjebeskrivelse	Etasjenr	Areal bolig (BRA)	Areal annet (BRA)	Areal alternativt	Avgiftsareal
Hovedetasje	1	134	0	0	134
Underetasje	1	123	0	0	61.5

Type : Garasje,uthus anneks til bolig (Nummer= XXXXXXX-0) Status: Tatt i bruk Andel 1 / 1 Tatt i bruk:

Etasjebeskrivelse	Etasjenr	Areal bolig (BRA)	Areal annet (BRA)	Areal alternativt	Avgiftsareal
Hovedetasje	1	0	40	0	40

VERDIBREGNING - BYGNINGER

Bygningsnummer	Avg. areal	Kvm pris	Andel bygg	Beløp
(Nummer= XXXXXXXXX-0)	195,5	9 000	1 / 1	1 759 500
(Nummer= XXXXXXXXX-0)	40	2 000	1 / 1	80 000

Kilde: Tromsø kommune

For verdiberegning av tomt og bygninger utleder vi som revisjonskriterium at:
I takstberegningen skal det benyttes riktige sjablonverdier og faktorer fra retningslinjene avhengig av faktaopplysningene om etasjer og bygningstype.

Revisors funn
Av de 60 eiendommene revisor undersøkte, var det én eiendom sjablonverdier ikke var aktuelt for (ingen bygninger på eiendommen). For 58 eiendommer fant vi samsvar mellom bygningstype og sjablonverdiene som fremgår av tabell 1. I det siste tilfellet var det benyttet sjablonverdi på 4 800 kr per m^2 for bygningstype grendehus. Ifølge retningslinjene skal det for *skolebygning, universitet, idrettsbygning, religiøse aktiviteter, bygdehus* legges til grunn sjablonverdi på 4 000 kr.[13] Vi spurte konsulent for eiendomsskatt om dette forholdet og fikk opplyst at arealpris for bygdehus har vært 4800 kr per kvadratmeter siden 2006 i KomTek. Hvorvidt det er arealpris i KomTek eller retningslinjene som er feil, er ifølge konsulent for eiendomsskatt vanskelig å fastslå. Imidlertid er det konsekvent brukt samme arealpris for alle bygdehus, slik at alle eiendommer har vært, og er, gjenstand for samme behandling. Videre opplyste konsulent for eiendomsskatt at administrasjonen vil ta initiativ til å rette retningslinjene slik at disse harmonerer med arealprisene som er benyttet ved taksering. Vedtak om endring i retningslinjene fattes av Skattetakstnemndene i Tromsø kommune.

Videre undersøkte vi om det var benyttet riktig etasjefaktor for alle etasjer, altså om det var samsvar mellom etasje og avgiftsareal. For samtlige undersøkte eiendommer[14], var det benyttet etasjefaktor i henhold til retningslinjene.

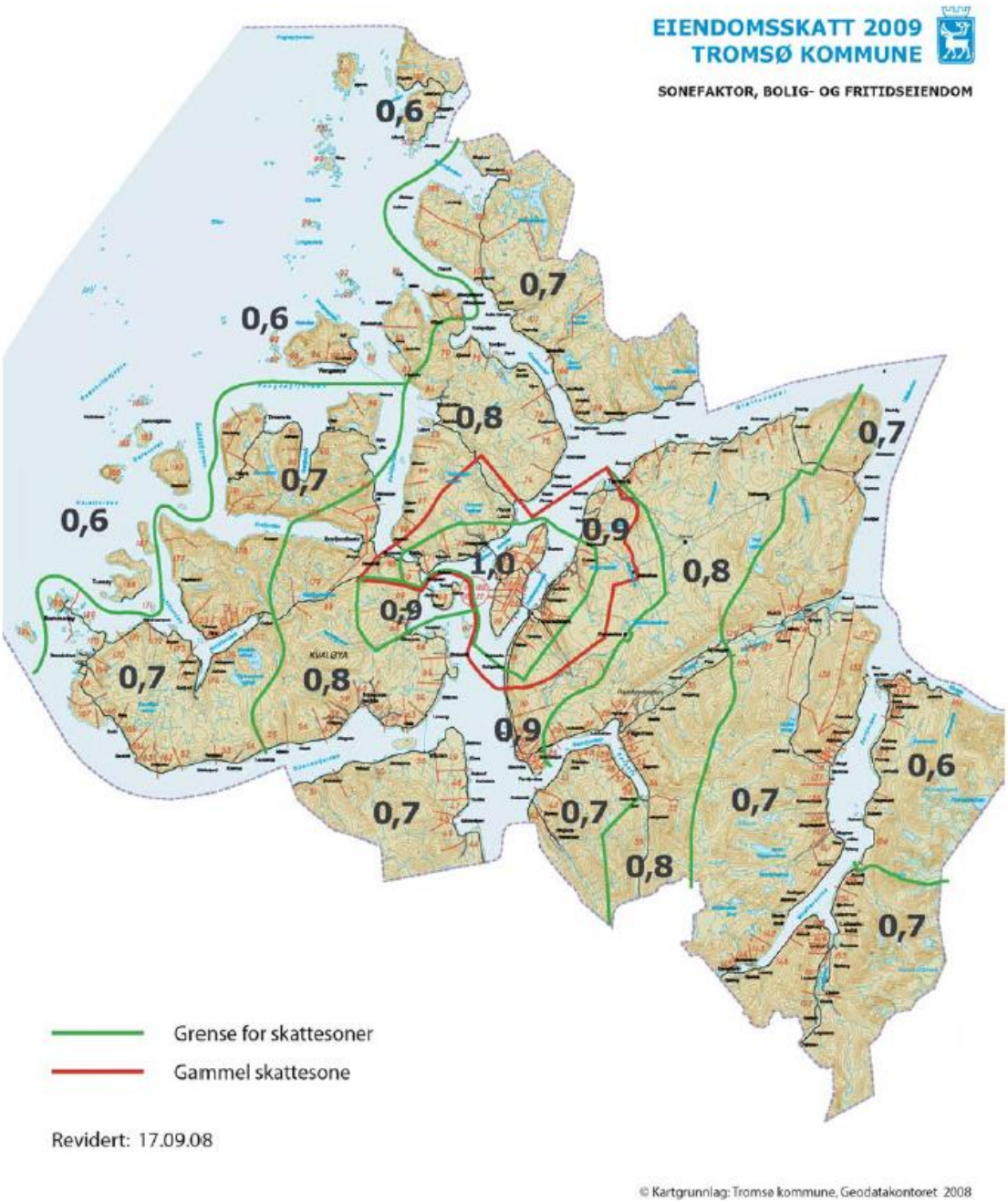
Revisors vurdering
Revisor vurderer revisjonskriteriet om at det i takstberegningen skal benyttes riktige sjablonverdier og faktorer fra retningslinjene avhengig av faktaopplysningene om etasjer og bygningstype, **i hovedsak som oppfylt**.

[13] Revisor legger til grunn at grendehus og bygdehus er tilsvarende bygningstyper.
[14] Med unntak av eiendommen som kun bestod av tomt. For denne er bruk av etasjefaktor ikke aktuelt.

4.4 Bruk av sonefaktor

Ved beregning av eiendomsskattetakst i Tromsø kommune benyttes det sonefaktor for både bolig-, fritids-, og næringseiendommer. Ifølge retningslinjene for fastsettelse av eiendomsskattetakst velger skattetakstnemda å benytte sonefaktorer på grunnlag av verdiutvikling. Av utklipp 3 fremgår sonefaktorer for bolig- og fritidseiendommer i Tromsø kommune. Som kartet viser reduseres sonefaktoren med avstanden fra bykjernen.

Utklipp 3: Sonefaktor bolig- og fritidseiendom i Tromsø kommune



Kilde: Tromsø kommune

For næringseiendommer angir retningslinjene sonefaktorene som fremgår av tabell 5. Av tabellen fremgår det at *spesielle områder regulert til næringsformål* skal ha sonefaktor 1,1. Områder i Tromsø kommune som er regulert til næringsformål, er Skattøra og Langnes.

Tabell 5: Sonefaktor næringseiendommer i områder med sonefaktor 0,9 og 1,0

Sone	Tromsø
Sentrum	Faktor 1,0
Spesielle områder regulert til næringsformål	Faktor 1,1
Spredte områder	Faktor 0,8

Av dette utleder vi som revisjonskriterium at:
Sonefaktorer skal fastsettes i samsvar med eiendommens oppgitte adresse og soneinndeling slik denne er gitt i retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst Tromsø kommune 2006- 2016.

Revisors funn
I gjennomgangen av eiendommer i KomTek undersøkte vi kommunens bruk av sonefaktor og fant at den for alle 60 undersøkte eiendommer var i tråd med faktorene som fremgår av utklipp 3 og tabell 5.

Revisors vurdering
Revisjonskriteriet om at sonefaktorer skal fastsettes i samsvar med eiendommens oppgitte adresse og soneinndeling slik denne er gitt i retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst Tromsø kommune 2006 – 2016, vurderes som **oppfylt**.

4.5 Ytre faktor

I fastsettelsen av eiendomsskattetakst benyttes det *ytre faktor*. I utgangspunktet fastsettes ytre faktor for eiendommer til 1,0, unntakene er tilfeller hvor det er spesielle lokale forhold som påvirker enkelteiendommers verdi. Eksempler på slike forhold i retningslinjene er:

- Atkomst/tilgjengelighet
- Trafikksikkerhet
- Spesielle sol og vindforhold
- Spesiell utsikt
- Forurensing (lyd, luft, grunn)
- Randbebyggelse mot trafikkårer

Det følger av retningslinjene at ingen eiendommer får lavere verdivurdering på bakgrunn av eiendommens utsikt eller atkomst alene.

Eiendommer underlagt konsesjonsplikt[15] skal ifølge retningslinjene få en reduksjon i ytre faktor på 0,2. Eiendommer som ligger innenfor NGU's[16] definisjon av skred- og rasfarlige områder, og dette medfører et forbud mot bygging, får en reduksjon i ytre faktor på 0,1. I områder hvor det finnes godkjente tilleggsundersøkelser av skredfare, legges disse til grunn.

Avvik fra sjablontakst skal begrunnes. Retningsgivende for bruk av ytre faktor er:

- Bruk fra 0,8 til 1,2. Begrunn spesielt når en velger 0,8 eller 1,2
- Våningshus på gårdsbruk får i utgangspunktet 0,8. Begrunnelsen er at våningshusene ikke ligger i et boligområde, men i et næringsområde.

Av dette utleder som vi som revisjonskriterium at:
Ytre faktor skal som utgangspunkt fastsettes til 1,0, og avvik fra dette skal begrunnes.

Revisors funn
Revisors gjennomgang viste at ytre faktor var fastsatt til 1,0 for 58 av de undersøkte eiendommene. For to av eiendommene var ytre faktor fastsatt til 0,9, og dette var begrunnet med at de lå i et område med skredfare.

Revisors vurdering
Revisor vurderer revisjonskriteriet om at ytre faktor som utgangspunkt skal fastsettes til 1,0 og at avvik fra dette skal begrunnes, som **oppfylt**.

[15] Konsesjonspliktige eiendommer er eiendommer en må ha særskilt tillatelse fra kommunen for å få kjøpe.
[16] NGU = Norges geologiske undersøkelse

4.6 Indre faktor

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten utfra forhold på eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom. Skattetakstnemnda legger til grunn faktorer gjengitt i tabell 6 for vurdering av standard.

Tabell 6: Faktorer for vurdering av standard

Høy standard	Faktor 1,2
Normal standard	Faktor 1,0
Lav standard	Faktor 0,8
Restaureringsobjekt	Faktor 0,4
Rivningsobjekt	Faktor 0,0

I retningslinjene er **lav funksjonalitet** eksemplifisert med store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk. Eksempel på **lav standard** er dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer, og eksempel på **lav kvalitet** er råtne vinduer, drenering som ikke fungerer og setninger i fundament.

I tabell 7 er *retningsgivende bruk* av indre faktor i forhold til bygningens kvalitet/hevd gjengitt.

Tabell 7: Retningsgivende bruk av indre faktor i forhold til byggeår

Ferdigstillelsestidspunkt for bygning	Retningsgivende faktor
Før 1945	0,7
Tidsrommet 1945-1962	0,8
Tidsrommet 1962-1967	0,85
Tidsrommet 1967-1972	0,9
Tidsrommet 1972-1978	0,95
Tidsrommet 1978-1987	1,0
Tidsrommet 1987-1992	1,05
Tidsrommet 1992-1997	1,1
Tidsrommet 1997-2003	1,15
Etter 2003	1,2

Dersom deler av bygningsmassen er restaurert/renovert, skal en se på hvor stor del som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foreta en faktorjustering. I tilfeller hvor bygningsmassen krever nødvendig vedlikehold, reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler.

I tillegg er følgende retningsgivende ved fastsettelse av indre faktor:

- Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4
- Rivningsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm kan settes til verdi null. Tomta takseres.
- Bygninger med eternittkledning og eternittak som ikke har kvalitetsavvik, reduseres med 0,1 i indre faktor (lav standard). Dersom eternittkledningen/taket i tillegg er skadet (kvalitetssvikt), vurderes et fratrekk tilsvarende hva det koster å utbedre skaden på samme måte som en vurderer andre kvalitetsavvik i forhold til gjennomsnittseiendommene.
- Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor. For fritidsboliger som har vanlig boligstandard, kan en benytte faktor opp til 2,2

Fastsettelsen av indre faktor for den enkelte eiendom er en del av den skjønnsmessige vurderingen som foretas av besiktiger og deretter skattetakstnemnda og overskattetakstnemnda. Skjønnsmessige

vurderinger mot *retningsgivende* faktorer kan ikke vi vurdere opp mot konkrete utledete revisjonskriterier. Avvik fra retningsgivende faktor på inntil 0,05 anser vi for å være innenfor rammene for skjønnsutøvelse fra besiktigers side, med mindre disse er i strid med andre prinsipper i retningslinjene. Med bakgrunn i prinsippet «vær prinsipiell»[17] legger revisor til grunn at større avvik fra retningsgivende faktorer bør begrunnes. Vi utleder derfor følgende revisjonskriterier for fastsettelse av indre faktor:

- *Indre faktor skal som utgangspunkt fastsettes i tråd med retningsgivende faktorer for standard og kvalitet og øvrige prinsipper i retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst Tromsø kommune 2006 - 2016.*
- *Avvik fra retningsgivende faktorer > 0,05 skal begrunnes.*

Revisors funn

I gjennomgangen av beregningen av eiendomsskatt undersøkte vi om indre faktor for den enkelte bygning var i samsvar med retningsgivende bruk av aldersfaktor i tabell 7. Dersom vi ikke fant samsvar mellom benyttet indre faktor og retningsgivende aldersfaktor, undersøkte vi om avviket var begrunnet. I etterkant av gjennomgangen stilte vi spørsmål om enkelteiendommer til konsulent for eiendomsskatt. I tabell 8 er oversikt over våre funn.

Tabell 8: Stikkprøvekontroll av indre faktor (antall eiendommer = 59)

Indre faktor i samsvar med retningsgivende aldersfaktor	25
Avvik, alle størrelser, fra retningsgivende aldersfaktor begrunnet	20
Avvik fra retningsgivende aldersfaktor = 0,05, ikke begrunnet	8
Tatt-i-bruk dato for bygning ikke oppgitt	4
Avvik fra retningsgivende aldersfaktor > 0,05, ikke forklart	1

Begrunnelser for avvik fra retningsgivende aldersfaktor var i alle tilfellene revisor undersøkte, knyttet til bygningens standard eller kvalitet, herunder vedlikehold og renovering – eller mangel på dette.

For fire av eiendommene vi undersøkte, fant vi ikke i dokumentasjonen i KomTek e-skatt hvilket år bygningene var tatt i bruk og kunne derfor ikke sammenlikne benyttet indre faktor med retningsgivende aldersfaktor. Revisor stilte spørsmål til konsulent for eiendomsskatt om manglende årstall for når bygninger ble tatt i bruk. Han opplyste at en del av jobben til besiktiger er å fastsette alderen på bygg på eiendommen. Det er ikke alltid mulig å finne eksakt alder på bygningene, men besiktiger skal gjøre en vurdering av dette. Denne vurderingen er en del av grunnlaget for fastsettelsen av indre faktor. Imidlertid er årstallet for når bygningen ble tatt i bruk i noen tilfeller ikke oppgitt i takstgrunnlaget, da informasjonen ikke er registrert i Matrikkelen.

Revisor stilte også spørsmål til konsulent for eiendomsskatt om mindre avvik (0,05) fra retningsgivende aldersfaktor. Som det fremgår av tabell 8, var det åtte slike avvik revisor ikke fant begrunnelse for, mens en del av de avvikene vi fant begrunnelse for, også gjaldt slike mindre avvik. Konsulent for eiendomsskatt forklarte at avvik som regel er forklart, og at forklaring kan finnes i besiktigerskjema som ikke er digitalisert.[18] Han forklarte videre at mindre avvik på 0,05 kan skyldes ulik skjønnsutøvelse blant besiktigere. Eiendommer i noen «nye» boligområder utenfor sentrum[19] ble ved besiktigelse i 2006 vurdert litt lavere, og fikk en indre faktor som var 0,05 lavere enn

[17] Fra retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst i Tromsø kommune 2006 – 2016: *«Retningslinjene trekker opp prinsipper som enkelttakstene må være i samsvar med. Dette ivaretar hensynet til likebehandling.»*
[18] Jf. kap. 4.3 er ikke alle besiktigerskjema fra 2006 digitaliserte.
[19] Eksempelvis Reinen og noen områder på Kvaløya

retningsgivende. Ved senere fastsettelse av eiendomsskattetakst for eiendommer i disse områdene har man gitt også disse et «trekk» i indre faktor på 0,05 for å sikre likebehandling av eiendomsbesittere i samme område.

Eiendommen hvor avvik fra retningsgivende aldersfaktor > 0,05 manglet begrunnelse, er et rekkehus på seksjonert eiendom. I takstgrunnlaget var «tatt i bruk»-tidspunkt oppgitt til 1954. Retningsgivende aldersfaktor er 0,8, jf. tabell 8. Fra konsulent for eiendomsskatt fikk vi opplyst at eiendommen ble seksjonert i 2008, og at takst ble satt seksjonsvis fra og med 2009 og det ble da benyttet indre faktor 1,0. Dette boligkomplekset består av åtte boenheter, fordelt på to grunneiendommer. For den andre eiendommen er indre faktor satt til 0,9. Konsulent for eiendomsskatt konkluderte med at indre faktor for seksjonene var feilregistrert når disse ble lagt inn i KomTek e-skatt, og opplyste at kommunen vil legge opp til å behandle takst for seksjonene på nytt.

Revisors vurdering

Revisor kan ikke vurdere om fastsettelsen av indre faktor avviker fra retningsgivende aldersfaktor for de fire eiendommene hvor vi ikke fant opplysninger om hvilket år bygningene ble tatt i bruk. Revisor vurderer små avvik på retningsgivende faktor på 0,05 som å ligge innenfor skjønnsutøvelsen til besiktiger, med mindre disse er i strid med andre prinsipper i retningslinjene. Revisor har fått forklart at indre faktor for eiendommer i visse områder/bydeler systematisk er redusert med 0,05 med bakgrunn i praksis fra taksering i 2006. Denne praksisen er opprettholdt ved senere takseringer for å sikre likebehandling av eiendomsbesittere i <u>samme område</u>. Etter revisors vurdering sikrer imidlertid ikke en slik praksis likebehandling av <u>alle</u> eiendomsbesittere i Tromsø kommune. Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten utfra forhold **på** eiendommen, og hvilket område eiendommen ligger i, er etter revisors vurdering ikke et forhold **på** eiendommen. Revisor vurderer det utledete revisjonskriteriet om at indre faktor som utgangspunkt skal fastsettes i tråd med retningsgivende faktorer for standard og kvalitet og øvrige prinsipper i retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst Tromsø kommune 2006 – 2016, som i **stor grad oppfylt**. Det utledete revisjonskriteriet om at *avvik fra retningsgivende faktorer > 0,05 skal begrunnes*, vurderes som **i stor grad oppfylt**.

4.7 Bruk av korreksjonsprotokoll

Korreksjonsprotokoll benyttes for å erstatte takst på tomt eller bygg, eller for å justere taksten etter faktisk bruk. Eksempelvis blir taksten redusert for den delen av et bolighus som består av integrert garasje. Vi undersøkte 36 boligeiendommer[20], og det var benyttet korreksjonsprotokoll for 14 av disse. Korrigeringene gjaldt i de fleste tilfellene garasjeareal, mens det i noen tilfeller var gjort korrigeringer for tomteareal[21].

Av de 24 næringseiendommene[22] vi undersøkte, var det benyttet korreksjonsprotokoll for 17 av eiendommene. Mange næringseiendommer består av ulike typer lokaler, det kan eksempelvis være både butikk, verksted, lager og kontor i en og samme bygning – eller fordelt på flere bygninger på samme eiendom. I slike tilfeller utarbeides en *takstmatrise.* Av takstmatrisen fremgår det hvor stor andel av arealet som blir brukt til ulike formål, og avgiftsarealet beregnes ved å benytte etasjefaktorer og kvadratmeterpriser som oppgitt i kapittel 4.3. I takstmatrisen kan det også benyttes ulik indre faktor dersom det er ulik standard/kvalitet på ulike bygninger eller ulike deler av bygget. Eksempelvis kan et lager være dårlig vedlikeholdt, mens kontorlokalene er nyrenoverte.

Verdiberegningen for tomt og bygninger, samt fastsettelse av indre faktor, gjøres ved bruk av sjablonverdier og faktorer som er redegjort for i kapittel 4.3 – 4.6. Revisors vurderinger av dette, også for eiendommer hvor det er benyttet korreksjonsprotokoll, fremgår av kapittel 4.3 – 4.6.

[20] Kategoriene bolig, enebolig og leiligheter.
[21] Korrigereringer for tomteareal kan gjøres for landbrukseiendommer eller eiendommer i landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF-områder). Vi viser til retningslinjene i vedlegg for nærmere informasjon om dette.
[22] Kategoriene industri, verksted, lager og kontor og forretningsbygg

4.8 Beregnet eiendomsskatt

Når eiendomsskattetaksten er fastsatt, beregnes eiendomsskatten for den enkelte eiendom. I utklipp 4 er et eksempel på denne beregningen. Som det fremgår av utklippet multipliseres taksten som er vedtatt av skattetakstnemnda, med 107 % før bunnfradrag trekkes fra. Årsaken til dette er at kommunestyret i Tromsø i sak 220/15 vedtok å øke takstgrunnlaget med 7 %.[23] Dette er en flat kontorjustering og gir en økning i den vedtatte taksten på 7 % for alle eiendomsbesittere.

Utklipp 4: Samlet skatteeiendom - eksempel

5 SAMLET SKATTEEIENDOM (TOMT OG BYGNINGER)

	Sum beløp	6 Sonefaktor	7 Vurderingsfaktor indre	8 Vurderingsfaktor ytre	Takst
Takst:	1986100	1	0,95	1,00	1 886 795
Skattetakstnemndas vedtak (kr):					9 **1 886 000**

Kommunestyrets vedtak (kr): Takst x skattenivå - bunnfradrag = skattegrunnlag	1 886 000	11 x	107 % -	200 000	=	**1 818 020**
Eiendomsskatt (kr): Skattegrunnlag x skattesats = skatt	1 818 020	x	5	promille	=	10 **9 090**

For skatteåret 2016 har kommunestyret vedtatt at takst etter alminnelig taksering økes med 7% (skattenivå 107%)

Kilde: Tromsø kommune

Kommunestyret fastsetter hvert år størrelse på skattesats og bunnfradrag. Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak i sak 220/15 utleder vi følgende revisjonskriterier for beregningen av eiendomsskatt:

- *Tromsø kommune skal i 2016 ha skrevet ut eiendomsskatt med skattesats på 5.0 promille for boligeiendommer og 7.0 promille for andre eiendommer*
- *Tromsø kommune skal i 2016 ha gitt bunnfradrag på kr. 200.000 for godkjente boenheter*
- *Takstgrunnlaget etter alminnelig taksering og senere takstfastsettinger skal i 2016 være økt med 7 %*

Revisors funn

Revisors gjennomgang viste at det var skrevet ut eiendomsskatt med skattesats på 5.0 promille for alle undersøkte boligeiendommer og med skattesats på 7.0 for øvrige typer eiendommer. Videre viste revisors gjennomgang at det var samsvar mellom antall oppgitte godkjente boenheter på eiendommen og størrelsen på bunnfradrag.

Revisors vurdering

Etter revisors vurdering har Tromsø kommune **oppfylt** de utledete revisjonskriteriene om i 2016 å skrive ut eiendomsskatt med skattesats på 5.0 og 7.0 promille for hhv. boligeiendommer og andre eiendommer, gi bunnfradrag på kr 200 000 for godkjente boenheter og øke takstgrunnlaget med 7 % i 2016.

[23] Det følger av eigedomsskattelova § 8 A-4 (1) at kommunestyret i stedet for ny allmenn taksering kan gjøre vedtak om å øke taksten som eiendommen satt til ved den siste allmenne takseringa for utskriving av eiendomsskatt.

5 HENVENDELSER OG KLAGER VEDRØRENDE EIENDOMSSKATT

Administrasjonen har opplyst til revisor at Tromsø kommune i 2016 mottok mange henvendelser vedrørende eiendomsskatt, flere enn tidligere år. Mange har henvendt seg til kommunen med spørsmål, men en del har også levert klager. Hovedårsaken til dette er at takstgrunnlaget for samtlige eiendommer ble sendt ut i 2016 sammen med informasjonsbrosjyre med veiledning om hvordan beregningen av eiendomsskatt skulle forstås. Takstgrunnlaget for flertallet av eiendommene var basert på taksering i 2006 eller 2009. Årsaken til at takstgrunnlaget ble sendt ut til samtlige eiendomsbesittere, var at kommunestyret vedtok en økning i takstgrunnlaget på 7 % for 2016, samt en økning i skattøret til 5 promille for boligeiendommer og 7 promille for øvrig type eiendommer. Samlet medførte dette en økning på rundt 85 % i eiendomsskatten for den enkelte eiendomsbesitter. Administrasjonen forventet derfor en del spørsmål om beregningen av eiendomsskatt. Informasjonsbrosjyren ble sendt ut i februar. Første faktura for eiendomsskatt ble imidlertid sendt ut i januar, jf. kommunestyrets vedtak i sak 220/15 om at eiendomsskatten skulle faktureres tolv ganger i året fremfor to ganger i året.[24]

I Tromsø kommunes postjournal er det i perioden 1.1.16 – 31.12.16 journalført 434 innkomne henvendelser som har ordet «eiendomsskatt» i saksbeskrivelsen. Til sammenlikning var det 86 tilvarende henvendelser i perioden 1.1.15 – 31.12.15. Postjournalen omfatter ikke henvendelser per telefon, og det kan også ha kommet henvendelser som ikke har ordet «eiendomsskatt» i saksbeskrivelsen, slik at dette ikke gir en fullstendig oversikt over antall henvendelser.

Av saksbeskrivelsen fremkommer det at de 434 henvendelsene i 2016 omhandlet flere ulike forhold, eksempelvis:

- Spørsmål om kontant betaling av eiendomsskatt
- Spørsmål vedrørende faktureringshyppighet
- Søknad om fritak for eiendomsskatt
- Søknad om refusjon av eiendomsskatt
- Søknad om betalingsutsettelse for eiendomsskatt
- Klage på eiendomsskatt

I kommunens postjournal har mange av henvendelsene en beskrivelse som gjør at det ikke er mulig å si noe nærmere om innholdet i henvendelsen. For øvrig omhandler flere av de 434 henvendelsene samme sak; hver innkommende henvendelse skal journalføres på dato i kommunens postliste. Det kan eksempelvis dreie seg om purring på tidligere henvendelse.

I 2016 ble det journalført 232 innkomne henvendelser som har ordene «klage eiendomsskatt» i saksbeskrivelsen. Flertallet av disse er også beskrevet som «Klage på eiendomsskatt», og vi har ikke kjennskap til innholdet i henvendelsene utover dette. Også her gjelder det at flere henvendelser omhandler samme sak, det er altså ikke 232 unike klagesaker. Til sammenlikning ble det journalført sju tilsvarende henvendelser i 2015.

Det er anledning til å klage på grunnlaget for eiendomsskatt hvert år såfremt det ikke er klaget på samme forhold tidligere. Det innebærer at eiendomsbesittere som fikk taksert eiendommen i 2006 hadde anledning til å klage i 2016, dersom forholdet ikke tidligere var påklaget og klagen ble fremsatt innen klagefristen.

[24] Kommunestyret vedtok i sak 272/16 at eiendomsskatten fra januar 2017 betales i to terminer, med forfall 1. april og 1.oktober.

Revisor ba Tromsø kommune om en oversikt over innkomne klager på eiendomsskatt i 2016. Kommunen opplyste at det er vanskelig å tallfeste antall klager registrert på eiendomsskatt fordi det aktuelle saksnummeret i arkivsystemet også omfatter klager på de øvrige eiendomsavgiftene; vann, avløp, feiing/tilsyn og renovasjon, samt fakturering av disse. Klager kan også registreres feil ved mottak. Derfor har kommunen ikke statistikk over hvilke forhold som er påklaget; størrelsen på eiendomsskatten, takstgrunnlaget, faktaopplysninger eller liknende. Imidlertid finnes oversikt over antall saker behandlet av Skattetakstnemnda som omhandler takstfastsettelsen av eiendom. I 2016 behandlet Skattetakstnemnda 100 klager. Av disse fikk 90 medhold, mens ti eiendomsbesittere fikk avslag på klagen. I tillegg var 33 klager behandlet administrativt fordi de omhandlet andre forhold enn beregning av takst på eiendommen. Eksempler på slike forhold kan være klager/spørsmål som omhandler skattesats, antall faktureringsterminer, arealendringer under 15 kvm. med videre.

6 OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Vi har gjennomført en tilfeldig stikkprøvekontroll av beregningen av eiendomsskatt i 2016 for 60 eiendommer. I vår gjennomgang undersøkte vi om eiendomsskatten for 2016 var beregnet i tråd med *Retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst Tromsø kommune 2006-2016*, samt kommunestyrets vedtak vedrørende skattesats, bunnfradrag og økning i takstgrunnlag.

I vår gjennomgang av takstberegningen undersøkte vi følgende:

- Fakta om eiendommen
- Verdiberegning – tomt og bygninger
- Sonefaktor
- Ytre faktor
- Indre faktor
- Bruk av korreksjonsprotokoll

Funnene fra stikkprøvekontrollen ble vurdert opp mot revisjonskriterier utledet fra kommunens egne retningslinjer for takstfastsettelse. Vår gjennomgang viser at takst i hovedsak er fastsatt i tråd med de utledete revisjonskriteriene. Vi fant noen få enkeltavvik, disse er av en slik størrelsesorden at det har marginal betydning for summen eiendomsbesitter betaler i eiendomsskatt. Ved fastsettelse av indre faktor har vi fått forklart at indre faktor for eiendommer i visse områder/bydeler konsekvent er redusert med 0,05 med bakgrunn i praksis fra taksering i 2006. Denne praksisen er opprettholdt ved senere takseringer for å sikre likebehandling av eiendomsbesittere i samme område. Etter revisors vurdering sikrer imidlertid ikke en slik praksis likebehandling av alle eiendomsbesittere i Tromsø kommune. Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten utfra forhold **på** eiendommen, og hvilket område eiendommen ligger i er etter revisors vurdering ikke et forhold **på** eiendommen. Revisor påpeker dette fordi likebehandling er et viktig prinsipp i beregningen av eiendomsskatt.

Vi undersøkte også om beregningen av eiendomsskatt var i samsvar med kommunestyrets vedtak i sak 220/15 som sa at:

- Tromsø kommune i 2016 skal ha skrevet ut eiendomsskatt med skattesats på 5.0 promille for boligeiendommer og 7.0 for alle andre eiendommer
- Tromsø kommune i 2016 skal ha gitt bunnfradrag på kr. 200 000 for godkjente boenheter
- Takstgrunnlaget etter alminnelig taksering og senere takstfastsettinger i 2016 skulle være økt med 7 %

Vår gjennomgang viste at beregningen av eiendomsskatt for samtlige undersøkte eiendommer var i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Vi har også søkt å skaffe oversikt over klager på eiendomsskatt i 2016. Administrasjonen har opplyst at Tromsø kommune i 2016 mottok mange henvendelser vedrørende eiendomsskatt, flere enn tidligere år. Mange har henvendt seg til kommunen med spørsmål, men en del har også levert klager. Kommunestyret vedtok en økning i takstgrunnlaget på 7 % for 2016, samt en økning i skattøret til 5 promille for boligeiendommer og 7 promille for øvrig type eiendommer. Samlet medførte dette en økning på rundt 85 % i eiendomsskatten.

Tromsø kommune har opplyst at det er vanskelig å skaffe en fullstendig oversikt over klager på eiendomsskatt. Bakgrunnen for dette er at klager på øvrige eiendomsavgifter registreres på samme saksnummer i arkivsystemet. Imidlertid finnes oversikt over antall saker behandlet av

Skattetakstnemnda. Dette er saker som omhandler takstfastsettelsen av eiendommen. I 2016 behandlet Skattetakstnemnda 100 klager. Av disse fikk 90 medhold i klagen, mens ti eiendomsbesittere fikk avslag på klagen. I tillegg var 33 klager behandlet administrativt. Dette er klager hvor klagen ikke ga grunnlag for endring av takst, det vil si at klagene omhandlet andre forhold enn beregning av takst på eiendommen.

Selv om Tromsø kommune mottok flere klager på eiendomsskatt enn tidligere år, utgjør antall klager de har opplyst til revisor en svært liten andel av det totale antallet objekter for eiendomsskatt (30 879). Selv om vi tar høyde for at antallet klager kan være noe høyere enn tallene vi har fått oppgitt fra Tromsø kommune, anser vi andelen klager for å være beskjeden. Andelen klager gir etter revisors oppfatning ikke indikasjoner på systematisk eller omfattende svikt i etterlevelsen av retningslinjene for takstfastsettelse og politiske vedtak i beregningen av eiendomsskatt.

På bakgrunn av vårt utvalg, funn og vurderinger er vår konklusjon at eiendomsskatt i Tromsø kommune i hovedsak beregnes i tråd med kommunens retningslinjer og politiske vedtak.

7 HØRING

Rapporten ble sendt på høring til Tromsø kommune v/administrasjonssjef 13.12.17. Kommunen avga høringssvar 2.3.17 og dette er gjengitt nedenfor.

Fra: Hartvigsen, Helge <helge.hartvigsen@tromso.kommune.no>
Sendt: 2. mars 2017 09:22
Til: Astrid Indrebø
Emne: SV: Forvaltningsrevisjonsprosjekt - høring

Her er tilbakemeldingen til høringen.

Beskrivelsen av fakta er helt korrekt.

Når det gjelder merknaden til pkt. 4.6, er beskrivelsen at skjønnsutøvelsen utøves systematisk for dette området korrekt, men vi mener likevel dette er korrekt anvendelse av skjønnet da det er forholdene i dette området som er begrunnelsen for avviket og ikke området i seg selv.

For øvrig ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Helge Hartvigsen
Tjenesteleder
Innkjøp- og fakturatjenesten

8 ANBEFALINGER

Med bakgrunn i funn, vurderinger og konklusjon anbefaler vi Tromsø kommune å vurdere om praksisen med fratrekk i indre faktor ved fastsettelse av eiendomsskattetakst for eiendommer i enkelte geografiske områder bør videreføres.

9 REFERANSER

LOV-1975-06-06-29 *Lov om eigedomsskatt til kommunane (eigedomsskattelova)*

Tromsø kommune 2009: *Retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst Tromsø kommune 2006-2016*

Tromsø kommune 2017: «Informasjon om eiendomsskatt»
URL: http://www.tromso.kommune.no/eiendomsskatt.123353.no.html

10 VEDLEGG

Vedlegg 1: Antall avtaler om eiendomsskatt fordelt etter type eiendom

Tabell 1: Avtaler om eiendomsskatt fordelt etter type eiendom, pr. 28.10.16

Type eiendom	Antall avtaler
Anleggseiendom	6
Blandet bruk bolig	429
Blandet bruk næring	189
Bolig	1609
Bolig – enebolig	15903
Bolig – leiligheter	2889
Fritid – godkjent bruksenhet	1652
Fritid – IKKE godkjent bruksenhet	101
Garasje, uthus og naust	894
Kraftanlegg	6
Landbruk	1015
Landbruk – fisk og Landbruksbygg	73
Næring – fritidsbygg, camping	68
Næring – hotell, pensjonat	99
Næring – industri, verksted, lager	376
Næring – kontor og forretningsbygg	365
Næring – samferdsel, telehus, parkeringshus	79
Næring – skole, barnehage, offentlige bygninger	262
Næring – sykehus/hjem	17
Sjøanlegg	7
Tomt	2483
Tomt LNF	1296
Tomt veigrunn	965
Verk/bruk	96
Totalt	**30879**

Vedlegg 2: Fritak for eiendomsskatt

Eigedomsskattelova §§ 5 og 7 gir bestemmelsene for fritak av eiendomsskatt. Bestemmelsene er gjengitt nedenfor.

§ 5. *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*
- *eigedomen vert nytta av Forsvaret til forsvarsanlegg, avgrensa leiområde 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.

e) Legasjons- og konsulateigedomar som ein annan stat eig, når den andre staten fritek norsk eigedom for tilsvarande skatt hjå seg.

f) Eigedom som statens lufthamnselskap eig, i same omfang som fritaket for statens eigedom etter bokstav a femte strekpunkt.

g) Eigedom som helseforetak eig, i same omfang som fritaket for statens eigedom etter bokstav a sjette strekpunkt.

h) Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytta slik drift.

i) Ikkje utbygde delar av Finnmarkseiendommen sin grunn i Finnmark fylke. Dette fritaket gjeld likevel ikkje tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.

j) Område som er vedteke verna som nasjonalpark eller naturreservat i medhald av lov 19.juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldsloven). Fritaket gjeld også for område verna som nasjonalpark eller naturreservat etter den tidlegare lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern. Fritaket gjeld ikkje bygning med tomt og tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.

k) Lavproduktiv grunneigedom som staten eig direkte eller indirekte, så langt den tene ålmennyttige føremål. Fritaket gjeld ikkje med bygning med tomt og tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.

§ 7. *Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:*

a) Eigedom år 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. 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.

e) Fritidsbustader

Som det fremgår av de ovennevnte bestemmelsene kan kommunestyret etter eigedomsskattelova § 7 frita eiendommene i a)-e) helt eller delvis for eiendomsskatt.

Vedlegg 3: Retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst i Tromsø kommune

Tromsø kommune

Retningslinjer for fastsettelse av eiendomsskattetakst Tromsø kommune 2006 – 2016.

Foreløpig vedtatt i møte 2. mai 2005 der skattetakstnemnda og overskattetakstnemnda deltok. Endelig vedtatt av skattetakstnemndene 2006. Endringer vedtatt i møte 25. januar 2007, hvor skattetakstnemnda og overskattetakstnemnda deltok

Foreløpig vedtatt av skattetakstnemnda i møte 2. mai 2005. Endelig vedtatt av skattetakstnemnda og overskattetakstnemnda i møte 25. januar 2007.

Presiseringer knyttet til utvidelse av skattesonen til hele Tromsø kommune, er vedtatt av skattetakstnemndene i møte tirsdag 8. desember 2009.

Skattetakstnemnda, overskattetakstnemnda og administrasjonen i Tromsø kommune har gjennomført en prosess for å komme fram til grunnlag og rammer for gjennomføring av enkelttakseringer i Tromsø kommune. Dette dokumentet, analysen, gjenspeiler resultatene fra denne prosessen.

Analysen danner grunnlaget for alminnelig taksering som ble gjennomført i 2005, alminnelig taksering gjennomført i 2008 i den utvidede skattesonen som gjelder fra 2009, og for enkelttakseringer som skjer i perioden 2006 – 2016.

Tromsø, 8. desember 2009

Laila Hansen leder skattetakstnemnda	**Odd Almås** nestleder	**Mariam Rapp** medlem
Mai Oanh Le Hoang	**Jens Harald Eilertsen** varamedlem	**Alvhild Yttergård** varamedlem
Ellen Bergli leder overskattetakstnemnda	**Bi Haavind** nestleder	**Tor Arne Morskogen** medlem
Halfdan Melkild varamedlem	**Bjørnar Østgård** varamedlem	**Ragnhild Fusdahl** varamedlem

Innholdsfortegnelse

1. OM RETNINGSLINJENE 4
1.1. HVA RETNINGSLINJENE OMFATTER 4
2. TAKSERINGSMETODE 6
2.1. FAKTA OM EIENDOMMEN 6
2.2. VURDERING AV EIENDOMMEN 6
3. YTRE RAMMEFORUTSETNINGER 7
3.1. JURIDISKE RAMMER 7
3.2. POLITISKE RAMMER 7
3.3. TEKNOLOGISKE RAMMER 8
4. SKATTETAKSTNEMNDENES HOVEDRAMMER FOR TAKSERINGEN 8
4.1. EIENDOMMENE SOM SKAL TAKSERES 8
4.2. ELEMENTER SOM INNGÅR I BEGREPET "FAST EIENDOM" 8
4.3. GRUPPERING AV EIENDOMMER 9
4.4. SJABLONVERDIER SOM GJENSPEILER GJENNOMSNITTSVERDI FOR EIENDOMSGRUPPENE 9
4.5. SONEFAKTORER 10
5. RAMMER FOR ENKELTTAKSERINGER 12
5.1. OVERORDNETE KRAV 12
5.2. AREALSTØRRELSER 12
5.3. BRUK AV FAKTORER 12
5.4. BRUK AV PROTOKOLLTAKST 14
5.5. ANDRE RAMMER FOR TAKSERING 14
5.6. DOKUMENTASJON AV FAKTAFEIL 16
5.7. JURIDISKE AVKLARINGER 17
6. RAMMER FOR KOMMUNIKASJON MED EIENDOMSBESITTERNE 18
6.1. ÅPEN OG PROAKTIV KOMMUNIKASJON 18
6.2. HOVEDAKTIVITETER OG HJELPEMIDLER 18
6.3. KRAV TIL KUNNSKAP 18
6.4. KOMMUNIKASJONSATFERD 19
7. SAKSBEHANDLING 19
8. KVALITETSSIKRING 19
8.1. DOKUMENTASJON 19
8.2. RIKTIG EIENDOMSREGISTER 19
8.3. RIKTIGE AREALER 19
8.4. RIKTIG KOMMUNIKASJON 19
8.5. RIKTIGE VURDERINGER 20
8.6. RIKTIG SAKSBEHANDLING 20
9. OPPLEGG FOR BEHANDLING AV KLAGER PÅ TAKST OG FEIL 20
9.1. FEIL OG FEILOPPRETTING 20
10. FRAMDRIFTSPLAN 20

1. Om retningslinjene

Dette dokumentet er resultatet fra en prosess der skattetakstnemnda, overskattetakstnemnda og administrasjonen har drøftet grunnlaget for alminnelig taksering i Tromsø i 2005 og enkelttakseringer i perioden fram til neste alminnelig taksering som foretas i 2016.

I tillegg har skattetakstnemnda og overskattetakstnemnda i etterkant av klagebehandlingen for 2006, foretatt enkelte endringer og presiseringer.

I forbindelse med kommunestyrets vedtak om at sonene for eiendomsskatt fra 2009 skal utvides til å gjelde hele Tromsø kommune, har skattetakstnemndene foretatt ytterligere presiseringer.

Retningslinjene er formelt vedtatt i skattetakstnemndene, og danner grunnlaget for besiktigelsesmedarbeiderne når de skal lage forslag til takster på enkelteiendommer.

Retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir riktige og at skattetakstnemndene sikrer likebehandling av eiendomsbesittere.

I dette dokumentet benyttes begrepet kalibrering i den betydning at alle bidragsytere i prosjektet (prosjektmedarbeidere, medlemmer i nemnda, underleverandører etc.) likerettes og samkjøres på en slik måte at alle praktiserer rammene og retningslinjene for takseringen på en ensartet måte som igjen sikrer likebehandling i alle ledd.

1.1. Hva retningslinjene omfatter

Retningslinjene tar stilling til følgende elementer:

Takseringsmetode
Valg av takseringsmetode er et viktig valg som påvirker likebehandlingen, totalkostnadene i prosjektet og kostnadene i forbindelse med daglig drift i etterkant av prosjektet.

Ytre rammeforutsetninger
Det foreligger tre sett med ytre rammebetingelser som prosjektet må overholde.
Disse er:

- De juridiske rammene som foreligger for takseringsarbeidet.
- De politiske rammene kommunestyret i Tromsø har trukket opp.
- De mulighetene og begrensningene teknologien gir.

Overordnede rammer satt av skattetakstnemndene
Gjennom disse retningslinjene trekker skattetakstnemndene opp rammer som besiktigelsesmedarbeiderne skal holde seg innenfor ved taksering. Dersom rammene avvikes, må dette begrunnes særskilt.

Retningslinjer for bruk av indre faktor, ytre faktor og kommentarer ved besiktigelse av enkelteiendommer
Retningslinjene trekker opp momenter for vurderinger av den enkelte eiendommen. Dersom disse momentene fravikes, må dette begrunnes særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne
Retningslinjene tar stilling til opplegget for kommunikasjonen med eiendomsbesitterne og andre interesser. Utvalgene mener at god kommunikasjon med eiendomsbesitterne kan bidra til riktigere takster, bedre forståelser og lavere totalkostnader.

Kvalitetssikring
En viktig del av arbeidet en står overfor er å hindre systemfeil eller enkeltfeil. Retningslinjene tar stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk behandling i skattetakstnemnda og overskattetakstnemnda
Retningslinjene viser skattetakstnemndas og overskattetakstnemndas arbeidsmetode.

Behandling av klager på takst og feil på takseringsgrunnlaget
Det vil komme inn klager på grunn av uenighet i takst som følge av feil eller som følge av uenighet i vurderingene som er gjort. Retningslinjene viser rammene for feilhåndtering, og behandling av klager på takst.

Framdriftsplan
Retningslinjene tar stilling til viktige milepæler for arbeidet.

De faglige arbeidsmetodene administrasjonen trekker opp (tilrettelegging for besiktigelse, gjennomføring av kommunikasjon, korrigering av feil, kvalitetssikring av arbeidet etc) skal sikre at prosjektet er innenfor rammene som retningslinjene trekker opp. De faglige arbeidsmetodene behandles ikke i dette dokumentet.

Taksering av nye eiendommer skal foretas i henhold til de frister som følger av eiendomsskatteloven. Skattetakstnemndene fastsetter i samarbeid med administrasjonen en fremdriftsplan som ivaretar dette.

Omtaksering

Byskatteloven § 4 tredje ledd fastsetter at omtaksering skal skje ved:

- Deling av eiendommen
- Når bygninger på eiendommen rives eller ødelegges ved brann eller lignende
- Når det er oppført nye bygninger som antas å ha en verdi på minst kr 10.000,-.

Som en presisering av siste alternativ, har skattetakstnemndene i Tromsø kommune vedtatt at det skal foretas omtaksering ved

- Endringer i areal på bygg på 15 kvm
- Endringer i tomteareal på 100 kvm
- Endringer på eiendommen som medfører vesentlig justering av takstgrunnlaget.

Alle takster skal vedtas av skattetakstnemnda, med klageadgang til overskattetakstnemnda.

2. Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

2.1. Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (eier og eierrepresentant)
- Tomtestørrelse, m^2
- Faste installasjoner, (identifiser installasjoner som skal tas med i taksten)
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje.

Når det gjelder areal på bygninger, tar en utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innenfor ytterveggene på bygningen. Det foreligger instruks for oppmåling iht. BRA. (Matrikkelens føringsinstruks) Arealet måles for hver etasje i bygningen. Vi grupperer etasjene i:

- Kjelleretasje
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loftsetasje

Dette er samme gruppering som Matrikkelens føringsinstruks grupperer etasjene i. Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra Matrikkelen (generell informasjon) og fra KomTek programmet (evt. spesiell informasjon).

Tromsø kommune gikk i april 2008 over til registrering i Matrikkelen, som er det nye offisielle eiendomsregisteret i Norge, som erstatter GAB – registeret.

2.2. Vurdering av eiendommen

Eiendommene vurderes gjennom disse retningslinjene og ved besiktigelse.

Retningslinjene:

- Retningslinjene vurderer **gjennomsnittverdier** for eiendomsgrupper som gir automatiske sjablontakster for eiendommene.
- Retningslinjene vurderer **sonevise forskjeller** på verdinivået for eiendomsgruppene. Besluttet sonefaktor lastes automatisk inn i KomTek-eskatt og korrigerer sjablontaksten sammen med faktor for forhold rundt eiendommen (ytre faktor) og faktor for forhold på eiendommen (indre faktor).

Besiktigelse:

Ved besiktigelse foretas en vurdering ved befaring av lokale forhold **rundt** og **på** eiendommen.

Skattetakstnemndene har lagt til grunn at det ikke er nødvendig å besiktige eiendommer i forbindelse med endringer som for eksempel

- tomter uten arealendring
- sammenføyde eiendommer uten arealendring
- fraskilte eiendommer uten endring i det totalearealendring
- seksjonerte eiendommer hvor seksjonering ikke får annen betydning enn at taksten endres grunnet endring i eierbrøk, altså ingen endring i det totale arealet

Befaringen skal foretas etter de retningslinjene som skattetakstnemndene trekker opp for disse vurderingene.

Det legges til grunn fire viktige retningslinjer for vurderingene ved besiktigelse:

- **Vær prinsipiell**. Retningslinjene trekker opp prinsipper som enkelttakstene må være i samsvar med. Dette ivaretar hensynet til likebehandling.
- **Vær grovkornet**. Takseringen bygger på arealstørrelser, sjablontakster, informasjon om omsetningstall, spesiell informasjon om eiendommen. Besiktigelsen vil i hovedsak være en utvendig besiktigelse som blir grovkornet selv om det legges opp til et systematisk takseringsopplegg.
- **Vær varsom.** Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eiendomsbesitter til gode.
- **Opplæring medarbeiderne**. Administrasjonen sørger for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der alle aktørene som arbeider med vurderinger deltar. Dette for å sikre likebehandling av eiendommene.

3. Ytre rammeforutsetninger

3.1. Juridiske rammer

Lovverket, uttalelser fra Finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

3.2. Politiske rammer

Kommunestyrets vedtak påvirker takseringsarbeidet.
Det gjelder:

Skattesone
Kommunestyrets vedtak om avgrensning av området som ansees som helt eller delvis utbygd på byvis, gir eiendommene som skal betale eiendomsskatt.

Fra 2009 har kommunestyret vedtatt at skattesonen skal utvides til å gjelde hele Tromsø kommune.

Vedtekter

Vedtektene avklarer blant annet om kommunen skal benytte seg av besiktigelsesmedarbeidere.

Fritak
Fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 5 vurderes av administrasjonen.

Kommunestyret foretar årlig en vurdering av hvilke eiendommer som skal innvilges fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskattelovens § 7.

Skattetakstnemnda og overskattetakstnemnda foretar på bakgrunn av ovennevnte ingen vurdering av hvilke eiendommer som skal fritas for eiendomskatt.

Bunnfradrag
Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag ved beregning av eiendomsskatt. Bunnfradraget påvirker ikke takseringsarbeidet. Administrasjonen må sørge for at det til enhver tid foreligger oversikt over selvstendige boenheter i kommunen. Bunnfradrag forutsetter at det foreligger en godkjent boenhet, ved at de vilkår som Tromsø kommune stiller er oppfylt, etter en vurdering foretatt av kommunens bygningsmyndigheter.

3.3. Teknologiske rammer

Kommunen benytter et faglig IT-verktøy for eiendomsskatt som tar utgangspunkt i Matrikkelen og som sammenspiller med andre systemer kommunen benytter (faktureringssystem, kartsystem, saksbehandlersystem). I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eiendomsgrupperingene og arealmålingsmetodene i GAB.

4. Skattetakstnemndenes hovedrammer for takseringen

4.1. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Tromsø kommune skal takseres. Kommunen vil ikke taksere eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker faller utenfor alternativene i § 5. Kommunen takserer eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskatteloven.

4.2. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veier, parkeringsplasser og lignende. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle.

4.3. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er oversikt over bygningstyper i Matrikkelens føringsinstruks. Skattetakstnemnda i Tromsø kommune grupperer eiendommene slik:

Enebolig, tomannsbolig, rekkehus
Terrassehus og blokker (leiligheter)
Boligfellesskap
Fritidsboliger, seterhus og koier
Garasjer, anneks og naust
Andre boligbygg
Industri
Lagerbygg
Fiskeri og landbruksbygninger
Kontor og forretningsbygg
Samferdsel, telehus og parkeringshus
Parkeringsplasser
Hotell og restaurant
Skolebygning, universitet, idrettsbygning, bygning for religiøse aktiviteter, bygdehus
Helsebygninger
Fengsel, politi og beredskapsbygninger
Tomt

Flere eiendommer i Tromsø har blandet bruk. I registeret blir slike eiendommer lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen. Det betyr at et forretningsbygg der 49 % av bruksarealet er boliger og 51 % av arealet er forretning, blir gruppert under kategori "forretning og kontor". Tilsvarende bygning med 51 % bolig og 49 % forretning blir gruppert under kategori "bolig".

4.4. Sjablonverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper tar utgangspunkt i omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier. Som grunnlag for bestemmelse av gjennomsnittsverdier er det hentet inn bistand fra Norkart Geoservice AS og Eiendomsverdi AS som har erfaringer med slikt arbeid fra andre kommuner.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter skattetakstnemnda sjablonverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene slik:

Gjennomsnittsverdier på tomter og bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Arealverdi bygning	Pr m2	10.000 kr
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre	Faktor	0,9

boligbygg		
Leiligheter	Faktor	1,2
Fritidsboliger, seterhus og koier	Faktor	0,4
Garasjer, naust og uthus og anneks	Faktor	0,2
Industri, verksted, isolert lager	Faktor	0,36
Lagerbygg (kaldlager)	Faktor	0,24
Fiskeri og landbruksbygninger	Faktor	0,2
Kontor og forretningsbygg	Faktor	0,6
Samferdsel, telehus og parkeringshus	Faktor	0,2
Parkeringsplasser som er tilgjengelige for alle	Faktor	0,2
Hotell og restaurant	Faktor	0,4
Skolebygning, universitet, idrettsbygning, religiøse aktiviteter, bygdehus	Faktor	0,4
Helsebygninger	Faktor	0,48
Fengsel, politi og beredskapsbygninger	Faktor	0,4
Boligbrakker	Faktor	0,4-0,6
Tomt	Pr m2	200
Ubebygd LNF område	Faktor	0,0
Ubebygde områder med offentlig funksjon	Faktor	0,0

Etasjefaktorer for boliger, leiligheter og fritidsboliger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjeller	0,2

Etasjefaktorer for kontor, forretning:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	1,0
Underetasje	1,0
Kjeller	0,5

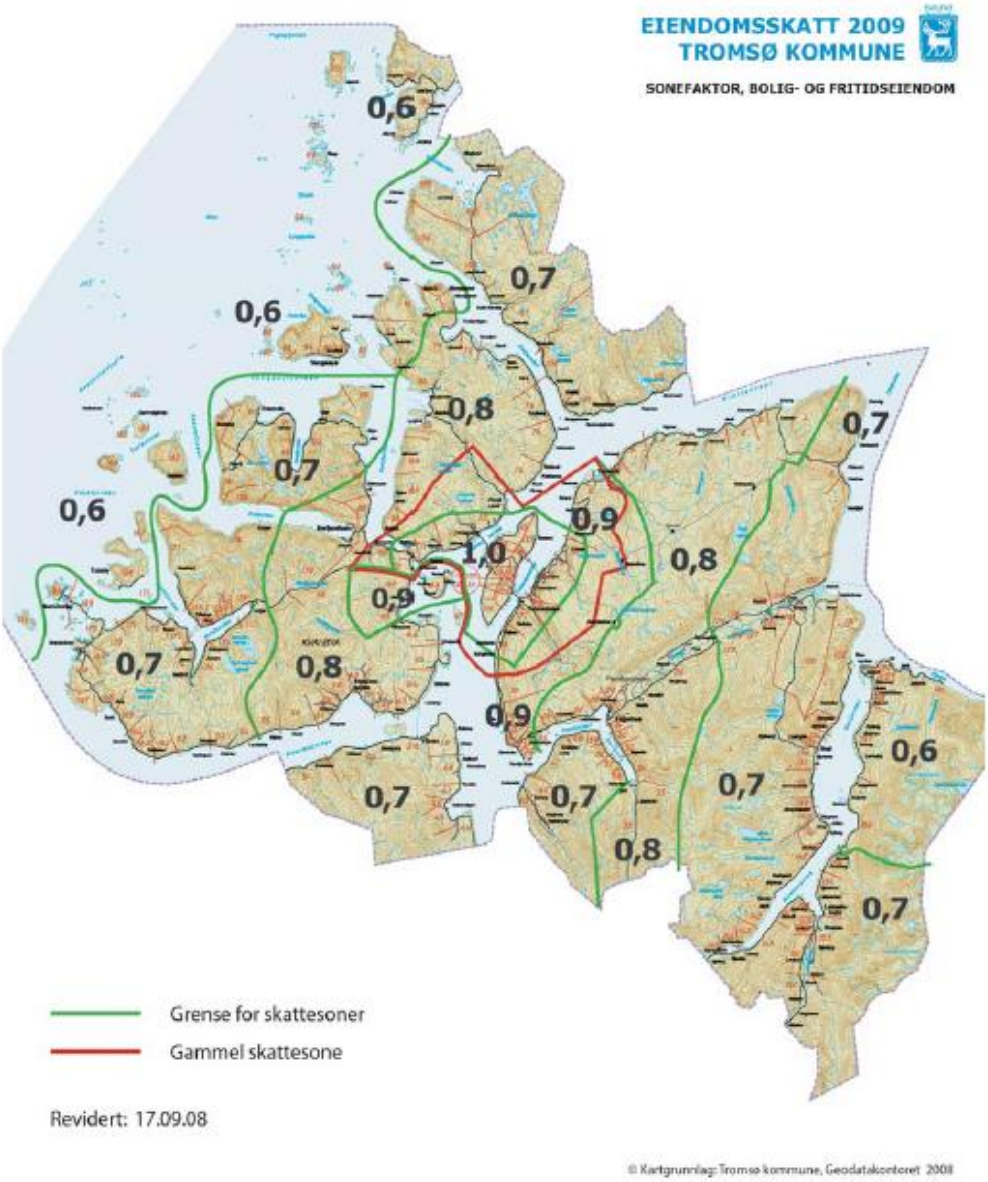
Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	1,0
Underetasje	1,0
Kjeller	1,0

4.5. Sonefaktorer

På grunnlag av analyse over verdiutvikling velger skattetakstnemnda å benytte slike sonefaktorer. Det innføres sonefaktor for boliger og for næringseiendommer i Tromsø.

Sonefaktorer boliger:



Sonefaktor næringseiendommer i områder med sonefaktor 0,9 og 1,0:

Sone	Tromsø
Sentrum	Faktor 1,0
Spesielle områder regulert til næringsformål	Faktor 1,1
Spredte områder	Faktor 0,8

Dersom det i andre områder enn 0,9 og 1,0 sone reguleres til næring, kan skattetakstnemndene foreta en ny vurdering av sonefaktor.

5. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling av eiendomsbesitterne, ønsker skattetakstnemnda å trekke opp rammer for behandling av enkelteiendommer, og gi retningslinjer for taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når eiendomsbesitter ber om det.

5.1. Overordnete krav

Metode
Metoden som skattetakstnemnda har vedtatt i denne analysen, skal benyttes. Dersom annen metode benyttes, må dette begrunnes.

Rammer
De politiske, juridiske og teknologiske rammene må overholdes.

Framdrift
Vedtatt framdriftsplan skal holdes. Dersom en får avvik her, bes skattetakstnemndene om å bli orientert om dette snarest.

5.2. Arealstørrelser

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra Matrikkelen. Arealet på tomter hentes fra Matrikkelen fra kommunens digitale eiendomskart DEK.

5.3. Bruk av faktorer

Skattetakstnemndene benytter sonefaktorer, ytre faktor og indre faktor. For bruk av sonefaktor vises det til pkt 4.5 i analysen.

<u>Ytre faktor:</u>

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av svært spesielle lokale forhold. Eksempler her kan være:

1. Atkomst/tilgjengelighet
2. Trafikksikkerhet
3. Spesielle sol og vindforhold

4. Spesiell utsikt
5. Forurensing (lyd, luft, grunn)
6. Randbebyggelse mot trafikkårer

Eiendommer som er underlagt konsesjonsplikt får en reduksjon i ytre faktor på 0,2.

Eiendommer som ligger innenfor NGU's definisjon av skred- og rasfarlige områder, og hvor dette medfører et forbud mot bygging, får en reduksjon i ytre faktor på 0,1.

I områder der det foreligger godkjente tilleggsundersøkelser av skredfare, legges disse til grunn.

Ingen eiendommer får lavere verdivurdering på bakgrunn av eiendommens utsikt eller atkomst alene.
Eiendommer med særlig spesielle forhold legges fram for skattetakstnemnda som enkeltsaker. Vurderinger om ytre forhold skal ikke gjenspeiles både i sonefaktor og ytre faktor. Fravik fra sjablontakst skal begrunnes med årsak.

Retningsgivende for bruk av ytre faktor er:

- Bruk fra 0,8 til 1,2. Begrunn spesielt når en velger 0,8 eller 1,2.
- Våningshus på gårdsbruk får i utgangspunktet 0,8. Begrunnelsen er at våningshusene ikke ligger i et boligområde, men i et næringsområde.

Indre faktor:

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen.
Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

- **Eksempler på lav funksjonalitet** kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk.
- **Eksempler på lav standard** kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.
- **Eksempler på lav kvalitet** kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament.

Skattetaksnemnda legger slike faktorer til grunn for vurdering av standard:

Høy standard	**Faktor 1,2**
Normal standard	**Faktor 1,0**
Lav standard	**Faktor 0,8**
Restaureringsobjekt	**Faktor 0,4**
Rivningsobjekt	**Faktor 0,0**

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens kvalitet er:

Fastsettelsen av indre faktor er del av den skjønnsmessige vurderingen som foretas av skattetakstnemnda og overskattetakstnemnda.
Følgende bruk av faktor er retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens kvalitet / hevd:

- Bygninger ferdigstilt før 1945 får som utgangspunkt faktor 0,7.

- Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1945 – 1962 får i utgangpunkt faktor 0,8.
- Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1962 – 1967 får i utgangpunkt faktor 0,85.
- Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1967 – 1972 får i utgangpunkt faktor 0,9.
- Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1972 – 1978 får i utgangpunktet faktor 0,95.
- Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1978 - 1987 får i utgangpunktet faktor 1,0.
- Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1987 - 1992 får i utgangpunktet faktor 1,05.
- Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1992 - 1997 får i utgangpunktet faktor 1,1.
- Bygninger ferdigstilt i tidsrommet 1997 - 2003 får i utgangpunktet faktor 1,15.
- Bygninger ferdigstilt etter 2003 får i utgangpunktet faktor 1,2.
- Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4.
- Rivningsobjekt med frakoblet vannforsyning og strøm kan settes til verdi null. Tomta takseres.
- Bygninger med eternittkledning og eternittak som ikke har kvalitetsavvik, reduseres med 0,1 i indre faktor (lav standard). Dersom eternittkledningen/taket i tillegg er skadet, (kvalitetssvikt), vurderes et fratrekk tilsvarende hva det koster å utbedre skaden på samme måte som en vurderer andre kvalitetsavvik i forhold til gjennomsnittseiendommene.
- Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor. For fritidsboliger som har vanlig boligstandard, kan en benytte faktor opp til 2,2.

Er deler av bygningsmassen restaurert / renovert, må en se på hvor stor del av bygningsmassen som er standard- eller kvalitetshevet i forhold til totalmassen, og ut fra det foreta en faktorjustering.

I de tilfeller hvor bygningsmassen krever nødvendig vedlikehold reduseres faktor i forhold til hva det vil koste å utbedre de påpekte mangler.

Nødvendige mangler må dokumenteres gjennom kommentarer fra besiktiger.

5.4. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og utsikt, solforhold etc (ytre faktor) får egen protokolltakst.

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. Tårn, spesielle industrianlegg etc.

5.5. Andre rammer for taksering

Taksering av sjøbaserte oppdrettanlegg:

Fra og med 2009 takseres sjøbaserte oppdrettanlegg i Tromsø kommune. Grunnlaget for dette er en endring i eiendomsskatteloven. Taksering av sjøbaserte oppdrettsanlegg gjøres i henhold til den rutinen som følger av Eiendomsskattekontorets forvaltningshåndbok.

Bygningstype 136 – " andre småhus med 3 eller flere boenheter:"

Det foretas en konkret vurdering av hvilken pris per kvm som skal legges til grunn ved vurderingen av disse eiendommene. Utgangspunktet etter den opprinnelige analysen er faktor 1,2. Overskattetakstnemnda har praktisert en differensiering mellom faktor 1,2 og faktor 0,9.
Momenter i vurderingen av hvorvidt man skal benytte faktor 1,2 er hvorvidt de ulike boenhetene kan sies å være likeverdige. Hensyn som ligger til grunn for dette er at småhus med likeverdige boenheter kan sies å være mer arealeffektive, ha høyere markedsverdi og være mer kostnadseffektive. Disse småhusene vil dermed ha likhetstrekk med andre leiligheter, hvor en faktor på 1,2 legges til grunn.

Områder med offentlig funksjon:
Kriterier for vurdering av hvilke områder som skal takseres til kr 0,- som følge av offentlig funksjon.
Utgangspunktet for at et område skal kunne takseres til kr 0,- er at området er regulert til offentlig formål. Man må i denne vurderingen ta utgangpunkt i reguleringsplanen for området. Eksempler vil være friområder og offentlige lekeplasser.

Grunn som benyttes til kirkegård takseres til kr 0,-.

Kriterier for vurdering av fellesareal:
Utgangpunktet for vurderingen er at denne type områder skattlegges på vanlig måte. Begrunnelsen for dette er at dette arealet kommer beboerne til nytte, og er til felles bruk. Denne vurderingen foretas med utgangpunkt i områdets reguleringsplan.

Landbrukseiendommer:
Aktive landbrukseiendommer skal i henhold til eiendomsskattelovens § 5h ha fritak for eiendomskatt. Dette omfatter alle driftsbygninger som knyttes til landbruket.

Bygninger som benyttes til boligformål eller fritidsformål, takseres med tilhørende garasjer / uthus og tomt. Tomten settes til 1000 kvm per boligbygning. I tillegg takseres 100 kvm tomt per bygning på aktive eiendommer.

Driftsbygninger på nedlagte gårdsbruk som ikke lenger benyttes til landbruksformål eller annet næringsformål, takseres som uthus/ garasje med totalt areal for alle bygg på maksimalt 50 kvm BRA. Har driftsbygningene totalt et areal mindre enn 50 kvm, takseres bygningen etter faktisk BRA. I tillegg takseres totalt 100 kvm tomt på eiendommen.

Annen næring som drives på nedlagte landbrukseiendommer skattlegges på vanlig måte.

De eiendommer som er underlagt konsesjonsplikt får en reduksjon i ytre faktor på 0,2.

LNF-områder (Landbruk, natur og friluftsområder):

Områder som i kommuneplanen er avsatt til LNF, og områder som har funksjon som LNF, vurderes som landbruksområde og takseres til kr 0,-.

Begrunnelsen er at det er vanskelig å skille mellom områder som brukes til landbruksformål, herunder utmarksområder, og rene natur- og friluftsområder.

Bolig-, hytte- eller næringseiendommer i LNF-områder behandles på samme måte som våningshus på gårdsbruk der en takserer våningshuset med tilhørende garasje og tomt.
Der tomteavgrensningen er uklar vurderes tomta til 1000 kvm.

Veggrunn:

Generelt gjelder at gjennomsnittsprisen på kr. 200,-/m2 for tomt er satt lavt nettopp for å ta høyde for at mange eiendommer har fortau, veggrunn, avkjørsel osv. At det finnes veggrunn på eiendommen vil derfor ikke utløse reduksjon i taksten. Dersom veggrunn utgjør i overkant av 30 % av et gårds- og bruksnummer, blir ikke veggrunnen tatt med i grunnlaget for skattetaksten. Utgjør veggrunnen et eget gårds- og bruksnummer, kan skattetakstnemnda fastsette skattetaksten til kr. 0. Dette beror imidlertid på en helhetlig vurdering hvor skattetakstnemnda blant annet ser på hvorvidt veggrunnen kan sies å ha en offentlig funksjon, om veggrunnen kun er til privat bruk og om den kan sies å tilføre verdi til den enkelte eiendom.

Tomter i utbyggingsområder:
Eiendommer som i kommuneplanens arealdel er avsatt til utbyggingsområde, og som er regulert til utbygging, takseres i henhold til vedtatt sjablon for tomter.

Eiendommer i områder med sonefaktor 0,9 og 1,0 som i kommuneplanens arealdel er avsatt til utbyggingsområde, men som ikke er regulert, fastsettes til 5 daa dersom arealet overstiger denne størrelsen. Ved mindre areal enn 5 daa takseres faktisk areal.

Eiendommer i områder med sonefaktor 0,8 og mindre, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til utbyggingsområde, men som ikke er regulert, fastsettes til 2 daa dersom arealet overstiger denne størrelsen. Ved mindre areal enn 2 daa takseres faktisk areal.

Loft:
Loft skal takseres når disse har måleverdi. GAB-instruksen for måling av areal benyttes. Loft som ikke har takhøyde minimum 1,9 m i minst 0,6 meters bredde, har ikke måleverdi.
Kaldloft vurderes klart lavere enn innredete loft. Dette justeres med indre faktor.
Loft som pga sin størrelse er registrert som hovedetasje, justeres med indre faktor.

Seksjonerte eiendommer:
Seksjonerte eiendommer takseres i sin helhet, og ved hjelp av de tinglyste eierbrøkene fordeles taksten på seksjonsnivå. Skattetakstnemnda har vedtatt takstene for hver seksjon. Det sendes melding om takst og skatt til hver seksjon.

5.6. Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besiktiger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal besiktiger måle inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

5.7. Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra Finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt. Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Tromsø kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Taksten skal gjenspeile markedsverdi
Takstnemnda skal taksere med dette som utgangspunkt.
Tre hjelpeparametere benyttes ofte:

- Sjablontakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper
- Gjenanskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

Likebehandling er grunnleggende for takseringen
Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom retningslinjer, vurdering av indre og ytre faktor ved befaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres
Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensialer. Det er eiendommen som objekt slik den framstår på takseringstidspunktet, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering
Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om borett eller atkomstrett over eiendommen ikke påvirke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt
Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt.

Fritidsbebyggelse og bunnfradrag

Fritidsbebyggelse som tilfredsstiller kravene kommunen setter til en boenhet, har rett på ett bunnfradrag for hver boenhet dersom kommunen innfører bunnfradrag.

Statlige og kommunalt eide AS
Alle organisasjoner som før var del av kommunens eller statens virksomhet og som nå er omdannet til offentlig eide AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

Administrasjonsdelen i høgskole/universitet og i sykehus skal betale eiendomsskatt
Det foreligger egen forskrift om avgrensing av eiendomsskatt på statlig eiendom.

Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht eiendomsskattelovens § 5, er ikke gjenstand for politisk vurdering
Kommunen er i disse tilfellene ikke tillagt noen adgang etter loven til å vurdere om det bør skrives ut eiendomsskatt. Administrasjonen setter opp liste over eiendommer som kommer inn under alternativene i § 5.

6. Rammer for kommunikasjon med eiendomsbesitterne

Skattetakstnemndene er ansvarlig for takstene som legges ut til offentlig ettersyn. Nemnda har derfor interesse av at eiendomsbesitterne har kunnskaper om hvordan takseringen er lagt opp, og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har i forbindelse med takseringen.

6.1. Åpen og proaktiv kommunikasjon

- Alle som ønsker det, får innsyn i takseringsgrunnlaget for sin egen eiendom både når det gjelder metode for taksering, faktagrunnlag, sjabloner og vurderinger.
- Informer med sikte på å skape bred forståelse for omtakseringen. Vi skiller mellom politisk informasjon og administrativ informasjon, men samordner denne slik at informasjonen blir enkel å motta for eiendomsbesitter.
- Vi krever skriftlige henvendelser via ordinær post, eller telefaks fra eiendomsbesitterne når det gjelder henvendelser om feil faktum
- Vi godtar alle former for henvendelser når det gjelder henvendelser om å delta ved besiktigelse.

6.2. Hovedaktiviteter og hjelpemidler

Spesiell informasjon til eiendomsbesitter:

- Første informasjon gjennom brosjyre som sendes alle eiendomsbesittere som får utskrevet eiendomskatt. Brosjyren informerer om at kommunen vil iverksette alminnelig taksering med informasjon om eiendomsskatt og taksering.
- Andre informasjon er brev om faktainformasjon som sendes eiendomsbesitter og/eller representant for eiendomsbesitter. Her gis informasjon om takseringsmetode, om rettigheter og muligheter til å gi informasjon om eiendommen, om faktainformasjon og når eiendommen skal besiktiges.
- Tredje informasjon gjennom eget brev om takst, utregningsmetode for skatt og hvilke rettigheter eiendomsbesitter har.

Generell informasjon:

- Informasjon om eiendomsskatt og gjennomføringen i Tromsø legges på internett med linker til andre informasjonssteder.
- Informasjon i lokalavis om alminnelig taksering.
- Annonse om besiktigelse.
- Utlegging av skattelister i Servicetorget, Rådhuset under perioden med offentlig ettersyn.

6.3. Krav til kunnskap

Alle som skal kommunisere med publikum skal læres opp slik at de kan informere om:

- Lovgrunnlag og viktige elementer i lovgrunnlaget
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som skattetakstnemnda trekker opp, herunder
  - Takseringsmetode
  - Gruppering av eiendommer
  - Metode for arealberegning
  - Sjabloner som benyttes
  - Metode for vurderinger av eiendommene

6.4. Kommunikasjonsatferd

Prosjektet vil få mange typer henvendelser. Viktige rammer for atferden er:

- Skill klart mellom takseringsfaglige henvendelser og politiske henvendelser. Henvis politiske henvendelser til politisk ledelse.
- Vær vennlig, presis, imøtekommende og fast. Henvendelser som avviker vanlig høflighet, henvises til prosjektleder eller til rådmannen.
- Muntlige henvendelser besvares muntlig. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

7. Saksbehandling

Skattetakstnemnda får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eier, eieradresse, sjablontakst, valg av ytre og indre faktor for den enkelte eiendom samt forslag til takst. Utvalgsmedlemmene anmerker eiendommer som de ønsker skal gjennomgås spesielt i møte i skattetakstnemnda.

Skattetakstnemnda gjennomgår listene i plenum med storskjerm der en har anledning til å undersøke takseringsgrunnlaget for eiendommene. Nemnda gjør stikkprøver for å sjekke ut at rammene i denne analysen følges.

Administrasjonen viser etter skattetakstnemndas ønske temakart som viser sonefaktor, ytre faktor og indre faktor og skråfotos som viser den enkelte eiendom. Disse kartene og fotoene benyttes spesielt for å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.

Enkeltsaker som er vanskelige å vurdere, registreres av administrasjonen og legges fram for skattetakstnemnda som enkeltsaker.

8. Kvalitetssikring

8.1. Dokumentasjon

Dokumentasjon av virksomheten er grunnleggende. Det gjelder både dokumentasjon av grunnlag for taksering og dokumentasjon av saksbehandlingen knyttet til takseringen.

8.2. Riktig eiendomsregister

Kommunen har et godt digitalt eiendomskart. Kartet vaskes mot Matrikkelen for å sikre at alle eiendommene innenfor skattesonen identifiseres.

8.3. Riktige arealer

Fakta om eiendommer og adresser sendes eiendomsbesitter som gis anledning til å melde eventuelle avvik.
Besiktigelsesmedarbeidere registrerer avvik i forhold til registrert/godkjent bruk.

8.4. Riktig kommunikasjon

Administrasjonen skal se til at prosjektmedarbeidere følger opp kommunikasjonen i henhold til denne analysen. Gjennom jevnlige møter skal administrasjonen se til at administrasjon, politisk ledelse og skattetakstutvalgene er kalibrert mht kommunikasjon med eiendomsbesittere og media.

8.5. Riktige vurderinger

Det må legges stor innsats i kalibrering av vurderingene knyttet til taksering. Dette gjelder spesielt besiktigelsesmedarbeidere og medlemmene i skattetakstnemnd og overskattetakstnemnd.

Retningslinjene skal bidra til riktig taksering gjennom riktig

- gruppering av eiendommer
- fastsetting av gjennomsnittsverdier på eiendomsgrupper (sjabloner)
- valg av sonefaktorer
- retningslinjer for bruk av ytre faktor og indre faktor ved besiktigelse

Besiktigelse og kommunikasjonen med eiendomsbesitterne skal bidra til riktig taksering gjennom kvalitetssikring av faktainformasjon, og registrering av spesielle forhold på eiendommene.

8.6. Riktig saksbehandling

Alle takstvedtak gjøres foreløpige inntil utvalget har gjennomgått alle takstforslag. Når det foreligger foreløpige vedtak på alle eiendommer, vurderer skattetakstutvalget analysen, takstnivåer og takstforskjeller på nytt for å vurdere på nytt nå når alle eiendommene er behandlet om valg av parametere og prinsipper for enkelttakseringer er riktige. Skattetakstnemnda kan justere gjennom endring av rammene for takseringen, for deretter å gjøre endelige takstvedtak.

9. Opplegg for behandling av klager på takst og feil

Offentlig ettersyn og behandling av klager på takst er viktige elementer i arbeidet med å sikre likebehandling av eiendomsbesitterne.

9.1. Feil og feiloppretting

Klager på skattetakstnemndas vedtak behandles av overskattetakstnemnda.

10. Framdriftsplan

Skattetakstnemndene er ansvarlig for takseringen og at framdriften i arbeidet skjer innenfor rammene som lovverket og kommunestyret trekker opp.

Administrasjonen bes om å utarbeide planer og rapporter for å ivareta ovennevnte.

Om selskapet og vår forvaltningsrevisjonskompetanse

KomRev NORD IKS utfører helhetlig revisjon av kommuner, kommunale foretak, interkommunale selskaper, offentlige stiftelser, kirkeregnskap og legater. Selskapets eiere og oppdragsgivere er Troms fylkeskommune, alle kommunene i Troms, ni kommuner i Nordland og fire kommuner i Finnmark.

Vårt hovedkontor ligger i Harstad, og vi har avdelingskontor i Tromsø, Narvik, Sortland, Finnsnes, Storslett og Sjøvegan.

Vi har 36 medarbeidere som samlet innehar lang erfaring fra og god kunnskap om offentlig sektor og revisjon.

Selskapet er uavhengig i forhold til kommuner, stat, privat næringsliv og andre institusjoner i samfunnet.

Vårt forvaltningsrevisjonsteam består av ni medarbeidere med høyere utdanning innen ulike fag:

- Rettsvitenskap
- Pedagogikk
- Samfunnsplanlegging
- Sosiologi
- Statsvitenskap
- Samfunnsøkonomi

KomRev NORD har tidligere gjennomført følgende forvaltningsrevisjonsprosjekter i Tromsø kommune:

Kvalitet og ressursbruk i barneverntjenester,	*2008*
Offentlige anskaffelser,	*2009*
Arbeidsmiljø, sykefravær og skader ved sykehjemmene,	*2009*
Ressursbruk i forbindelse med OL-søknaden,	*2010*
Psykisk helsearbeid,	*2011*
Farlig avfall,	*2011*
Utbetaling av godtgjøring til folkevalgte,	*2011*
Tromstun skole,	*2012*
Kvalitet i eldreomsorgen,	*2013*
Brann og redning (tre rapporter),	*2014*
Ressursbruk i grunnskolen,	*2014*
Kvalitet i grunnskolen,	*2014*
Barnevern,	*2015*
Flyktningtjenesten (to rapporter),	*2016*
Remiks Husholdning AS,	*2016*
Offentlige anskaffelser Tromsø Havn KF,	*2017*