

OPPFØLGINGSUNDERSØKELSE EIENDOMSSKATT

**SKEDSMO KOMMUNE
SEPTEMBER 2017**

INNHold

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

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

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

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

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

Formål og problemstillinger

Følgende hovedproblemstillinger legges til grunn for undersøkelsen:

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

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

Metode

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

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

Svar på høringsutkast

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

2 FASTSETTELSE AV TAKSTER I SAKKYNDIG NEMND

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

2.1 Sakkyndig nemnds ansvar

Det framgår av eiendomsskattevedtektene¹ § 3 - 1, at leder av sakkyndig nemnd i samarbeid med eiendomsskattekontoret er ansvarlig for å planlegge å lede takseringen. Det framgår også av vedtektene §§ 3 – 2 og 3 – 6, at sakkyndig nemnd er ansvarlig for både utarbeidelse av alminnelige retningslinjer for taksering (sjablonger), og for fastsettelse av takstene på bakgrunn av takstforslag fra befaringsmenn. Sjablongtakstforslaget eller takstforslaget på boliger som sakkyndig nemnd skulle ta stilling til bygger på følgende formel² vedtatt av sakkyndig nemnd:



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

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

¹ Eiendomsskattevedtekter vedtatt i kommunestyret i Skedsmo 26.3.2014.

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

Sakkyndig nemnd består av tre medlemmer oppnevnt av kommunestyret i Skedsmo. Ifølge³ leder i sakkyndig nemnd startet arbeidet med å vedta takster etter ferien i 2014, og ble avsluttet omkring mars 2015. Sakkyndig nemnd vedtok takstene i møter der takstforslagene på forhånd var klargjort av administrasjonen i et eget saksbehandlerprogram kalt «Nemndløsning»⁴. Alle eiendommene fikk tildelt et løpenummer, og totalt 15 652 eiendommer fikk vedtatt skattetakst i nemndløsningen per 15.6.2017. I 2015, som var det første skatteåret etter retakseringen, var det 12 396⁵ eiendommer som var skattepliktige og fikk vedtatt skattetakst. Av disse 12 396 var det 11 657 boligeiendommer⁶. Det er i hovedsak tre forklaringer at vedtatte skattetakster i nemndløsningen per juni 2017 har 3256 flere skattetakster (15 652) enn skatteliste 2015 (12 396);

- Nybygging av boliger og næringsbygg.
- 365 skattepliktige eiendommer fikk ikke vedtatt skattetakst i 2015⁷ som planlagt. Disse har fått vedtatt skattetakst i 2016 eller 2017.
- Ikke skattepliktige eiendommer er blitt taksert. Mange ikke skattepliktige eiendommer ble ikke taksert i 2015, og har blitt taksert senere. Praksis i Skedsmo var at alle eiendommer inkludert kommunens egne ble taksert. Se nærmere om dette i rapporten «Eiendomsskatt, taksering og klagebehandling» (Romerike revisjon 2016).

2.2 Fastsettelse av skattetakster

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

2.2.1 Utvalget i undersøkelsen

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

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

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

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

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

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

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

Tabell 1 Utvalget i undersøkelsen

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

Kilde: Nemndløsning og skattelite 2015.

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

2.2.2 Gjennomsnittlig skattetakst etter boligtype

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

⁸ Det er 1970 borettslagsandeler i de 43 borettslagene.

⁹ Det var totalt 7101 borettslagsandeler i skattelite 2015.

Tabell 2 Gjennomsnittlig skattetakst etter boligtype

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

Kilde: Nemndløsning og skatteliste 2015.

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

2.3 Fastsettelsen av skattetakster i sakkyndig nemnd

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

Tabell 3 Avvik mellom takstforslag og vedtatt takst

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

Kilde: Nemndløsning.

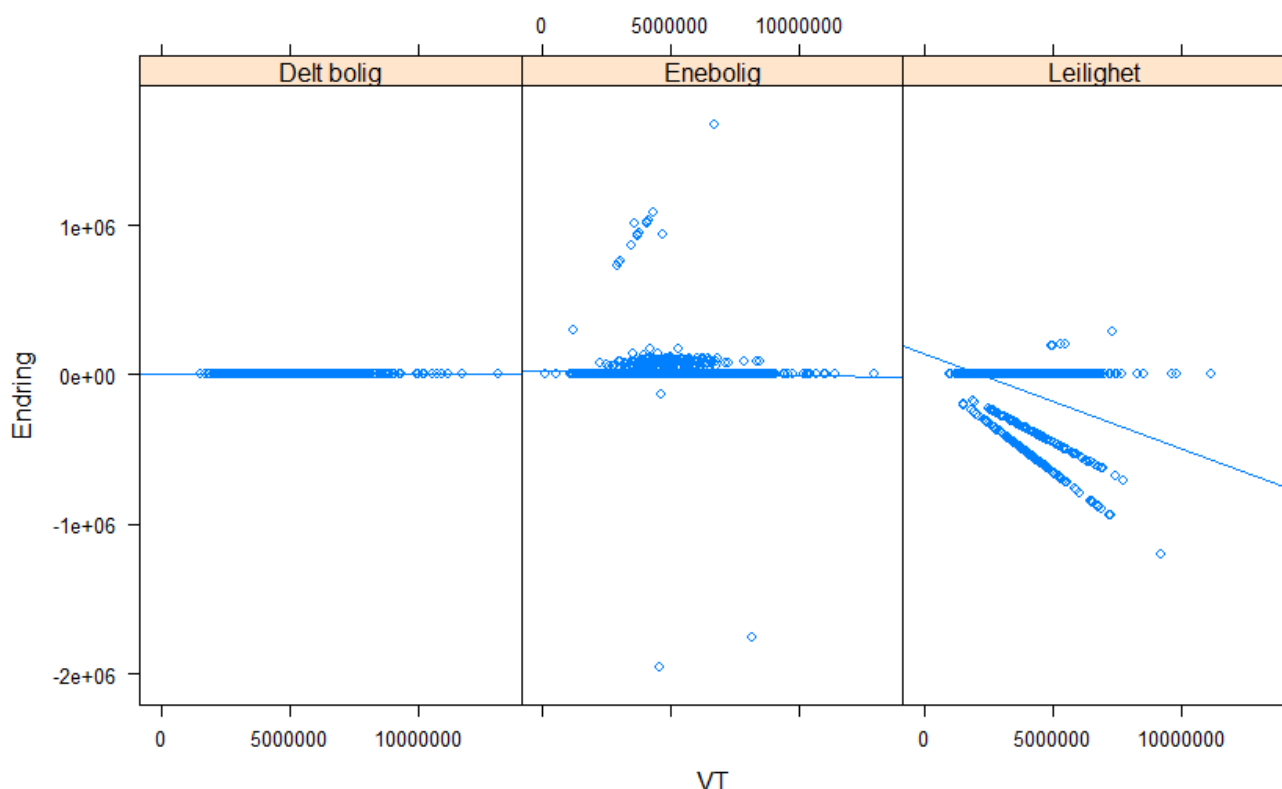
Tabellen på forrige side viser i andre kolonne antall boligenheter hvor vedtatt takst er forskjellig¹⁰ fra takstforslaget. Leiligheter er den boligtypen hvor sakkyndig nemnd har endret flest takstforslag med 444 boligenheter, mens 238 boligenheter er endret for eneboliger. Når det gjelder % vise tall, viser tabellen at innenfor boliger er det på leiligheter at sakkyndig nemnd har gjort flest endringer i forhold til takstforslag. Tabellen viser at hhv 12,6 % av leilighetene, og 4,7 % av alle eneboliger har fått endret taksten. Sakkyndig nemnd endret ingen takstforslag for borettslag og delte boliger.

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

2.3.1 Boxplot diagram for fastsatte takster

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

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

Figur 1 Boxplot diagram vedtatte takster

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

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

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

Sakkyndig nemnd om de tre boxplottene

I intervju¹¹ med revisjonen ble sakkyndig nemnd forelagt de tre boxplotene som vist i figur 1 på forrige side. Sakkyndig nemnd ble bedt om å utdype praksisen de la til grunn for å fastsette takster for delte boliger, eneboliger og leiligheter.

Delte boliger

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

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

Eneboliger

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

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

Leiligheter

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

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

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

¹¹ Intervju 22.8.2017

¹² www.eiendomsverdi.no

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

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

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

2.4 Prinsipper for fastsettelse av takster i sakkyndig nemnd

Sakkyndig nemnd vedtok i møter de nye skattetakstene i perioden september 2014 - februar 2015. Det foreligger protokoller fra møtene, og det framgår at sakkyndig nemnd vedtok de første¹³ skattetakstene for boliger i møte 17.9.2014. Hver enkelt eiendom ble gitt et løpenummer og boliger var den eiendomstypen som fikk vedtatt skattetakst først. Innenfor boliger fikk eneboliger vedtatt takst først, deretter leiligheter, delte boliger, og til slutt borettslag.

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

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

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

2.4.1 Eneboliger med store avvik mellom takstforslag og omsetningsverdi.

Eiendomsskattekontoret i Skedsmo utarbeidet underveis i takseringsprosessen en liste¹⁴ over eneboliger til sakkyndig nemnd hvor avviket mellom takstforslag og omsatt pris var i intervallet – 20 % til – 10 %, og i intervallet + 10 % til + 20 %¹⁵. Avvik på mellom – 20 % til – 10 % innebærer at eneboliger ble omsatt til en markedspris som var - 20 % til – 10 % lavere enn takstforslaget. Tilsvarende var det i listen en oversikt over eneboliger som var omsatt til en markedspris som lå i området + 10 % til 20 % høyere enn takstforslaget.

Revisjonen har sammenholdt takstforslaget med vedtatt takst for 132¹⁶ av disse eneboligene. 129 av eneboligene fikk vedtatt takst lik takstforslaget. 3 av eneboligene fikk ny og forandret takst som følge av sakkyndig nemnds behandling. Alle tre fikk nedsatt taksten sammenlignet med takstforslaget, og det framgår av vedtaksprotokoll at to av de tre eneboligene fikk nedsatt takst som følge av dårlig standard.

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

Tabell 4 Illustrasjon på ytterpunkter og konsekvens for utlignet skatt

Illustrasjon på ytterpunkter og konsekvens for utlignet skatt

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

¹⁴ Excel ark med totalt 157 eneboliger som både hadde sjablongtakstforslag, og som hadde vært omsatt i perioden 2011 -2014.

¹⁵ Det ble ifølge eiendomsskattekontoret ikke laget tilsvarende analyser for de andre boligtypene.

¹⁶ Se vedlegg metode for nærmere beskrivelse av revisjonens utvalg på 132 eneboliger.

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

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

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

3 ORGANISERING OG GJENNOMFØRING AV BESIKTIGELSE

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

3.1 Organisering av besiktigelse

Kommunen opplyser¹⁷ i epost at takseringsperioden var 1.1.2014 – 28.2.2015, og viser til tre sentrale funksjoner knyttet til besiktigelsene:

- 1) Funksjon QC (Quality controller) kontrollerte eiendommene i kart mot matrikkel før de ble tildelt besiktiger.
QC skrev kommentarer til besiktiger dersom det ble avdekket avvik før tildeling.
- 2) Besiktiger kontrollerte eiendommene iht. sjekklister og kommentarer mottatt fra QC.
Besiktiger opprettet avvikspunkt dersom avvik ble avdekket i forhold til matrikkel.
Besiktiger tok bilder av eiendom og avvik.
- 3) Funksjon QA (Quality assurance) kontrollerte at besiktigelsen var utført iht. sjekklister for besiktiger.
Avvik ble sendt matrikkel for korrigerende og ny sjablongtakst ble automatisk beregnet.
Returer fra nemnda ble behandlet av QA fordelt til besiktiger eller matrikkel.

Ifølge kommunen betyr dette at:

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

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

¹⁷ E- post 8.6.2017 fra Geodataavdeling.

Tabell 5 Besiktigernes roller og ansvar

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

Kilde: Geodataavdelingen.

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

Kommunen leide også inn tre takstmenn i forbindelse med besiktigelsene som var tilgjengelige i hele takseringsperioden. De tre takstmennene arbeidet i rollene som takstmann og rådgiver. En av de tre takstmennene foretok også opplæring av besiktigere. Det framgår¹⁸ av dokumentasjon fra kommunen at opplæringen blant annet ble gjennomført via samlinger og forelesninger.

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

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

Tabell 6 Oversikt over andre involverte taksering og besiktigelse

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

Kilde: Geodata-avdeling.

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

3.2 Gjennomføring av besiktigelse

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

Tabell 7 Sjekkliste besiktigere Skedsmo

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

Kilde: Dokument, sjekkliste for besiktigere.

Det framgår av kommunens dokumentasjon¹⁹ for opplæring av besiktigere, at den sentrale oppgaven til besiktigerne var å finne avvik mellom dataene som framgikk av nettbrettsløsningen til besiktigerne, og de faktiske forhold på eiendommen. Følgende avvik skulle besiktigerne sjekke:

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

¹⁹ Powerpoint presentasjon 12.5.2014

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

Besiktigerne brukte IPAD, og i nettbrettsløsningen²⁰ lå all informasjon om den enkelte eiendom vist i digitalt kart. Besiktigerne fikk eget kart som viste viste den enkelte besiktigers arbeidsoppgaver. Kartet viste informasjon om eiendommene, matrikkelinformasjon, adresser og arealinformasjon per etasje hvis dette var registrert i matrikkel. I tillegg lå det informasjon/kommentarer fra kvalitetssikrer (QC, QA). Blått punkt på kartet viste eiendommer som skulle besiktiges, mens grønt punkt viste at besiktigelsen var ferdig.

Under opplæringen²¹ av besiktigerne ble det vist til at det var sakkyndig nemnd som var ansvarlig for fastsettelsen av takstene på den enkelte eiendom, og at et viktig mål i forbindelse med besiktigelsene var å gi hjelpeinformasjon til nemnda.

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

²⁰ Collector for ArcGis

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

4 PRAKSIS ENEBOLIGER HØY STANDARD

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

4.1 Sjablongtakstformel eneboliger med høy standard

I retningslinjene for taksering står det at²² alle eiendommene skulle besiktiges i forbindelse med retakseringen i 2014 – 2015.

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

I retningslinjene for taksering står det videre²³:

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

I dokumentasjon²⁴ mottatt fra kommunen fremgår det at det kun er eneboliger som kan bli klassifisert med høy standard i forbindelse med befaring. Det legges da til 20 % (faktor 1,2) i sjablongtakstformelen under punktet «vurdering ved besiktigelse». For andre eneboliger er faktoren 1.

Sjablongtakstformel



4.2 Vurdering av eneboliger høy standard

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

²² Punkt 7.1 i retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter.

²³ Punkt 7.2 i retningslinjer for taksering av næring, bolig og tomter.

²⁴ «Dokumentasjon av beregning av sjablongtakst (eneboliger). Versjon 1.10

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

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

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

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

4.3 Utfall av klager på eneboliger høy standard

Det var totalt 224 eneboliger²⁵ som fikk vedtatt faktor 1,2 høy standard av sakkyndig nemnd i forbindelse med retakseringen i 2014 – 2015. De 224 eneboligene utgjorde 4,0 %²⁶ av alle skattepliktige eneboliger i Skedsmo. I tabellen nedenfor gjennomgås antall klager fra eneboligeiere som har fått vedtatt faktor 1,2 høy standard.

Tabell 8 Klager eneboliger høy standard

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

Kilde: Skedsmo kommunes klagestatistikk for 2015 og 2016.

Som det går fram av tabellen var klageprosenten for eneboliger med høy standard 5,3 % samlet i 2015 og 2016. Til sammenligning²⁷ var klageprosenten for alle eneboliger i Skedsmo på 13,8 % i de samme årene. Av klagene som gjaldt bare takst, fikk 4 av 7 klagere medhold etter behandling i sakkyndig nemnd og klagenemnd. Revisjonen får opplyst fra kommunen at dette som regel innebar

²⁵ Forvaltningsrevisjonsrapport nr. 5 – 2017. Eiendomsskatt. Taksering og klagebehandling s. 54.

²⁶ Av totalt 5636 skattepliktige eneboliger i skatteliste 2016.

²⁷ Forvaltningsrevisjonsrapport nr. 5 – 2017. Eiendomsskatt. Taksering og klagebehandling s. 64.

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

5 REVISJONENS OPPSUMMERING

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

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

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

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

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

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

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

Jessheim 28.9. 2017



Oddny Ruud Nordvik
avdelingsleder forvaltningsrevisjon
og selskapskontroll



Øyvind Nordbrønd Grøndahl
prosjektleder forvaltningsrevisjon

OVERSIKT OVER TABELLER OG FIGURER

Tabell 1 Utvalget i undersøkelsen	7
Tabell 2 Gjennomsnittlig skattetakst etter boligtype	8
Tabell 3 Avvik mellom takstforslag og vedtatt takst	8
Tabell 4 Illustrasjon på ytterpunkter og konsekvens for utlignet skatt	13
Tabell 5 Besiktigernes roller og ansvar	16
Tabell 6 Oversikt over andre involverte taksering og besiktigelse	17
Tabell 7 Sjekkliste besiktigere Skedsmo	19
Tabell 8 Klager eneboliger høy standard.....	22
Figur 1 Boxplot diagram vedtatte takster	10

VEDLEGG 1 METODEBESKRIVELSE

PROBLEMSTILLING 1

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

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