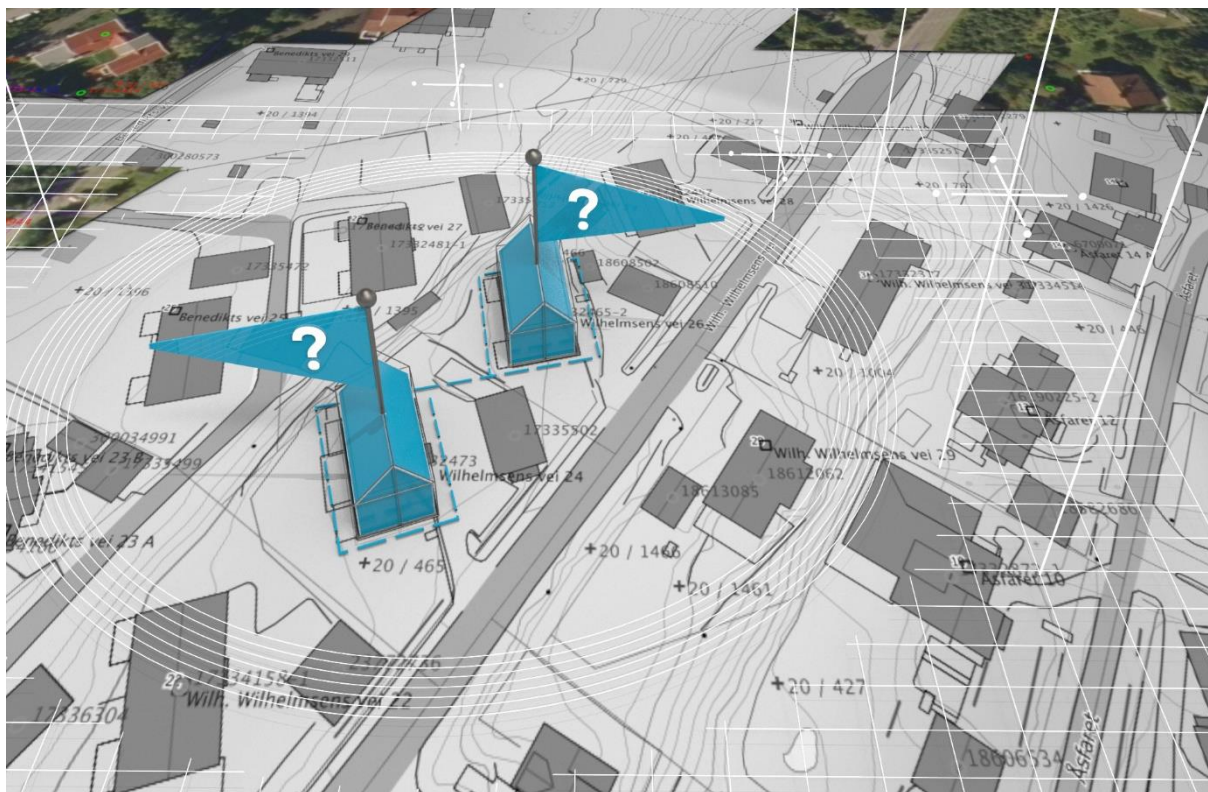


# Den norske eiendomsskatten



*[...] Det er særlig verdsettelsene av eiendommene som har interesse, og etter utvalgets mening har eiere av eiendommer i kommunen en legitim interesse i innsikt i hvordan andre eiendommer i kommunen er verdsatt, med sikte på å kontrollere at deres egne eiendommer ikke er verdsatt for høyt. Mer generelt har også offentligheten en slik interesse, kanskje særlig med sikte på om takstnivået er noenlunde enhetlig. (NOU 1996:20)*

## Metoderapport til SKUP 2020

Espen Andersen, Maria Hasselgård, Bjørn Olav Nordahl, Ingeborg Rygh Hjorthen, Trond Lydersen, Emilie Louise Solberg, Line Tomter, Hans Cosson-Eide, Odd Isungset og Ståle Hansen

Foran hvert valg er det en fast spådomsøvelse i pressen å prøve å forutsi hvilke saker som vil dominere. Så også før kommunevalget 2019. At eiendomsskatt sto på denne listen, var ingen stor overraskelse. Men denne gangen hadde vi et ekstra ess i ermet. I to år hadde datajournalist Espen Andersen jobbet med en database som skulle inneholde samtlige bolighus og fritidseiendommer i Norge – og hvor mye eiendomsskatt hver enkelt betalte.

Det hadde vært to år med mas, trusler og elting – men i april så han Soria Moria slott i det fjerne. Akkurat i tide til kommunevalget. Omtrent da ble det bestemt at eiendomsskatt skulle bli en satsingssak til valget – og at publiseringen skulle skje til åpningen av valgkampen.

Store deler av NRKs organisasjon skulle delta. Espen tilhørte selv den digitale undersøkende redaksjonen i NRK. To av de andre miljøene med undersøkende kompetanse – Brennpunkt og Økopol-redaksjonen i Nyhetsdivisjonen, ble bedt om å bruke basen til å grave fram mulig systemsvikt. Og hele det fantastiske distriksnettet i NRK skulle bidra med journalistikk på temaet fra hele landet.

*Den norske eiendomsskatten* inneholder tre ulike undersøkende prosjekter: Eiendomsskattebasen, Skatterabatten og Kommunenes dyre retaksering. I denne metoderapporten behandles de fortløpende.

#### **Publiseringsperiode:**

10. august til 7. september. Nettsaker, TV-dokumentar, Nyhetsinnslag på TV og radio.

#### **Saksansvarlige:**

Espen Andersen, Bjørn-Olav Nordahl, Maria Hasselgård, Ingeborg Rygh Hjorthen, Emilie Louise Solberg, Line Tomter, Trond Lydersen, Hans Cosson-Eide, Ståle Hansen, Odd Isungset

#### **Bidragstere:**

Hilde Mangset Lorentsen, Linda Pedersen, Arild Moe, Ola Helness, Kaia Johnsen Viki, Arild Moe, Per Øyvind Fange, Signe Hovig Berge, Cecilie Ellingsen, Marianne Johansen og Lars Kristiansen.

#### **Kontaktperson:**

Ståle Hansen  
[stale.hansen@nrk.no](mailto:stale.hansen@nrk.no)  
Telefon: 905.92.321

#### **Redaksjoner:**

NRK Dokumentar & samfunn  
NRK Nyhetsdivisjonen/Økopol og Direkte  
NRK Distriktsdivisjonen/Troms, Innlandet, Østfold, Sogn og Fjordane, Østlandssendingen

## Innhold

Del 1 – Den store eiendomsskattebasen.....	3
Milliardinntekt for kommunene.....	3
Nektelsen.....	3
Ørkenvandringen.....	4
Hvor vanskelig kan det være? .....	4
«Jeg har gitt blaffen i å svare» .....	5
Renselsen.....	6
Sammenslått og utslått .....	7
Byggverket ferdig .....	7
Presentasjonen:.....	7
Trafikkfare! .....	7
Endelig!.....	8
Del 2 – Skatterabatten.....	8
To hypoteser.....	9
Bruk av SSBs formel.....	9
Gjennomgang av SSBs formel.....	10
Sammenligning av funnene med lovens bokstav .....	11
Kartlegging av andre modeller .....	11
Sammenligning med omsetningsverdi .....	12
Gjennomgang av salgslister .....	12
Funn.....	13
Del 3 – Skattejakten.....	13
Profitørene .....	13
Veien inn.....	14
Metode: Kartlegging gjennom systematisert innsyn .....	14
Som du spør får du svar.....	15
Gjennomføringen .....	15
Innsynssvar, kartlegging og systematisering .....	16
Ut i virkelighetens verden .....	16
Geomatikk as.....	17
Glansbildet i Østfold .....	18
Den lange marsjen.....	18
Sinna Siv.....	19
Konsekvenser: .....	20
Publisering: .....	20

## Del 1 – Den store eiendomsskattebasen

Høsten 2019 publiserte NRK en database over nesten alle eiendommer med eiendomsskatt i Norge. Det vi trodde skulle bli en ganske kjapp jobb, viste seg å bli en seig kamp mot ubegrunnede avslag, forsøk på publiseringsnekt og ulovlige pengekrav.

Ambisjonen var å lage en nasjonal database over hvert hus, hver hytte og i enkelte tilfeller hvert naust, hundehus og spikertelt som er ilagt eiendomsskatt. Det skulle bli et verktøy som alle huseiere kan bruke til å finne ut om de betaler riktig eiendomsskatt.

I tillegg skulle vi bruke basen som et journalistisk verktøy til å avdekke skjevheter og systemsvikt.

### Milliardinntekt for kommunene

Eiendomsskatt er et tema som engasjerer og provoserer mange. Den representerer en form for beskatning som mange mener at er både vilkårlig og urettferdig. I 2018 hentet kommunene i Norge inn over 7 milliarder kroner i eiendomsskatt fra innbyggernes boligeiendommer.

Men hvordan står det til med kontrollmuligheten?

Birger Nyheim i Målselv eier en tomt med et ubeboelig hus som, etter hans eget utsagn, er så råttent at han ikke klarer å tenne på det en gang. Kommunen verdsatte huset til 1 million kroner, og krevde ham for eiendomsskatt.

Samtidig slipper de aller rikeste helt unna eiendomsskatt. Velstående villaeiere i en av landets rikeste kommuner, Bærum, avkreves for eksempel ikke eiendomsskatt i det hele tatt.

### Nektelsen

Alle skattesystemer er avhengig av tillit i befolkningen. I Norge har åpenhet vært et av de viktigste tiltakene for å sikre denne tilliten. Derfor er kommunene pålagt å offentliggjøre eiendomsskattelistene. Enhver skal kunne kontrollere at skattleggingen av en gitt eiendom er korrekt.

Men hva møter folk når de forsøker å kontrollere eiendomsskattelistene? Gjennom arbeidet med eiendomsskattebasen avdekket NRK en nesten systematisk motarbeidelse av den grunnleggende intensjonen om åpenhet og kontrollerbarhet:

- Kommunene er pålagt å ha eiendomsskattelistene ute til gjennomsyn i minst tre uker etter kunngjøringen, men mange kommuner later til å lese dette som eksakt tre uker, og fjerner dem fra nettsidene med det samme minimumstiden er ute.
- Kommunene publiserer nesten utelukkende eiendomsskattelistene som PDF-filer. Noen ganger er de ikke engang søkbare. Praksisen vanskeliggjør kontroll av dataene, fordi tallene ikke lar seg laste inn i for eksempel regnearkprogrammer.

- I mange av listene kan man ikke en gang slå opp gateadresser. I stedet er eiendommene sortert etter matrikelnummer. Publikum må med andre ord vite gårdsnummer, bruksnummer, festenummer og seksjonsnummer for å finne frem. Vil man sjekke nabolaget, blir det mildt sagt tidkrevende.

Proessen med å få innsyn i listene viste seg å bli uventet tung. Noen kommuner mente seg berettiget til å forby publisering av listene. Andre kommuner unnlot å svare på innsynsbejæringene fra NRK, selv etter gjentatte purringer.

Vi har en vedvarende politisk debatt om eiendomsskatten, samtidig som mange påfallende enkelthistorier når avisspaltene. For eksempel den om hunden *Jarfe* som fikk eiendomsskatt på hundehuset sitt. Historien om campingplass-eieren som fikk eiendomsskatt på hver eneste campingvogn ble lagt merke til, likeså saken om kommunen som krevde eiendomsskatt for en falleferdig rønne som den samtidig nektet eieren å rive.

Så lenge ingen har full oversikt over kommunenes faktiske eiendomsskatte-praksis, får journalistikken heller ingen reell systemkritisk innretning. Da trengs noe annet. Noe mer enn enkelthistorier.

**Derfor ønsket NRK å lage den første, store sammenstillingen av alle eiendomsskattetakstene i Norge.**

### Ørkenvandringen

26. juni 2017 sendte NRK ut de første likelydende innsynsbejæringene til 201 kommuner — i første omgang bare til kommunene som hadde taksert eiendommene selv.

Uten at vi egentlig forsto det, hadde startskuddet gått for en innsynsrettslig ørkenvandring. Det første tegnet på at arbeidet med å samle inn eiendomsskattedata kanskje ikke ville bli så enkel som vi trodde, kom få dager etter at det første innsynskravet ble sendt. Da ble vi kontaktet av en av juristene i Kommunenes Sentralforbunds eiendomsskatteforum (KSE). Hun kunne opplyse om at de hadde fått en rekke henvendelser fra flere kommuner som lurte på om de faktisk var forpliktet til å gi oss det vi ba om.

Juristen ønsket utfyllende opplysninger, før hun sendte ut en e-post til medlemskommunene med informasjon om hvordan de skulle forholde seg til innsynskravet fra NRK. Utsendelsen fra KSE var klar i konklusjonen: Kommunene plikter å utlevere eiendomsskattelistene, også på maskinlesbart format dersom dette ikke medfører for mye ekstraarbeid.

### Hvor vanskelig kan det være?

Med konklusjonen fra kommunenes høyeste skatteekspertise i børsa burde det nå bli en grei seilas. Vi drømte om 250 pyntelig strukturerte datafiler som kunne dyttes rett inn i en database. Vi fantaserte om å publisere et par-tre uker senere, for vi tenkte at det hastet før konkurrerende medier kom på å gjøre det samme lettbeinte innsynsstuntet.

Men det skulle fort bli klart at det ikke var utsikter til hurtigpublisering, og ingen grunn til å frykte konkurrentene. Det skulle bli den seigeste innsynsmaratonen vi har opplevd.

«Jeg har gitt blaffen i å svare»

Av og til får man som journalist følelsen av å bli trenert i innsynsspørsmål. Men det er sjelden man får en så rykende pistol som Halden kommune ga oss da de var uforsiktige nok til ikke å stryke all intern korrespondanse i en e-post:

*«Fikk for ett år siden innsynskrav fra NRK på hele utleggingslisten for eiendomsskatt men i maskinlesbart format – noe de har rett på å få ihht. en avgjørelse hos Sivilomb. Har gitt blaffen i å svare – nedprioritert – men nå purrer fylkesmannen i Østfold veldig kraftig». (E-post, Halden kommune, 18. desember 2018).*

Hvaler kommune forsikret oss om at de ville etterkomme innsynskravet, og lovet å sende oss listene — på en betingelse:

*«Listene for 2017 vil bli oversendt på vilkår av at den aktuelle redaktør hos dere først melder skriftlig tilbake til oss at hun/han tar imot listene på vilkår av at opplysningene ikke vil bli lagt ut i søkbar form på deres nettsider. Det kan gjerne gjøres så snart som mulig. Så vil de bli oversendt etter oppfyllelsen av vilkåret». (Brev fra Hvaler kommune, 27. juni 2017).*

Den påfølgende klagen fra NRK ble først avvist av Hvaler kommune, som mente at de kunne avslå innsynsbejæringen uten lovhjemmel:

*«Siden vi ikke har fått noen bekreftelse av at dere ikke skal legge listene ut søkbare må det anses at vi har gitt avslag i excel-innsynsbejæringen. Det vil bli ytterligere begrunnet i august. Vi beklager denne ulovlige sene behandlingen, men ser oss tvunget til det nå den 30.6». (Brev fra Hvaler kommune, 30. juni 2017).*

Etter nok en klage tok Hvaler kommune til fornuften, og sendte oss skattelistene. Det samme gjorde etter hvert også Lillehammer kommune, som mente at en Excel-fil var et såpass spesielt filformat at de ville fakturere NRK for jobben med å lage den:

*«Forespørselen om å få eiendomsskattedekningene i Excel-format bør etterkommes, forutsatt at NRK dekker kommunens ekstra kostnader til dette. Lillehammer kommune har ikke tekniske muligheter til selv å gjøre denne jobben, og må derfor sette det ut til en ekstern leverandør. Fra kommunens samarbeidspartner er etter det jeg har fått opplyst antydnet en pris på ca. kr. 1000 – 1200 for jobben». (E-post fra Lillehammer kommune, 27. juni 2017).*

Lillehammer var ikke alene om å peke på kostbare, eksterne driftsleverandører. Men de ga seg etter en klagerunde. Det gjorde imidlertid ikke Kristiansand kommune, som blankt avslø å gi oss en Excel-fil — blant annet fordi de har satt ut driften av fagsystemet til en privat aktør.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder behandlet saken samme høst, og kom med en nyttig avklaring: Om IT-tjenesten er satt ut til eksterne, plikter de likevel å oppfylle innsynskravene i loven.

Men Kristiansand kommune ignorerte Fylkesmannens vedtak. Til tross for gjentatte purringer, både til Kristiansand kommune og til Fylkesmannen, kom ingen svar tilbake. Da det var gått ett år, klaget NRK saken inn til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen tok direkte kontakt med saksbehandleren i Kristiansand kommune. Vi kjenner ikke innholdet i

telefonsamtalen, men halvannen uke senere kom skattelistede sammen med en beklagelse og en forsikring om at eiendomsskattelistede i Kristiansand fra nå av vil lagt ut i maskinlesbar form på kommunens nettsider.

Mange kommuner brukte svært lang tid på å besvare innsynskravet — mange av dem måtte ha både ett og to klagebrev. Selv etter dette var det noen som ikke svarte i det hele tatt, og unnlot samtidig å oversende klagen til Fylkesmannen slik forvaltningsloven krever. Derfor måtte vi i mange tilfeller rette henvendelsen direkte til fylkesmennene.

Det er mange kommuner i Norge, og på et tidspunkt måtte vi sette strek. Så på publiseringstidspunktet var det fremdeles en håndfull kommuner som ikke hadde sendt over sine data. Da hadde hele prosessen vart i to år.

### Renselsen

Sakte men sikkert – måned etter måned og klage etter klage – begynte eiendomsskattetalene å sige inn. Men nå åpenbarte det seg et nytt alvorlig stengsel.

Om vi ser bort fra dem som sendte oss listene på papir, var det nesten ingen som brukte et «rent» Excel-format. Det ble brukt et utall forskjellige formater og flere uker med opprydding måtte til før tallene kunne brukes.

Ofte var det behov for mer enn litt rydding. Noen steder måtte vi gjøre en total rekonstruksjon av dataene. Det ble etter hvert klart at dette arbeidet ikke ville være mulig å gjøre manuelt. Vi stirret inn i et vilt kaos av ulike filformater, noen av dem knapt leselige i det hele tatt. Etter å ha fordøyd den første fortvilelsen over kvaliteten på de innkomne Excelfilene, gikk datajournalist Espen Andersen i gang med å skrive koden til et program som var skreddersydd for å skvise rådataene ut av selv de mest ugjennomtrengelige, kryptiske regnearkene.

Til sammen 1,7 millioner eiendomsskattetakster ble analysert og kontrollert av programmet. Hver eneste linje ble kontrollregnet, og en rekke operasjoner ble gjort på dataene:

- Manglende felter ble rekonstruert på grunnlag av verdiene i de øvrige feltene. For eksempel kunne vi regne ut den såkalte reduksjonsfaktoren til eiendomsskatt ut fra verditakst og skattegrunnlag, eller skattepromillen ut fra skattegrunnlag og skattebeløp.
- Programmet løste opp sammenslåtte kolonner og lette etter bestemte datafelter i flere kolonner bortetter.
- For å unngå å publisere feil tall, ble hvert eneste skattebeløp i alle filene kontrollregnet mot takst, bunnfradrag, reduksjonsfaktor og skattepromille. Feil ble flagget og loggført. (Som følge av denne funksjonen kunne vi flere ganger informere kommuner om feil i tallene deres).
- Nummerformatering, avrunding, normalisering og skalering ble gjort for hver kommune.
- Sammensatte felter ble splittet etter bestemte regler. For eksempel vil matrikeladressen hos mange kommuner finnes i ett felt, gjerne på formatet 1/23/456/789. Disse måtte deles opp i henholdsvis gårdsnummer, bruksnummer, festenummer og seksjonsnummer.

- For kommuner som hadde flere linjer per eiendom (en linje per bygning/takstobjekt) summerte programmet tallene og slo dem sammen til én linje.
- Programmet skannet alle regnearkene (arkfanene) fra de kommunene som hadde delt eiendomsskattelisten inn i individuelle, «utskriftsvennlige» regneark.

### Sammenslått og utslått

De omfattende fylkes- og kommunesammenslåingene som pågår i Norge, er kilde til betydelig frustrasjon hos dem som driver med stedfestede dataserier. Dette var opprinnelig ikke noe problem for oss, det var jo ikke meningen at prosjektet skulle gå over så lang tid. Lang nese der, altså. Det var da Nord- og Sør-Trøndelag fylker brått forsvant fra databasen, med sine nesten 50 kommuner, at vi forstod at vi hadde fått enda et problem. Alle kommunene i det nye storfylket har fått nye kommunenumre. Eiendomsskattedataene var knyttet opp mot de gamle kommunenumrene, og med ett brakk koblingen mot matrikkelen. Dette måtte fikses manuelt.

### Byggverket ferdig

Da master-databasen til slutt sto klar, utgjorde den 104,4 gigabytes på harddisken, og omfattet informasjon om bygninger, eiere og eiendomstyper. Denne basen var ikke beregnet på publisering, og omfattet derfor svært mange tilleggsopplysninger. På Espens Macbook Pro brukte skriptet nesten 48 timer på å komme seg gjennom hele prosessen, fra innlesingen av Excel-filene til indeksering og klargjøring av produksjonsbasen.

### Presentasjonen

Dette skulle være en folkedatabase – som alle kunne bruke uten forkunnskaper. Brukervennlighet og god presentasjon ville bety alt. Til dette fikk vi hjelp av dyktige konseptutviklere og interaksjonsdesignere i NRK.

Hovedideen var å sette «prislapper» på hustakene. Vi ønsket å legge eiendomsskattetakstene ut over luftfotografier av eiendommene, slik at man kan få et inntrykk av eiendommene — i hvert fall slik de ser ut fra oven.

### Trafikkfare!

Hva skjer når databasepresentasjonen vises fram på NRK1 i beste sendetid? Du kan regne med at mange tusen brukere hamrer på døra samtidig. Derfor tok vi noen viktige forholdsregler, blant annet disse:

- Adressesøk foregår på brukerens egen datamaskin/telefon. Første gang han/hun laster inn søkeskjemaet til eiendomsskattebasen, lastes også alle gatenavn i Norge opp til brukerens maskin. Søket foregår med andre ord i nettleseren og ikke på serveren. Dette betyr at databaseoppslaget går uhyre raskt i forhold til gjentatte oppslag i fritekst.
- Når brukeren søker på en bestemt gateadresse, svarer riggen med å levere data for alle adressene i hele gaten. Det er ganske sannsynlig at vedkommende vil prøve å søke på nabohus i samme gate i neste omgang, og da ligger søkeresultatet allerede på klart på maskinen.



- Flyfotografiene i presentasjonen er hentet fra databasen *Norge i Bilder*, som normalt ligger hos Statens Kartverk. Vi turte imidlertid ikke stole på at deres maskiner ville være i stand til å håndtere trafikken fra 5-10000 samtidige NRK-brukere. Derfor valgte NRK å sette opp sin egen kartserver med luftfoto, kun til bruk for eiendomsskattebasen.

### Endelig!

Lørdag 10. august 2019 publiserte NRK eiendomsskattebasen som ledd i den omfattende eiendomsskatt-pakken i tilknytning til valgdekningen. Den var ledsaget av en lang rekke artikler på nrk.no. I tillegg ble basen promotert på fjernsyn, både i Lørdagsrevyen og i den påfølgende partilederdebatte to dager senere

Eiendomsskattebasen utgjorde en rød tråd gjennom hele NRKs dekning av eiendomsskatten. Interessen var særdeles stor, og antall oppslag har passert de 1,7 millioner eiendommene som finnes i basen.

Basen fokuserte på én ting: Å gi publikum en umiddelbar tilgang til eiendomsskattetakstene, og å sammenligne sine skattetall med andres. Dette var det journalistiske målet helt fra starten av.

Og slik ser den ut: <https://www.nrk.no/eiendomsskatt/base/>

## Del 2 – Skatterabatten

Databasen i seg selv er folkeopplysning i sin reneste form. Men vi ønsket å se hva to av NRKs mest skarpskodde journalistmiljøer kunne få ut av den. Økopol-redaksjonen i Nyhetsdivisjonen fikk tilgang i april – og avdekket raskt en alvorlig systemfeil. Her er deres metoder:

I april startet vi å søke i NRKs nye eiendomsskattedatabase. Databasen ga oss et verktøy for å sjekke hva hver enkelt bolig betaler i eiendomsskatt. Vi hadde ingen klar hypotese da vi begynte å gjøre søk. Men vi var nysgjerrige på hva boligeierne i landets mest velstående strøk betalte i eiendomsskatt.

Flere eiere av dyre eiendommer hadde gått til gruppesøksmål mot Oslo kommune fordi kun 20 prosent av boligene i Oslo må ut med eiendomsskatt. Boliger verdt mindre enn fire millioner kroner slipper å betale på grunn av bunnfradraget. Hva betalte egentlig eierne av de dyreste eiendommene?

Vi sjekket raskt noen av landets dyreste nabolag på Frogner, Bygdøy og Madserud Allé i NRKs database. Vi syns eiendomsskatten disse boligene sto oppført med fremsto overraskende lav, sammenlignet med skatten i mer nøkterne rekkehusområder i Oslo.

I databasen kunne vi også finne ut taksten boligene har fått av Skatteetaten. Taksten, også kalt boligverdien skal gjenspeile markedsprisen, og er avgjørende for beregningen av eiendomsskatt. Eiendomsskattegrunlaget er 80 prosent av denne boligverdien (70 prosent fra 1. januar 2020).

På Finn.no lå en villa i Sigyns gate på 700 kvm til salgs for 100 millioner kroner. Men databasen viste at boligverdien kun var satt til 13 millioner kroner. I strandkanten i Schiøtts vei på Bygdøy fant vi en villa med eiendomsskattegrunnlag på 14,6 millioner kroner i databasen. Boligen ble solgt for over 50 millioner for fem år siden.

Vi sjekket også mer nøkterne rekkehus på Finn.no som nylig var omsatt. Der var taksten ifølge NRKs database nesten identisk med hva eiendommer i området nylig ble solgt for.

Hvorfor var de dyreste boligene verdsatt så lavt, og hvorfor betalte de forholdsvis lite eiendomsskatt?

### To hypoteser

Kommunene kan velge mellom to måter å beregne eiendomsskatt på:

- Kommunen kan taksere hver enkelt bolig og beregne skatten ut ifra denne taksten.
- Kommunen kan bruke en SSB-modell for å komme frem til taksten (boligverdien), og beregne skatten utfra den.

Rundt 70 kommuner bruker SSB-modellen for å beregne eiendomsskatten, inkludert Oslo.

Hverken Skatteetaten eller Oslos kemnerkontor kunne svare på hvorfor noen av de dyreste boligene i hovedstaden hadde lav boligverdi.

Skatteetaten fortalte at arealet på boligene, som brukes i SSB-modellen, ofte er oppgitt av boligeier selv.

Kemneren fortalte at systemet med å oppgi areal er basert på tillit. Etaten hadde aldri benyttet seg av muligheten til å endre skatten tilbake i tid slik reglene åpner for ved grove tilfeller av feilrapportering eller svindel.

Opplysningene gjorde at vi satt igjen med to alternative hypoteser om årsaken til at dyre boliger hadde lav boligverdi, og dermed fikk lav eiendomsskatt:

*1) Boligeier har oppgitt feil areal, eller ikke sjekket om det som står registrert i selvangivelsen er riktig. Dette har gitt for lavt skattegrunnlag.*

*2) Det er noe som er feil med selve modellen som regner ut boligverdien.*

Den første hypotesen måtte innebære at det var feilrapportering av areal i de mest velstående områdene i Oslo. Det virket utrolig at det skulle være såpass systematisk som eksemplene vi hadde sett skulle tilsi. Kunne det være noe feil med selve skattemodellen? Det virket heller ikke sannsynlig. Men vi bestemte oss for å komme til bunns i dette.

Vi kontaktet SSB og ba om formelen til modellen så vi selv kunne beregne boligverdien på eiendommene vi hadde sett på.

### Bruk av SSBs formel

SSBs formel ser slik ut:

$$B = \exp(\text{konst} + \text{korreksjon}) \times P_{\text{rom}}^{(1+b_1)} \times \exp(b_2(\text{prissone}_s) + b_3(\text{alder}_G) + b_4(\text{ts\_kode}_t))$$

Den øverste linjen i formelen gir en verdi ut fra hvor boligen ligger, hvilken prissone den tilhører og antall kvadratmeter primærrom. Den nederste linjen gir verdi ut fra hvor gammel boligen er, og hvor stort tettsted den ligger i.

Vi fikk oversendt et formelark for eneboligene som Statistisk Sentralbyrå tar utgangspunkt i når de beregner boligverdien. Excel-arkene var kodet med utgangspunkt i SSBs formel.

Vi tok utgangspunkt i noen av eneboligene vi allerede hadde sett på. Utfra SSBs soneinndelinger fant vi frem til hvilken prissone de ulike eiendommene tilhørte, tetthetsgraden fikk vi også oppgitt av SSB. Boligens alder og areal fant vi i matrikkelen. Der sto riktignok ikke arealet for P-rom (primærrom som kun omfatter oppholdsrom og tilstøtende gangareal), men vi nøyde oss med bruksarealet for å gjøre en første sjekk. Vi plottet inn eksemplene i SSBs formelark.

Resultatene overrasket. Boligverdiene vi fikk ved hjelp av formelarkene til SSB var stort sett langt lavere enn hva enkle søk på nett viste at boligene var blitt solgt for tidligere. Forskjellene var så store at det neppe kunne skyldes at vi hadde testet modellen med bruksareal og ikke areal for P-rom.

Dette tydet på at skjevheten vi fant ikke utelukkende kunne skyldes feilrapportering av areal fra boligeiere. Hypotesen om at det var noe galt med selve modellen for beregning av eiendomsskatt, som gjorde at de dyreste boligene kom gunstig ut, var styrket.

### Gjennomgang av SSBs formel

Vi så nærmere på formelen vi hadde fått. Vi fikk opplyst fra SSB at formelen for beregning av boligverdi bygger på fire faktorer:

- boligens primærrom, altså oppholdsrom og tilstøtende gangareal
- hvilken prissone boligen ligger i
- boligens alder
- om boligen ligger i tett eller spredt bebyggelse

Vi stusset over hva som ikke var med. Hva med boliger som hadde en spesielt stor hage, hvordan beregnet formelen verdien av den? Hvordan ble forskjellen på en nyoppusset bolig og et oppussingsobjekt beregnet? Hvordan ble verdien av strandlinje på Bygdøy fanget opp i modellen, eller ulempen ved å bo ved en trafikkert vei? Ble alt dette tatt høyde for av sonen boligen var plassert i?

Hos SSB i Kongsvinger sitter de som har laget modellen. Vi tok turen dit for å spørre dem om utslagene vi så.

Møtet med SSBs fagfolk ble en overraskelse. Selv om modellen ble brukt til å beregne tilnærmet markedspris på boliger, bekreftet de at en rekke forhold ikke var med i modellen:

- Tomtestørrelse
- Utsikt og solforhold

- Innvendig standard på boligen
- Strandlinje
- Støy eller andre sjenerende forhold

Sonene boligene er delt inn i, er såpass store at forholdene som er nevnt over ofte varierer innenfor den samme sonen. SSB opplyste at modellen bommer med mer enn 20 prosent på én av fire boliger. Den ansvarlige for modellen hos SSB understreket samtidig at modellen egentlig ikke ble laget for å beregne eiendomsskatt. Den ble laget for å regne ut grunnlag for boligformue.

Han fortalte også at de kunne laget en mer avansert modell, men at de aldri hadde blitt spurt om å lage det. Et viktig ønske hadde vært at modellen skulle være enkel å bruke.

Hvorfor brukte skattemyndighetene en så upresis modell? Oppfylte man i det hele tatt lovens krav?

### [Sammenligning av funnene med lovens bokstav](#)

27. juni 2019 hadde Kapital artikkelen «Milliardærenes grove skattefeil» på forsiden, en sak med påstander om at enkeltpersoner hadde oppgitt for lavt areal og dermed fått lav eiendomsskatt. Oppslaget gjorde at vi også ble oppmerksomme på en artikkel fra 2017, der Kapital hadde en gjennomgang som viste hvordan SSBs modell slår gunstig ut for mange av de dyreste boligene beliggende i Oslo. I artikkelen uttalte en rådgiver i SSB at de dyreste boligene profitterer på de billigste.

Vi stusset over at dette likevel var modellen skattemyndighetene anbefalte at kommunene skulle bruke når de skriver ut boligskatt. Vi sjekket hva loven sier om hva som skal legges til grunn for skatten:

#### *§ 8 A-2. Verdet*

*(1) Verdet av eiedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.*

Var det ikke mulig å lage en mer presis modell for hvor mye den enkelte bolig er verdt og dermed skal beskattes?

Vi visste at bankene gjør egne prisvurderinger før de innvilger boliglån. Vi bestemte oss for å finne ut om bankene bruker en bedre modell og om vi kunne få tilgang på den. Målet var å finne ut hvor stor skatteforskjellen ville blitt for enkeltboliger hvis myndighetene brukte samme modell som bankene. Vi ønsket også å sjekke om SSBs modell slo skjevt ut kun i Oslo eller om vi fant tilsvarende eksempler over hele landet.

### [Kartlegging av andre modeller](#)

Eiendomsverdi er selskapet som har modellen flere av de største bankene bruker.

Eiendomsverdi AS er eid av DNB, Nordea, SpareBank1 og Eika Boligkreditt med 25% eierandel hver.

Modellen til Eiendomsverdi er mer avansert enn SSBs modell. Den justeres også fortløpende når det selges boliger hvor prisen avviker kraftig fra det modellen spådde at den ville bli solgt for.

Også Prognosesenteret har laget en modell for verdsettelse som de mener skal treffe langt bedre enn SSBs modell. Men hverken Eiendomsverdi eller Prognosesenteret ville gi oss tilgang på sine modellen.

### Sammenligning med omsetningsverdi

«Fasiten» på hva en bolig er verdt er uansett prisen ved et faktisk salg. Ulike estimater basert på modeller vil alltid kunne være gjenstand for diskusjon. Vi bestemte oss for at vi ville teste SSBs modell opp mot faktisk oppnådde priser, som er det nærmeste vi kommer markedsverdi.

Prognosesenteret sa ja til å hjelpe oss med å hente ut de 20 dyreste eiendommene solgt siste fem år i sone 1 i Oslo, Bergen, Ålesund, Harstad og Mandal fra grunnboken, et offentlig register som blant annet viser eiendomstransaksjoner.

Vi valgte omsetninger for et såpass langt tidsspenn siden prisene ikke har beveget seg voldsomt disse årene. Vi valgte utelukkende å se på byer, fordi det i mindre tettbygde strøk ville være for få omsatte boliger til å gjøre en gjennomgang. De fem byene ble valgt fordi de ligger spredt rundt i Norge, og fordi de alle bruker SSBs modell for beregning av eiendomsskatt.

### Gjennomgang av salgslistor

På listen vi fikk fra Prognosesenteret i juli kom det opp en rekke eiendomsoverdragelser vi ikke hadde sjekket før. Kygos kjøp av en villa til 41 millioner kroner i Bergen og familien Wilhelmsens kjøp av en bolig til over 100 millioner kroner på Bygdøy, sto blant annet på listen. Vi forsøkte å få eierne i tale. Det var svært få av dem som ville uttale seg overhodet, og enkelte reagerte kraftig på at vi ønsket å omtale verdien av deres bolig. Vi kontaktet alle eiere av boliger vi omtalte i sakene.

Vi kontaktet meglere i Oslo for å forsøke å luke ut overdragelser på listen som ikke var reelle salg, men for eksempel arveoverdragelser. En annen mulig feilkilde var at noen boliger kunne ha blitt taksert kommunalt, selv om kommunen hovedsakelig bruker SSBs modell for å sette boligverdi. Vi ba alle fem kommuner om eiendomsskattelister som skiller mellom hvilke boliger som har boligverdi og hvilke som er taksert, og luket ut overdragelser som var taksert fra oversikten.

Til slutt endte vi med 15 boligomsetninger i hver kommune. Totalt kunne vi altså undersøke den reelle salgsværdien av 75 av de dyreste boligene som var omsatt i de fem byene de siste fem årene, og sammenligne denne med verdien boligskatten er beregnet ut fra. Vi målte avviket mellom faktisk omsatt verdi og boligverdien boligene står oppført med i NRKs eiendomsskattebase fra 2018 og 2017.

## Funn

Undersøkelsen av de 75 dyreste boligene i fem byer viste blant annet at:

- \* Disse boligene verdsettes i snitt til rundt halvparten av verdien de faktisk er solgt for. Skattemodellen har beregnet en verdi som er 55 prosent av reell salgsverdi.
- \* I alle de fem byene ble de dyreste boligene verdsatt lavere enn den reelle salgsverdien.
- \* Den dyreste boligen i datamaterialet ble vurdert til 15 % av reell salgsverdi.

Det betyr at noen av eierne av landets dyreste boliger slipper unna med svært lav eiendomsskatt. Årsaken er at SSB-modellen smyndighetene baserer seg på beregner verdien av de flotteste boligene lavere enn reell omsetningsverdi.

### Slik så de publiserte sakene ut:

10.08.2019: [Dagsrevyen: Eiendomsskatt og urettferdig fordeling](#)

10.08.2019: [Dagsnytt om eiendomsskatt og formuesgrunnlaget](#)

10.08.2019: Nett: [De dyreste boligene får eiendomsskatt-rabatt](#)

## Del 3 – Skattejakten

Brennpunkts inngang var kommunenes krumspring for å kompensere for at maks grensen for hvor mye de kan kreve inn i eiendomsskatt ble skrudd ned:

*«Ærede president, på vegne av Regjeringen har jeg æren av å overbringe statsbudsjettet for budsjettåret 2019». Finansminister Siv Jensen sto på Stortingets talerstol i kullsvart kjole og annonserte at "ingen kommuner skal få mer enn fem promille i eiendomsskatt". Hun ville senke beskatning av boliger. Men inntekten fra eiendomsskatten på hus og hytter utgjorde over 7 milliarder kroner hvert år. Det var mye penger for skrantne kommunekasser. Og hva gjør kommunene når Finansministeren sørger for at inntekter blir borte? Jo – når promillen går ned er det noe annet som må gå opp.*

### Profitørene

Mens regjeringen satte på bremsen, fantes en annen vei ned i innbyggernes lommebok: Retaksring av eiendommene. Men det ville koste. Takseringsfirmaer stod klare til å hjelpe. *«Hva kan kommunen gjøre for å kompensere for neste års inntektstap?»* Slik markedsførte for eksempel selskapet Geomatikk seg etter statsbudsjettet. Og selskapets svar var entydig: *«Sette i gang retaksring av eiendommene».*

Med andre ord, hvis takstene på folks hus og hytter ble høyere, kunne kommunens inntekter fra eiendomsskatt opprettholdes, kanskje til og med økes.

Følgende problemstilling ble sentral: Gjennomførte kommunene bevisst nye runder med takst av folks eiendommer for å jekke opp verdien på dem slik at de kunne ta inn mer i eiendomsskatt, eller i alle fall det samme som før? Det ville i så fall være underlig etter 2014,

da kommunene fikk tilgang til å bruke Skatteetatens formuesgrunnlag gratis. Dette måtte vi undersøke, følge pengene, se hvem som var profitørene og hva kommunene brukte på disse konsulentene. Svarene lå ikke samlet noe sted, vi måtte selv kartlegge det.

### Veien inn

Det er mange former for eiendomsskatt, men vi ville fokusere på det som velgerne var opptatt av: Skattlegging av privatboliger. Statistisk sentralbyrå var som vanlig et godt sted å begynne for å hente ut hvilke av landets kommuner som hadde eiendomsskatt på private boliger, omfang bruk og inntekter. Det viste klart hvor store forskjeller det var mellom kommunene. Gjennom nyhetsovervåkingen vi satte opp i Retriever Monitor om eiendomsskatt åpenbarte det seg allerede gode kilder og historier om blant annet spikertelt og hundehus som var taksert, og idrettslag på takseringsoppdrag. Hvilken profesjonalitet lå i denne takseringen? Nyhetsovervåkingen dekket også informasjon til innbyggere, publisert på alle kommunale nettsider. Dette ble en nyttig metode for å følge med på anbud, taksering og informasjon.

### Hvem er aktørene?

Først måtte vi finne de store aktørene i takseringsbransjen. Vi trodde det skulle bli en enkel jobb basert på bransjekodene i Brønnøysundsregisteret, men metoden viste seg lite treffsikker. Medieomtale hadde gitt oss navn på takseringsselskaper som vi testet i registeret, der selskapene var registrert med *ulike* bransjekoder. Bransjer som *Konsulentvirksomhet tilknyttet informasjonsteknologi*, ga en liste på 13.500 selskaper. *Byggeteknisk konsulentvirksomhet* omfattet selskaper som bl.a. drev med akustikkmålinger, 3D-design og diamantkutting. Denne metoden fungerte ikke.

For å finne selskaper som drev med taksering av eiendom knyttet til eiendomsskatt, måtte vi gå mer systematisk til verks. I den nasjonale kunngjøringsdatabasen for offentlige anbud DOFFIN søkte vi i løpende og historiske offentlige anskaffelser. Vi sjekket alle utlysninger og tildelinger norske kommuner hadde gjort tilknyttet taksering for eiendomsskatt for de siste fem år, og systematiserte disse. Det ga oss et ganske godt bilde av selskaper som hadde fått tildelt kontrakter. Fem store aktører pekte seg ut. Men bildet var langt fra komplett. Arkivsøk i ulike aviser tydet på at mange kontrakter *ikke* lå i DOFFIN. For å se hele bildet, måtte vi spørre kommunene selv.

### Metode: Kartlegging gjennom systematisert innsyn

Den mest presise metoden var å kontakte alle 420 kommuner for å lage en egen oversikt over kommunenes bruk av private takseringsfirmaer. Hvis vi begrenset oss til kun kommuner med løpende eiendomsskatt på hus og fritidsbolig, kunne vi redusere antallet. Men da ville vi ikke fange opp alle kommuner som hadde hatt utgifter på takseringsfirmaer: Både de som *hadde* slik eiendomsskatt i dag, de som *hadde hatt* det og de som hadde hatt utgifter i forbindelse med at de vurderte å innføre eiendomsskatt på privatboliger. Vi ville ha med alle.

Problemet var at om vi sendte ut 420 innsynsbegjæringer som ble besvart på 420 ulike måter og i ulike formater, ville vi få resultater som var ikke-kompatible – og ikke kunne brukes til noen samlet oversikt. Oppfølgingsjobben for å få ut svar vi kunne bruke journalistisk, ville bli krevende. Det var nå mai 2019, og knappe fire måneder til Arendalsuka skulle åpne med debatt om eiendomsskatt, som var sendetidspunkt for vår dokumentar.

Vi var bekymret for om vi kunne komme i mål. Hvilken metode kunne gjøres så enkel at vi ville sitte igjen med et strukturert datamateriale, samtidig som oppfølgingen av enkeltkommuner var overkommelig? Svaret ble spørreundersøkelsesverktøyet Questback. Det brukes av mange journalister for enkle undersøkelser, og hjelper oss å sende mange henvendelser samtidig. Programvaren håndterer feedback i et enkelt system og lagrer alle svar i et datasett.

Men ville kommunene svare hvis det framstod som en spørreundersøkelse? Det nærmet seg sommerferie, vi måtte tenke nytt.

**«Vi sender undersøkelsen som en innsynsbegjæring», kom det fra en kreativ hjerne i teamet. Ved å sende ut kartleggingen som en innsynsbegjæring, hadde vi tyngre argumenter for å få svar, og vi kunne lene oss på Sivilombudsmannen som i flere uttalelser har lagt til grunn at innsynskrav skal behandles samme dag, eller senest innen 1-3 virkedager. Løsningen ble derfor å bruke *Questback som et effektivt innsynsverktøy.***

Det virket overkommelig, men jobben skulle bli mer omfattende enn planlagt. Hva skulle vi spørre etter og hvordan for å få sammenlignbare svar?

#### Som du spør får du svar

Vi definerte konkrete spørsmål vi ville ha svar på i kartleggingen, som var viktig for å finne fokus i dokumentaren: Hvem er aktørene? Hvor mye har kommunen brukt på dem? Hvem utførte takseringsjobben? Vi håpet dette ville gi oss svar på følgende viktige spørsmål: Hvor mye har norske kommuner brukt på taksering for eiendomsskatt? Til hvilken kvalitet?

Vår innledende nysgjerrighet på å «følge pengene» for å kartlegge *hvem* som tjente på å beskatte folks hus og fritidsboliger, og hvor mye kommunene brukte på dem, handlet nå også om hvilken *kvalitet og rettferdighet* som lå bak oppmålingene. Dette ble et viktig fokus for å skape engasjement og nå ambisjonene om at databasen skulle sette folk i stand til *selv* å utøve kontroll av lokaldemokratiet og skape konsekvenser av journalistikken.

Vi bestrebet høy svarprosent og valide svar og ville ikke be om opplysninger som ble for krevende å hente fram. Vi hadde allerede lest oss grundig opp på politiske dokumenter, forskningsartikler og nyhetsartikler om eiendomsskatt. Men den mest effektive metoden ble å finne gode testkommuner, der eiendomsskattekontorene hadde ansatte som velvillig hjalp oss å ha tunga rett i munnen. Vi lærte oss begrepene, og kunne etter krasjkursene skille mellom taksering, retaksering og omtaksering.

#### Gjennomføringen

For å kunne sende kartleggingen som en innsynsbegjæring, ga vi i e-posten kommunene to valg; *enten* å svare på en enkel undersøkelse som lå i e-posten, *eller* å svare på innsynsbegjæringen på tradisjonelt vis gjennom å framlegge relevante dokumenter og budsjetter for årene de hadde hatt eiendomsskatt. Dette ville jo innebære en langt mer omfattende jobb for kommunene, og vi håpet at de fleste ville velge den enkle løsningen. Men en innsynsbegjæring krevde et mottak. Vi opprettet en egen fellesmappe i Outlook for å kunne ta imot og legge inn dokumentasjon herfra inn i vår kartlegging.



14. juni 2019 sendte vi ut e-poster med våre spørsmål om eiendomsskatt til rådmenn i alle 420 kommuner gjennom Questback. Vi brukte respondentdata (knyttet data til kommunene før utsendelse), som ble en viktig metode når vi skulle gjennomgå svar og informasjon systematisk, og analysere mønstre i kartleggingen: Bak utsendelsen lå et datasett med informasjon om alle kommuner, med bakgrunnsinformasjon fra SSB, i tillegg til e-post adresser til alle rådmenn.

### Innsynssvar, kartlegging og systematisering

I tillegg til selve utsendelsen fikk kommunene tre purringer. Oppfølgingen ble likevel langt mer omfattende enn vi hadde håpet. Rundt 100 e-poster og minst 40 telefonoppfølginger måtte til før vi var fornøyd med svarprosent og -kvalitet.

Selv med gode spørsmål var det vanskelig å svare for mange kommuner, blant annet fordi deres budsjettposter var organisert ulikt. En del kommuner hadde ikke skilt mellom utgifter til taksering av verk og bruk og taksering av folks boliger. Andre hadde skiftet rådmann og ante ikke hvor de skulle finne relevante tall i kommunebudsjettene. De større kommunene vi visste ville ha betydning for totalen måtte purres til det kjedsommelige inn mot sommerferien. Noen hadde allerede gått i ferie og fikk instruert en vikar til å finne fram tallene. Andre manglet historisk oversikt og samlet kunnskap. Oppfølging av kommunene avslørte mye rot og manglende oversikt over hvor mye kommunen hadde brukt på å innføre eiendomsskatten.

Da jobben var gjort satt vi med svar fra 380 kommuner, en svarprosent på 90. Av disse valgte 320 kommuner å svare direkte via Questback-lenken, og 60 kommuner svarte på innsynsbejæringen via e-post. Metoden fungerte: De aller fleste valgte enkleste utvei; direktesvar via Questback. Slik klarte vi å få et tilnærmet totalbilde av Kommune-Norge på under fire uker. Og i Questback var svarene systematisert og kunne analyseres.

Omfattende kvalitetssikring av tallene måtte til før vi kunne trekke noen slutninger. Hver eneste kommune ble gjennomgått manuelt for å avdekke tastefeil og nyanser i innleveringen. På et tidspunkt «ødelte» en null for mye fra en kommune det totale regnestykket. Det gjorde at vår egen usikkerhet på tallene bredte seg, og vi måtte sjekke i alternative kilder og ta nye telefonrunder.

En annen viktig sjekk var tidspunktet for innføringen. Vi visste at kommunene allerede i 2013 var varslet om at de kunne få formuegrunlaget gratis fra 2014 gjennom skatteetaten og at retaksering ikke ville være nødvendig. Det var derfor viktig at vi ikke blandet kommunene som hadde brukt penger på taksering uten kunnskap om at denne tjenesten ville bli gratis – og de som brukte konsulentselskaper til taksering, selv om de hadde et gratis alternativ.

### Ut i virkelighetens verden

Når vi oppsummerte vår kartlegging, var tallenes tale tydelig:

- Norske kommuner hadde brukt over 350 millioner kroner på konsulenter for å takserer eiendom.
- I 50 % av tilfellene brukte kommunene private selskaper til å gjøre jobben.
- Nærmere 4 av 5 kommuner brukte IKKE gratistallene fra skattemyndighetene

Svarene viste at den politiske viljen til å redusere eiendomsskatten hadde skapt et betydelig marked for private selskaper. Vi hadde sett bakover i tid, men nå var markedet i vekst. Trondheim meldte at de snart skulle bruke 50 millioner kroner på taksering. Arendal hadde et budsjett på 9 millioner til Geomatikk as.

### De fem store

Undersøkelsen vår viste at fem store firmaer dominerte markedet, ESKAN AS, Verditaksering Kjell Larsen AS, Jeessaa AS, Verditakst AS og altså Geomatikk IKT. Hvordan jobbet de? Vi valgte igjen å følge pengene. De finnes i regnskapene, som vi lastet ned fra foretaksregisteret. Dette er ingen heksekunst. Spørsmålet er hvordan regnskapene leses. Og ikke minst, hvordan var utviklingen over tid? Vi hentet ut regnskapstall tilbake til 2005. Her fant vi:

- Omsetningen hadde vært stigende etter 2010. Flere selskaper hadde hatt toppår med gode resultater i det siste.
- Dette stemte bra med annen statistikk, for eksempel fra Huseiernes Landsforbund, som viste at kommunenes inntekter fra eiendomsskatt hadde doblet seg siden 2013.
- Betydelige summer var i omløp. Det største selskapet hadde nå en årlig omsetning på 75 millioner kroner. Og dette skilte seg ut på flere måter.

### Geomatikk as

*«Ta gjerne kontakt med oss i dag for å høre hvordan vi kan hjelpe din kommune».* Slik lød budskapet fra Geomatikk. Dette trondheimsbaserte selskapet var et av de største innen besiktigelse og taksering. Med en årlig omsetning på 75 millioner og gode resultatmarginer, skilte det seg tydelig ut. Omsetningen kom fra mer enn taksering, men selskapet var et av de dominerende på dette feltet. Men Geomatikk var interessant på flere måter. Firmaet var tuftet på restene av Bravida as, altså det gamle Televerkets selskap for kabler og infrastruktur. Dette selskapet var kjøpt opp og restrukturert av den drevne aksjemegleren Ketil Sandhaug, nå privat investor og en av Vestfolds rikeste. Takket være sin forhistorie satt Geomatikk på et unikt kartmateriale med oversikt over kabler i kommune-Norge og hadde allerede minst ett bein innfor i mange tekniske etater.

Siden 2010 hadde Sandhaug og kompanjongen tatt ut 44 millioner kroner i utbytte fra selskapet. Hjemmesiden røpet dessuten at selskapet satset særdeles tungt på forretningsområdet taksering og retaksering. Geomatikk pekte seg ut som selskapet det var mest interessant å følge de nærmeste ukene.

Da Geomatikk i tillegg åpenbarte et par nye prosjekter som enten var i startgropa eller så vidt påbegynt, hang vi oss på. Her var det to kommuner som var særlig interessante: Nye Moss / Rygge og Arendal.

Vi så en annen interessant ting da vi gikk gjennom regnskapene: Ingen av de andre takseringsselskapene hadde en like offensiv utbyttepolicy som Geomatikk as. Da Geomatikk i tillegg hadde et par nye prosjekter som enten var i startgropa eller så vidt påbegynt, hang vi oss på. Her var det to kommuner som var særlig interessante: Nye Moss / Rygge og Arendal.

I førstnevnte var takseringsarbeidet så vidt i gang. På Sørlandet var retaksering av drøyt 27.000 eiendommer akkurat politisk vedtatt og i planleggingsfasen. Her var det muligheter til å få være med på prosessene ute i kommunene og følge retakseringen i praksis. For det var nettopp dette det var snakk om. Begge kommunene hadde allerede eiendomsskatt, men nå ønsket de altså å retaksere. I Arendal var kommunens saksdokumenter til bystyret i februar tydelig nok: Siv Jensen og de reduserte skatteinntektene førte til et inntektstap for kommunen på 115 millioner kroner. For å tette hullet var politikerne villig til å bruke ni millioner. På Geomatikk as.

Til tross for at det var samme firma begge steder, skulle bli ble vi møtt av to tilsynelatende ulike kommunekulturer

### Glansbildet i Østfold

«Goddag, dette er Bjørn». Mannen som ble presentert for oss, var beskjeden og ganske fåmælt. Slik møtte vi han som skulle vise seg å være Geomatikks «posterboy» Bjørn Fritjof Kristoffersen. Vi var på opptak i Rygge og skulle få være med ut på besiktigelse, selve grunnlaget for retakseringen. Men hvor var de andre besiktigerne?  
- Nei, dere får bare følge Bjørn. De andre er dratt ut for lenge siden, lød budskapet fra lederen for eiendomsskattekontoret i **Moss/Rygge**. Vi sjekket andre som hadde skrevet om selskapet og retaksering. Pussig nok, det var alltid Bjørn Kristoffersen som gikk igjen på bildene. Hva betydde dette?

Vi vendte tilbake til vår egen spørreundersøkelse. Flere kommuner hadde oppgitt at de brukte studenter, foreldre i idrettslag, pensjonister og NAV-klienter som besiktigere. Spørsmål om kvalitet og profesjonalitet dukket opp når det gjaldt flere forhold:

- Kunne denne bruken av ufaglærte gå ut over kvaliteten i takseringen?
- Og lå det en profittmaksimering i å benytte seg av billig arbeidskraft?
- Hva slags bakgrunn og opplæring har disse besiktigerne?
- Hvordan ble de lønnet?

### Den lange marsjen

Det enkleste er ofte det beste. Vi kontaktet den parten som sitter med hovedansvaret, altså kommunen, om det kunne fortelle noe om besiktigerne. Svaret fra rådmannen var at Geomatikk hadde ansvaret for besiktigelse og hadde egne ansatte som hadde blitt lært opp av firmaet. *Og Hvor mye tid er avsatt per eiendom? Svar: Dette er en del av Geomatikks forretningsmessige forhold som gjør at vi ikke kan gi innsyn.*

Vi begynte nå med en lengre mailutveksling med ledelsen i Geomatikk som ikke ønsket å la seg intervju, hverken om dette eller noe annet rundt jobben de gjorde i de aktuelle kommunene. Til å begynne med fikk vi svar som dette: «Alle takseringsprosjekter krever grundig opplæring».

Det gjaldt å ikke gi seg, og fortsette å stille nye spørsmål, med enda større presisjon. Til slutt satt vi igjen med følgende svar: Besiktigerne i Østfold var rekruttert fra det lokale NAV-

kontoret. Ingen formelle krav ble stilt til dem. De fikk to-tre dagers opplæring. De fikk akkordbetaling, altså per besiktiget eiendom i tettbygde strøk. Begrunnelsen fra Geomatikk: «*Det gir den enkelte medarbeider et insitament til å jobbe effektivt.*» Hvis de var effektive, kunne dette gi en timelønn på 200 kroner.

Det tok nesten en måned fra vi innledet e-postkorrespondanse med Geomatikk til vi hadde fått disse svarene. Det begynte med følgende formulering: «dere finner svar på flere av deres spørsmål på våre hjemmesider». Til slutt satt vi igjen med et annet og mer interessant bilde av virksomheten.

### Arendal: En bra plan?

På Sørlandet hadde ordføreren sin egen antakelse da vi spurte om han visste hvem som skulle besiktige eiendommene i Arendal når kommunen nå skulle retaksere? «Jeg regner med at det er fagfolk, folk som er byggesakskyndige,» svarte han. Mon det? Det var på tide å se hvilke konsekvenser en slik kvalitet kunne få. Nå hadde innbyggerne snart en eiendomsskattebase der de selv kunne sjekke egen og andre eiendom. Hvor mye klager ble det på dette? Og hvordan ble de håndtert? Det var noe så gjevt som test på selve demokratiet vi snakket om. Det var de folkevalgte som satt i nemda.

I Arendal kunne vi i de kommunale arkivene undersøke hvordan det gikk i 2009, altså i forrige runde. Svar: Hver 10.huseier i Arendal klaget på for høy takst.

Men, hvordan foregikk den demokratiske klagebehandlingen? Vi gjorde nye søk i de kommunale arkivene og fant de gamle referatene fra møtene i nemnda. Her lå oversikt over hvor mange klager som ble behandlet per møte og hvor lenge hvert møte varte.

Regnestykkene var like enkle som de var overraskende:

- Kommunen behandlet over 2100 klager.
- På ett møte kunne folkevalgte behandle opp mot 500 klager, vi regnet ut det ble drøye halvminuttet per klage.

Da vi konfronterte ordfører Robert Nordli om dette sa han at de som behandlet klagen, hadde lest sakspapirene hjemme og at de var godt forberedt til møtene.

### Sinna Siv

Da vi konfronterte finansminister Siv Jensen men den omfattende bruken av private konsulenter i norske kommuner i forbindelse med innføring av eiendomsskatten, også etter hun hadde gitt dem et gratis alternativ ble hun stram i munnviken:

- Det er jo veldig mye penger for å retaksere, for å komme seg rundt et regelverk.
- Og da er det ikke greit at kommunene velger å omgå det ved å si at vi skal ha de samme inntektene, sa hun, og slo ut med armene.

### Slik så Skattejakt-sakene ut:

Brennpunkt-kortdokumentar: 12.08.2019, [Brennpunkt: Skattejakten](#)

XL-sak nett, 11.08.2019: [Brutte løfter, hundrevis av millioner – og gule vester i hagen din](#)

## Konsekvenser:

Befolkningen i Norge har for første gang kunnet sjekke om de betaler riktig eiendomsskatt – både det de selv betaler og opp mot andre. Det har de benyttet seg av – basen nærmer seg to millioner oppslag.

Finansminister Siv Jensen varslet gjennomgang av modellen som sørger for at de dyreste boligene får lav takst, og åpnet for å endre den. Denne gjennomgangen pågår i skrivende stund.

Professor Frederik Zimmer ved juridisk fakultet på Universitetet i Oslo uttalte at SSB-modellen kan bryte med grunnprinsippet i loven om eiendomsskatt.

Arbeiderpartiet kom med krav om at SSB-modellen må endres fordi den fungerer urettferdig.

I Arendal ble den omstridte omtakseringen tatt opp til ny vurdering 26.9.19. Forslaget om å bl.a. kansellere inngått avtale om omtaksering falt med 15 mot 22 stemmer, men det ble lagt inn et tilleggforslag om at inntektene av eiendomsskatt ikke skulle økes.

Det har vært vanskelig å måle konkret hvordan eiendomsskattebasen har ført til konkrete konsekvenser ved at enkeltpersoner har klaget på skattegrunnlaget. Vi tok stikkprøver av kommuner for å se om vi kunne tallfeste antall klager, men der kommunene hadde basert seg på egne takseringer var klagefristen allerede gått ut våren 2019.

Imidlertid har flere kommuner opprettet egne informasjonssider for å svare på innbyggere har hatt i anledning eiendomsbasen og dekning.

[Randaberg kommune](#) skriver for eksempel «*Servicetorget i Randaberg kommune har fått mange spørsmål om eiendomsskatt, særlig etter at NRK lanserte sin nye, søkbare oversikt over eiendomsskatt i Norge. - Hvorfor betaler jeg mer i eiendomsskatt enn naboen, når vi har ganske like boliger, er blant spørsmålene servicetorget har fått etter at NRK lanserte en samlet oversikt over eiendomsskatt i landet.*»

Skien kommune har laget en [egen informasjonsside](#) i fordi «*NRK-innslaget om takst og eiendomsskatt i Brennpunkt har ført til mange spørsmål om denne praksisen også gjelder Skien kommune*».

## Publisering:

Hele eiendomsskatteprosjektet ble publisert over en kort periode i starten av valgkampen i august 2019. Sammen med de undersøkende prosjektene, leverte NRKs distriktsorganisasjon en rekke store saker basert på innholdet i databasen. De belyste andre sider ved eiendomsskatten, som situasjonen for hytte- og fritidsboliger, og spesielle utslag og urettferdig praktisering.

Sakene satte dagsorden de første dagene av valgkampen, og ble debattert i den første partilederdebatten fra Arendal. Vi holdt trykket på eiendomsskatten i tre uker – jmf. publiseringslisten under.

## Vedlegg 1

### Oversikt over NRKs hovedpubliseringer radio og tv om eiendomsskatt 2019

- 04.08.2019: Radio P1: [Sørlandssendinga: Eiendomsskatt i Kristiansand](#)
- 10.08.2019: TV: [Dagsrevyen: Eiendomsskatt og urettferdig fordeling](#)
- 10.8.2019: Radio [Dagsnytt om eiendomsskatt og formuesgrunnlaget](#) (nyhetsdekning i flere radiosendinger samme dag)
- 11.08.2019: Radio [Dagsnytt om Eiendomsskattesystemet](#)
- 12.08.2019, Tv: [Brennpunkt: Skattejakten](#)
- 12.08.2019: Radio Nyhetsmorgen: [Eiendomsskatt, kartleggingen, juks, og opprøret](#) (flere reportasjer)
- 12.08.2019, Radio: [Politisk kvarter: Eiendomsskatt](#)
- 12.08.2019, Radio P1: [Råttent hus taksert til én million](#) (Ettermiddagssending fra NRK Troms)
- 13.08.2019, Radio P1: [Morgen fra Hedmark og Oppland: Hytteskatt](#)
- 03.09.2019, Radio P1: [Eiendomsskatt i Eidsskog, Kommunene bruker utdatert og feil informasjon som grunnlag for eiendomsskatt](#) (Nyhetsmorgen, Alltid Nyheter og distriktssendinger)
- 03.09.2019, Radio/Tv: [Politisk valgkvarter: Siv jensen strammer inn eiendomsskatten](#)
- 03.09.2019, Radio: [Økt eiendomsskatt, retaksering](#)

### Nett

- 09.08.2019: Nett: [Eiendomsskattebasen](#)
- 09.08.2019: Nett: [Slik fungerer eiendomsskattebasen](#)
- 10.08.2019: Nett: [Sjekk eiendomsskatten i ditt nabolag](#)
- 10.08.2019: Nett: [De dyreste boligene får eiendomsskatt-rabatt](#)
- 10.08.2019: Nett: [Man kan lure på hvor gjennomtenkt eiendomsskatten egentlig er](#)
- 11.08.2019: Nett: [Brutte løfter, hundrevis av millioner – og gule vester i hagen din](#)
- 11.08.2019: Nett: [Birgers «railsjå» ble verdisatt til nesten 1 million](#)
- 12.08.2019: Nett: [SV-Lysbakken til Frp-Jensen: – Fiks høyere skatt til Øystein Stray Spetalen](#)
- 12.08.2019: Nett: [Ap-regjeringa visste i 2012 at kostbare eiendommer ville skattlegges mindre](#)
- 12.08.2019: Nett: [Bingoskatten](#)
- 13.08.2019: Nett: [Krysser du denne brua, merkes det på lommeboka](#)
- 18.08.2019: Nett: [Eiendomsskattejakten](#)
- 18.08.2019: Nett: [Kommunen mener det over 103 år gamle fjøset er doblet i verdi på ti år](#)
- 03.09.2019: Nett: [Eiendomsskatten ble firedobla](#)

03.09.2019: [Regjeringen varsler ytterligere kutt i eiendomsskatten](#)

04.09.2019: Nett: [Glad for kutt i eiendomsskatten](#)

07.09.2019: Nett: [Skatten som endra alt](#)

07.09.2019: Nett: [Kommune: - Ga blaffen i å svare om eiendomsskatt](#)

14.09.2019: Nett: [Dei bur snart i same kommune- men berre ein må betale egedomsskatt](#)