

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 19-05-2009

Møtedato Tirsdag d. 19. maj 2009 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

1. tertialrapport 2009 Rådmannens stab.....	3
Endring av regelverk som følge av forsikringsforhold.....	9
Omtaksering eiendomsskatt.....	13



Dato: 06.05.2009
Saksnr.: 200904700-1
Arkivkode E: 212
Saksbehandler: Randi Bentsen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
19.05.2009

1. tertialrapport 2009 Rådmannens stab

Sammendrag:

Rapporten inneholder en oversikt over sykefravær pr. 31.03.09 og en økonomisk status pr. 30.04.09 på driftsresultat og investeringer.

Rapporten vil følge som uttrykt vedlegg til kommunens samlede rapport som sluttbehandles i bystyremøte 17. juni 2009.

Driftsbudsjettet forventes å gå i balanse under forutsetning av at sektoren tilføres midler som nevnt i saken og bruk av disposisjonsfond. Rådmannen foreslår ytterligere tilbakelevering av sektorens disposisjonsfond til bykassen på 179.513 kr.

Det er ikke negative avvik på investeringsprosjekt i sektoren. Det er imidlertid foretatt en gjennomgang som viser at investeringsprosjektene til Kirkelig Fellesråd ikke er kompensert for FDV kostnader. Rådmannen foreslår at driftsbudsjettet økes i samsvar med kirkesjefens anbefaling vedrørende dette.

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget tar 1. tertialrapport 2009 for rådmannens stab til orientering.
2. Budsjettet for 2009 endres i samsvar med de budsjettjusteringer som er omtalt i saken.
3. 179.513 kr leveres tilbake til bykassen av sektorens disposisjonsfond

Tor Sommerseth
Rådmann

Randi Bentsen
Økonomirådgiver

Bakgrunn for saken :

Netto driftsbudsjett er i 2009 på 101.260.000 kr etter justering av lønn- og prisvekst på 738.000 kr. 28.385.000 kr gjelder tilskudd til Kirkelig fellelsråd.

Status vedrørende drift og investering er som følger:

1. Drift

1.1 Status på sektorens disposisjonsfond pr. 01.01.09

Sektoren hadde pr. 01.01.08 et disposisjonsfond på 5.474.870 kr. Etter tilførsel av overskudd 2008 inkl. prisstigning og tilbakelevering av midler til bykassen (sak om årsrapport 2008) er fondet pr. 01.01.09 på 7.479.660 kr.

Disposisjonsfond pr. 01.01.09:

Disposisjonsfond	Beløp
Disposisjonsfond pr. 01.01.08	5 474 870
Overskudd 31.12.08	3 413 990
10% overført kommunens sentrale fond	341 399
Prisstigning	266 424
Tilbakelevering til bykassen (sak årsrapport)	1 334 225
Disposisjonsfond pr. 01.01.09	7 479 660
Forslag tilbakelevering disposisjonsfond 1. tertial	179 513
Disposisjonsfond pr. 30.04.09	7 300 147

Sektoren har i tillegg bundne fond på 2,3 mill kr pr. 01.01.09.

Etter den økonomiske gjennomgangen vedrørende 1. tertialrapport foreslår rådmannen å levere tilbake ytterligere 179.513 kr. Dette er akkumulert overskudd vedrørende Byombudet (130.654 kr) og barn- og unges representant (48.859 kr). Disse to ansvarsområdene får nytt driftsbudsjett hvert år og har ikke behov for de overskudd som har opparbeidet seg. Rest på disposisjonsfondet blir 7,3 mill kr og er i sin helhet knyttet opp mot ikke avsluttede prosjekter.

Rådmannen foreslår med dette tilbakelevering på 179.513 kr til bykassen av sektorens disposisjonsfond.

1.2 Økonomisk prognose 2008

Ansvar	Tiltak	Regnskap pr. 30.04.09	Budsjett pr. 30.04.09	Års-budsjett 2009	Års-prognose 2009	Avvik 2009
10000	Rådm. ordinær drift	15 303 163	15 102 976	40 385 000	40 575 000	190 000
10001	Rådm. div. prosjekt	3 376 366	3 314 300	9 947 000	10 997 000	1 050 000
10002	Kontrollutvalget	346 786	402 426	1 197 000	1 197 000	0
10003	Kirkelig Fellelsråd	9 672 000	28 174 333	28 385 000	28 975 000	590 000
10300	Formannskapskont.	3 495 928	4 293 830	12 321 000	12 321 000	0
10400	Næring	1 677 810	2 598 716	7 523 000	7 523 000	0
10600	Byombudet	366 238	355 627	1 000 000	1 000 000	0
10700	Europakontoret	190 275	0	0	0	0
10900	Barn- og unges rep.	155 739	181 355	502 000	502 000	0
SUM		34 584 305	54 423 563	101 260 000	103 090 000	1 830 000

Oversikten ovenfor viser regnskapstall pr. 30.04.09, avvik mellom årsbudsjett inkl. endringer og årsprognose. Prognosen viser avvik etter bruk av disposisjonsfond.

Årsprognosen for rådmannens stab indikerer at den ordinære driften går i balanse under forutsetning av tilførsel av midler som nevnt i saken og bruk av disposisjonsfond.

1.2.1 Rådmannen ordinær

OU-midler kontingent KS

KS har økt satsen på organisasjonutviklings midler med 8,6% i 2009 i forhold til 2008. Rådmannen har kun lagt til grunn en prisstigning i henhold til deflator i statsbudsjettet (4,1%). Dette betyr en merutgift på 190.000 kr som rådmannen anbefaler at sektorens ramme blir utvidet med.

Feilføringer

Det er feilført lønn fra januar til april på ansvar 10000 som skulle vært regnskapsført på formannskapskontoret. Dette betyr at regnskapet her viser om lag 200.000 kr mindre enn det egentlig er. Feilen blir korrigert ved lønnskjøring i mai.

1.2.2 Rådmannen diverse prosjekter

Omorganiseringssprosjekt – budsjettvedtak reduksjon administrative stillinger

Det er i handlingsprogram 2009-2011 vedtatt å redusere administrative stillinger tilsvarende 3 mill kr i 2010, 7 mill kr i 2011 og 8 mill kr i 2012. I den forbindelse har rådmannen satt i gang et prosjekt der første fase er å innfri innsparingskravene.

Forutsetningen i mandatet er å gjøre omstillingsperioden så fremtidsrettet som mulig slik at det ikke blir ytterligere endringer dersom kontorlokaliteter endres. Det skal etableres arbeidsgrupper for å sikre en involverende prosess. Rådmannen har funnet det mest hensiktsmessig at eksterne konsulenter engasjeres til prosjektet, og firmaet Prosesspartner AS er valgt.

På denne bakgrunn foreslår rådmannen en rammeutvidelse på 750.000 kr tilsvarende prosjektkostnaden.

Prosjekt 1101011 Robuste regioner

Prosjektet utgår og rådmannen foreslår at budsjettmidlene på 52.000 kr overføres til prosjekt 1101006 Rajshahi.

Prosjekt 1113000 Europeiske vennskapsbyer

Rådmannen foreslår at 100.000 kr av budsjettmidlene overføres til prosjekt 1101006 Rajshahi. Det gjenstår da 209.000 kr på prosjekt Europeiske vennskapsbyer.

Prosjekt 1101006 Rajshahi

Prosjektet har et budsjett på 90.000 kr i 2009. Rådmannen foreslår at budsjettet økes med 200.000 kr i tillegg til de 80.000 kr som er foreslått bevilget fra kommunalutvalgets tilleggsbevilgningskonto (sak nr. 200903726-1). Økningen på 200.000 kr foreslås finansieres slik:

- 52.000 kr fra prosjekt 1101011 Robuste regioner
- 100.000 kr fra prosjekt 1113000 Europeiske vennskapsbyer
- 48.000 kr fra disposisjonsfond likestillingsprosjekt (det vil da gjenstå 61.976 kr her)

Prosjekt 1117000 UBC

Prosjektet har et budsjett på 203.000 kr i 2009. På bakgrunn av at det skal være generalforsamling og ungdomskonferanse foreslår rådmannen en økning av budsjettet på 360.000 kr (se sak 200904179). Følgende finansiering er foreslått:

- 112.901 kr tas fra disposisjonsfond internasjonalt arbeid (restmidler 0 kr)
- 247.099 kr tas fra disposisjonsfond europeiske vennskapsbyer (restmidler 5.477 kr)

Saken er behandlet i kommunalutvalget 5.mai 2009.

Prosjekt 1101025 Kjevik/London/Arberdeen – Rådet for utvikling av Kjevik

Sektoren har et bundet fond på 452.593 kr. Det er teknisk sektor som jobber med utviklingen av Kjevik og rådmannen foreslår på denne bakgrunn å overføre midlene til teknisk sektor.

Prosjekt 1101009 Byprofilering

Det er gjennomført et forprosjekt vedrørende innføring av byportal på internett. Dette er finansiert innenfor sektorens ramme til prosjekt profilering. Kostnader til videre etablering og drift er under avklaring og rådmannen kommer eventuelt tilbake til dette i 2. tertialrapport.

Prosjekt 1101048, Storby energi og miljø

Vedrørende Innovasjon 2010 har Kristiansand kommune forpliktet seg til å dekke 165.000 kr til prosjekt storby, energi og miljø. Av dette dekkes 72.000 kr av midler som allerede er avsatt. Rådmannen foreslår at resterende 93.000 kr finansieres av disposisjonsfondet til næring.

I tillegg vil det være behov for 125.000 kr til frikjøp av personell til å administrere prosjektet i Kristiansand. Rådmannen foreslår at dette finansieres ved omdisponering av ledige lønnsmidler.

Prosjekt Fornybar energi og energieffektivisering

Kristiansand og Agder er i ferd med å bli ett av landets viktigste byer og regioner for fornybar energi og energieffektivisering. Det finnes en unik kompetanse i byen og regionen. Det haster med å dokumentere både omfang og kompetanse fordi vi er i konkurranse med andre regioner som også ønsker en tilsvarende posisjon. Rådmannen ønsker derfor å gjøre en kartlegging i løpet av 2009 til en kostnadsramme på om lag 400.000 kr.

Resultatene av kartleggingen vil danne grunnlag for kommunens prioriteringer innen samarbeid med næringsliv og akademika i neste handlingsprogramperiode. I tillegg vil kartleggingen være grunnlag for samarbeid med næringslivet om profilering av byen og regionen i forhold til kompetanse innen energiområdet.

Rådmannen foreslår på denne bakgrunn at 400.000 kr av ledige lønnsmidler omdisponeres til denne kartleggingen. Saken blir videre tatt opp i rulleringen av handlingsprogrammet for 2010-2013.

Sørlandets kunnskapspark

Den økonomiske situasjonen til Sørlandets kunnskapspark er vanskelig. Rådmannen er i dialog med de andre eierne for å få klarhet i saken. Rådmannen kommer tilbake til dette i egen sak til kommunalutvalget.

1.2.3 Kirkelig fellelsråd

FDV kostnader

Kirkelig Fellelsråd har foretatt en gjennomgang av sine investeringsprosjekter og det viser seg at FDV kostnader ikke har blitt innarbeidet i driftsbudsjettet. I samarbeid med Kristiansand Eiendom er det anslått at FDV kostnader pr. kvm utgjør 416 kr.

Det er i de siste årene kun bygget nytt areal på Hånes kirke, Hellemyr kirke og Flekkerøy kirke. Alle disse prosjektene er finansiert med midler fra det faste investeringstilskuddet. Andre prosjekter passer ikke inn i begrepet kostnad pr. m2. Disse er derfor basert på et visst skjønn. På bakgrunn av dette er det anslått at årlige FDV kostnader utgjør 390.000 kr.

Rådmannen anbefaler at Kirkelig fellelsråd får utvidet sin driftsramme med 390.000 kr i 2009 og at dette innarbeides i handlingsprogram 2010-2013.

Merutgifter innstallasjon av ny kremasjonsovn

Vedrørende innstallasjon av ny kremasjonsovn i 2008 hadde Krikelig Fellelsråd merutgifter på 200.000 kr knyttet til inntektssvikt og leie av kremasjonsovn i Arendal. Det vil i tillegg påløpe 20.000 kr i årlige driftskostnader. Dette er innarbeidet i FDV kostnadene ovenfor.

Rådmannen anbefaler på denne bakgrunn at Kirkelig fellelsråd får utvidet driftsrammen med 200.000 kr i 2009.

1.2.4 Formannskapskontoret

En gjennomgang av ordførerlønnen for de 10 største kommunene i landet (ekskl. Oslo) viser at gjennomsnittlig lønnsnivå for ordførere er på 814.400 kr. Tidligere praksis har vært at lønnen til ordføreren i Kristiansand ligger på dette gjennomsnittet, og lønnen til varaordfører ligger 50.000 kr under ordføreren.

Rådmannen foreslår på denne bakgrunn at:

- ordførerens lønn oppjusteres fra 767.900 til 814.400 kr fra 1. juli 2009 (6% mot 8% i fjor)
- varaordførerens lønn oppjusteres fra 717.900 til 764.400 fra 1. juli 2009
- øvrige godtgjørelser til folkevalgte justeres tilsvarende

Helårsvirkning inkludert sosiale utgifter blir på 500.000 kr. Kostnaden for 2009 blir om lag 250.000 kr. Rådmannen har satt av 4,51% til lønnøkning i 2009 og kommer til å dekke resterende 1,49% innenfor rammen i 2009. Rådmannen anmoder om at 500.000 kr til lønnsøkning politikere blir innarbeidet i handlingsprogram 2010-2013.

1.2.5 Europakontoret

Kristiansand kommune har lagt ut 190.000 kr for Europakontoret i forbindelse med opprettelsen av aksjeselskapet. Kommunen får disse utgiftene refundert (faktura skal sendes) og ansvaret vil gå i null.

Det forventes ingen regnskapsmessige avvik i forhold til budsjett på øvrige ansvar og prosjekt.

2. Investering

Tabellen nedenfor viser en oversikt over investeringsprosjekt i rådmannens stab. Tallene viser budsjettbevilgning for 2009 inklusive ubrukte midler fra tidligere år, samt utbetalte beløp i 2009:

Prosjektnr.	Prosjekt	Regnskap pr. 30.04.09	Budsjett 2009 inkl. ubr.m.fra 2008	Avvik
4100000	Generelt Kirkelig Fellesråd	2 309 000	2 573 000	264 000
4100001	Utvidelse Torridal kirke		5 000 000	5 000 000
4100002	Utvidelse Flekkerøy kirke		12 000 000	12 000 000
4104000	Voie kirke		23 000 000	23 000 000
4101002	Forprosjekt Frivillighetens hus		300 000	300 000
5333008	Levekårsprosjekter		40 000	40 000
Totalt		2 309 000	42 913 000	40 604 000

Generelt tilskudd Kirkelig Fellesråd

Det ble i budsjett 2009 bevilget 2.573.000 kr inkl. 313.000 kr til egenkapitaltilskudd. Utbetaling skjer i henhold til avtalt utbetalingsplan.

Utvidelse Flekkerøy kirke

I vedtatt HP 2009-2012 er det bevilget 12 mill kr til Flekkerøy kirke i 2009 og 3 mill kr i 2012 netto. Det er i finansieringsplanen til Fellesrådet lagt til grunn en egenandel fra fellesrådet og menighet. Det endelige kostnadsoverslaget forventes å foreligge før sommeren. Dersom prosjektet skal ferdigstilles i 2012 må deler av bevilgningen i 2012 fremskyndes til 2010. Dette spørsmålet vil rådmannen komme tilbake til i forbindelse med 2. terialrapport 2009 og HP 2010-2013.

Forprosjekt Frivillighetens hus

Det ble i handlingsprogram 2009-2011 bevilget 300.000 kr over investeringsbudsjettet til forprosjekt vedrørende Frivillighetens hus. Dette er et prosjekt der flere humanitære organisasjoner ønsker å

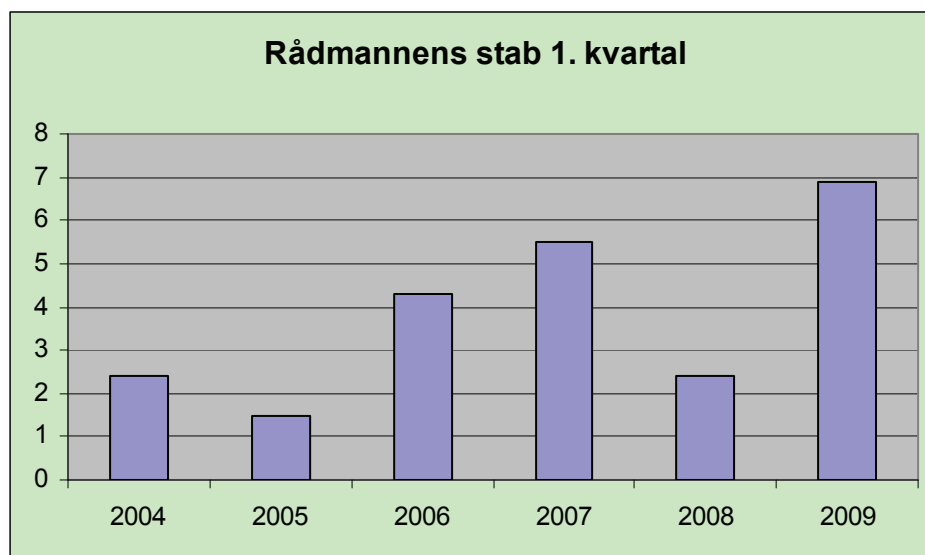
samles i et felles hus. Det er påløpt noen driftsutgifter vedrørende dette prosjektet og rådmannen anser det som en feil at midlene ble bevilget over investeringsbudsjettet i budsjett 2009.

På denne bakgrunn ønsker rådmannen å redusere låneopptaket med 300.000 kr og øke driftsrammen til sektor 1 med 300.000 kr i 2009.

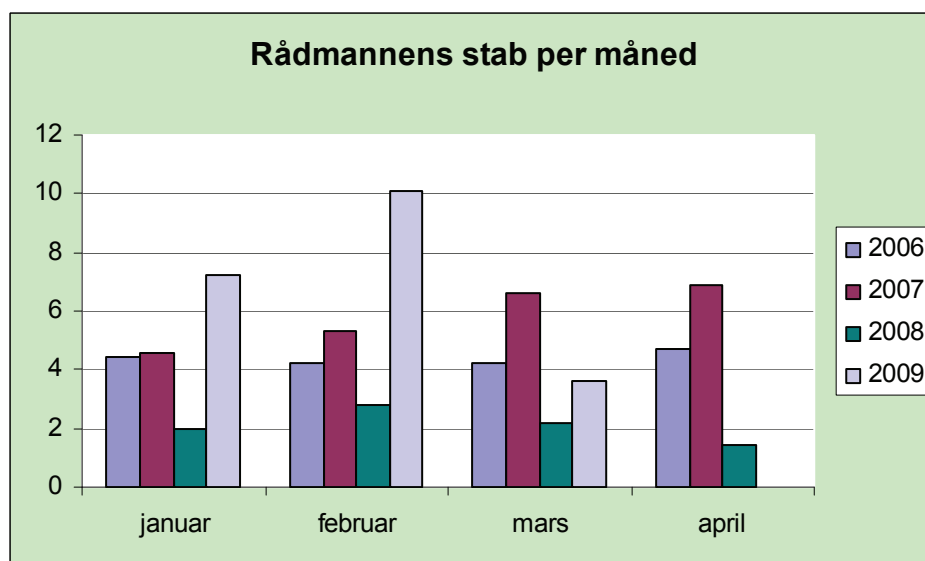
3. SYKEFRAVÆR

Rapportering på status i forhold til satsingsområdene i kommuneplanen og vedtatte periodemål blir redegjort for i 2. tertialrapport (som i fjor). Rådmannen vil likevel rapportere på utviklingen i sykefravær i 1. tertialrapport.

Sykefraværet i rådmannens stab var i 2008 totalt på 3,2%. 1. kvartal i 2009 var fraværet på 6,9%. Lederne i staben gjennomfører systematisk oppfølging av de ansatte som er langtidssykemeldte. I henhold til IA-tiltaksplanen vil det bli gjennomført obligatorisk opplæring av ledere, tillitsvalgte og verneombud i staben i hvordan bli god til å følge opp ansatte som står i fare for å bli syk eller er syk.



Rådmannens stab har totalt fravær per 1. kvartal i 2009 på 6,9%. Korttidsfraværet er på 1,2% og langtidssykefraværet er på 5,7%.



Dato: 23.mars 2009!
Saksnr.: 200706570-62
Arkivkode E: 03
Saksbehandler: Johan Rasmussen

Saksgang
Småbåthavnutvalget
Kommunalutvalget

Møtedato
20.04.2009
19.05.2009

Endring av regelverk for småbåthavnene som følge av forsikringsforhold

Sammendrag:

En gjennomgang av forsikringer for de kommunale småbåthavnene har avdekket et kontraktsansvar ut over alminnelige erstatningsrettslige prinsipper. Dette innebærer en stor økonomisk risiko for kommunen.

Forslag til vedtak:

1. Punkt 4 i "Reglement for Kristiansands båthavner og småbåthavnutvalg" endres til:

"I båtsesongen er Kristiansand kommune ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av brygger og fortøynings-anordninger som omfattes av båtplassen. Skade som måtte oppstå på båtene forårsaket av brygger og fortøyningsanordninger, er kommunen bare ansvarlig for i den grad det følger av alminnelige erstatningsrettslige prinsipper. Skade som skyldes hendelige uhell må dekkes av båteier selv eller av dennes båtforsikring.

Båtplassleietakerne har plikt til å holde oppsyn med egne båter og eventuelt flytte disse dersom det oppstår situasjoner hvor det er fare for at brygger og/eller fortøyningsanordninger kan svikte."

2. Punkt 4 h) i "Retningslinjer for de kommunale småbåthavner i Kristiansand" endres til:

"Ved vinterfortøyning er Kristiansand kommune ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av brygger og fortøynings-anordninger som omfattes av båtplassen. Skade som måtte oppstå på båtene forårsaket av brygger og fortøyningsanordninger,

er kommunen bare ansvarlig for i den grad det følger av alminnelige erstatningsrettslige prinsipper. Skade som skyldes hendelige uhell må dekkes av båteier selv eller av dennes båtforsikring.

Båt plassleietakerne har plikt til å holde oppsyn med egne båter og eventuelt flytte disse dersom det oppstår situasjoner hvor det er fare for at brygger og/eller fortøyningsanordninger kan svikte.”

Ole Dag Myhrstad
Eiendomssjef

Terje Karlsen
Avdelingsleder

Trykte vedlegg: Reglement og retningslinjer

Utrykte vedlegg:ingen

Bakgrunn for saken :

I forbindelse med Kristiansand Eiendoms overtakelse av ansvaret for de kommunale småbåthavnene fra Kristiansand Havn har det vært en gjennomgang av forsikringene. Kommunens nåværende forsikringsagent, Waco Forsikringsmegling as, har påpekt et kontraktsansvars ut over alminnelige erstatningsrettslige prinsipper. Dette utvidede kontraktsansvaret har Waco Forsikringsmegling as så langt ikke funnet forsikringsselskap som er villig til å påta seg.

Det utvidede kontraktsansvaret kommer frem via punkt 4 i "Reglement for Kristiansands båthavner og småbåthavnutvalg" vedtatt av Kommunalutvalget 13.12.2005, her gjengitt:

4.

I båtsesongen er Kristiansand kommune ansvarlig for brygger og fortøynings-anordninger som omfattes av båtplassen. Ansvaret gjelder kun båter som er godkjent og har leieforhold for båtplassen. Ansvaret gjelder ikke under værforhold som er så ekstreme at forholdene kommer inn under naturskadebetegnelsen. Ansvaret gjelder heller ikke for C-plasser. Kristiansand kommunes ansvar fritar ikke båtplassleietakerne fra plikten til å holde oppsyn med egne båter og eventuelt flytte disse dersom det oppstår situasjoner hvor det er fare for at brygger og/eller fortøyningsanordninger kan svikte.

Waco Forsikringsmegling as har vurdert punkt 4 slik:

"Første setning i dette punktet presiserer at Kristiansand kommune har ansvar for vedlikehold og reparasjoner på brygger og fortøyningsanordninger. Resten av punkt 4 indikerer at utleier også har ansvar for skader på båtene forårsaket av brygger og fortøyningsanordninger. Dette er, slik vi oppfatter det en utvidelse av ansvaret utover det rent rettslige. Et slik kontraktsansvar vil ikke være dekket av kommunens ansvarsforsikring og må følgelig bæres av kommunen selv."

Kommuneadvokaten har vurdert punkt 4 slik:

"Ordlyden kan tyde på at kommunen har påtatt seg ansvar for enhver skade som måtte oppstå på båtene, uavhengig om dette er skader som kan bebreides kommunen. Så lenge dette ikke er ansvar kommunen selv kan få dekket gjennom sin ansvarsforsikring, innebærer dette en stor økonomisk risiko for kommunen."

Kommuneadvokaten har kommet med følgende forslag til nytt punkt 4 i reglementet:

"I båtsesongen er Kristiansand kommune ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av brygger og fortøynings-anordninger som omfattes av båtplassen. Skade som måtte oppstå på båtene forårsaket av brygger og fortøyningsanordninger, er kommunen bare ansvarlig for i den grad det følger av alminnelige erstatningsrettslige prinsipper. Skade som skyldes hendelige uhell må dekkes av båteier selv eller av dennes båtforsikring."

Båtplassleietakerne har plikt til å holde oppsyn med egne båter og eventuelt flytte disse dersom det oppstår situasjoner hvor det er fare for at brygger og/eller fortøyningsanordninger kan svikte."

Kommuneadvokaten presiserer med hensyn til forslag til ny formulering av punkt 4 at når det understrekes at kommunen bare er erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, mener kommuneadvokaten at vi kan sløyfe gjeldende forbehold om at kommunen bare er ansvarlig for "båter som er godkjent og har leieforhold for båtplassen" samt setningen om at "ansvaret gjelder heller ikke for C-plasser". Det er heller ikke nødvendig å ta forbehold for "værforhold som er så ekstreme at forholdene kommer inn under naturskadebetegnelsen".

Videre gjør Kommuneadvokaten oppmerksom på at også punkt 4 h) i "Retningslinjer for de kommunale småbåthavner i Kristiansand", vedtatt av Småbåthavnutvalget 18.04.06, bør endres i tråd med overnevnte forslag.

Konklusjon:

Administrasjonen foreslår at Kommuneadvokatens forslag til nytt punkt 4 i reglementet vedtas:

"I båtsesongen er Kristiansand kommune ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av brygger og fortøynings-anordninger som omfattes av båtplassen. Skade som måtte oppstå på båtene forårsaket av brygger og fortøyningsanordninger, er kommunen bare ansvarlig for i den grad det følger av alminnelige erstatningsrettslige prinsipper. Skade som skyldes hendelige uhell må dekkes av båteier selv eller av dennes båtforsikring.

Båtplassleietakerne har plikt til å holde oppsyn med egne båter og eventuelt flytte disse dersom det oppstår situasjoner hvor det er fare for at brygger og/eller fortøyningsanordninger kan svikte."

Videre foreslår administrasjonen at pkt 4 h) i Retningslinjer for de kommunale småbåthavner i Kristiansand endres til følgende:

"Ved vinterfortøyning er Kristiansand kommune ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av brygger og fortøynings-anordninger som omfattes av båtplassen. Skade som måtte oppstå på båtene forårsaket av brygger og fortøyningsanordninger, er kommunen bare ansvarlig for i den grad det følger av alminnelige erstatningsrettslige prinsipper. Skade som skyldes hendelige uhell må dekkes av båteier selv eller av dennes båtforsikring.

Båtplassleietakerne har plikt til å holde oppsyn med egne båter og eventuelt flytte disse dersom det oppstår situasjoner hvor det er fare for at brygger og/eller fortøyningsanordninger kan svikte."



Dato: 11.05.2009
Saksnr.: 200904508-1
Arkivkode E: 204
Saksbehandler: Arne Henrik Lukashaugen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato
19.05.2009
20.05.2009
03.06.2009

Omtaksering eiendomsskatt

Sammendrag:

Alminnelig taksering skjer normalt hvert 10. år, jf. eiendomsskatteloven § 33 og byskattelovens § 4, og det innebærer at alle eiendommer i kommunen skal besiktiges og verditakseres på nytt. Alle eiendommer skal verditakseres til normal omsetningsverdi på stedet.

På grunn av prosjektets omfang, legges det opp til at besiktigelse av eiendommene skal foretas av engasjerte besiktigelsesmenn, og ikke som i perioden etter forrige omtaksering, av oppnevnt skattetakstnemnd. Etter besiktigelsen utarbeides forslag til eiendomstakst som så forelegges sakkyndig nemnd for vedtak.

Eventuelle klager behandles av sakkyndig ankenemnd. Dagens skattetakstnemnd og overtakstnemnd foreslås også å fungere som henholdsvis sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd.

Det er tilstrekkelig at sakkyndig ankenemnd har tre medlemmer. Dagens overtakstnemnd har 6 medlemmer, og det er ingenting i veien for å beholde dette antall medlemmer som foreslått.

Taksering i perioden mellom de generelle omtakseringer foretas som tidligere av skattetakstnemnda, alternativt med en eller to besiktigelsesmenn i kombinasjon med sakkyndig nemnd som ved omtakseringen.

Rådmannen fraråder å innføre bunnfradrag. Erfaringer fra andre kommuner viser dessuten at uheldige utslag kan medføre at det skapes store skjevheter. Det er nettopp slike skjevheter omtakseringen nå skal forsøke å redusere.

Forslag til vedtak:

Bystyret oppnevner følgende til sakkyndig nemnd:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| 1. Yngvar Aulin (H) | (leder) |
| 2. Sølvi M. Tønnessen (SV) | (nestleder) |
| 3. Leif Johannessen (KRF) | (medlem) |
| 1. Ivan Evensen (AP) | (varamedlem) |
| 2. Ine Kristine Gundersen (H) | (varamedlem) |
| 3. Aase M. Olsen (DEM) | (varamedlem) |

Bystyret oppnevner følgende sakkyndig ankenemnd:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| 1. Atle Tjelflaat (H) | (medlem) |
| 2. Olga Nesland (V) | (leder) |
| 3. Solveig Kvitli (PP) | (medlem) |
| 4. Oddvar Hodne (KRF) | (medlem) |
| 5. Steinar B. Andersen (FRP) | (nestleder) |
| 6. Guri Langfeldt (AP) | (medlem) |
| 1. Godratholla Golshan (SV) | (varamedlem) |
| 2. Tor Ånen Kristensen (PP) | (varamedlem) |

Bystyret vedtar vedlagte nye vedtekter for eiendomsskatt. Tidligere vedtekter av 22.09.1965, endret 7.12.1983 oppheves.

Bunnfradrag innføres ikke.

Tor Sommerseth
rådmann

Arne Henrik Lukashaugen
regnskapssjef

Trykte vedlegg: Forslag til eiendomsskattevedtekter

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Bystyret fattet i forbindelse med handlingsprogrammet slikt vedtak.

(Flertallsforslagets punkt 8)

"1. Det skal ligge inne et bunnfradrag i det endelige opplegget til rådmannen.

2. Følgende parameter skal være en del av omtakseringen:

- a. Pris pr kvadratmeter
- b. Befaring
- c. Strøksvurdering
- d. Skjønn

3. Omtakseringen skal være gjennomført slik at ny takst kan gjelde fra 1.1.2011.

4. For verker og bruk legges eiendommens omsetningsverdi til grunn, basert på befaring.

5. Total utskreven eiendomsskatt skal i perioden ikke overstige det fremlagte tallmaterialet."

Dette innebærer at nivået på eiendomsskatt skal i 2011 ikke være høyere enn 235 mill kr i 2009 kroner. I 2012 skal nivået være maksimalt 11,1 mill kr høyere. Grunnlaget for eiendomsskatten skal være eiendommens verdi ved fritt salg. I tider med svingende prisnivå, bør det legges inn sikkerhetsmargin. Et takstnivå på omkring 80 % av markedsverdi synes fornuftig. For å oppnå ønsket nivå på eiendomsskatten vil en promillesats på ca 3 sannsynligvis være nødvendig.

For noen områder kan en omtaksering faktisk gi redusert skatt i forhold til nominelt nivå i 2009. For andre områder vil det kunne bli betydelig økning. Videre vil mange forretningsbygg og verker/bruk også kunne få redusert eiendomsskatt i forhold til dagens nivå. Det vil i tillegg kunne bli store endringer i skattenivå for en enkelt bolig. Enkelte boliger kan nok få mer enn doblet takst, men samlet skattetrykk skal kun øke nominelt i størrelsesorden ca 20 % fra 2010 til 2011.

Bystyret må senere ta stilling til endelig promillesats som skal gjelde fra 2011. For å sikre at ønsket inntektsnivå oppnås i 2011, må en kjenne summen av takstene før endelig sats vedtas. Før takstresultatene er kjent, vil det derfor ikke være mulig å gi et konkret eksempel på hva utslagene i skatt kan bli for en spesifikk bolig, selv om pressen synes å ha fått dette til i oppslag tidligere i år.

I bystyresak 39/09 som omhandlet vurdering av mulig reduksjon i eiendomsskattenivået, vedtok bystyret 18.03.09 bl a følgende:

"Konkret vurdering av reduksjon i eiendomsskatten må foretas ved den årlige rullering av HP.

Det bør være et mål for fremtidige handlingsprogram at eiendomsskatten ikke skal øke ytterligere i reelle tall."

Enkelte av punktene i bystyrets budsjettvedtak tilligger det sakkyndig nemnd å ta stilling til, blant annet bruk av sjabloner. Når det gjelder punkt 4 over, skal verker og bruk takseres etter andre regler enn omsetningsverdi. Her skal substansverdien, alternativt unntaksvis avkastningsverdien legges til grunn.

Bystyret skal ta stilling til *takseringsmåten*, dvs. hvem som skal forestå takseringen. I dag er det en skattetakstnemnd bestående av 3 medlemmer som tar seg av den løpende taksering, og en overtakstnemnd med 6 medlemmer som behandler klagesaker. Skattetakstnemnda vil selvfølgelig ikke være i stand til å takserer så mange eiendommer innen rimelig tid, så det må gjøres på en annen måte. Det mest rasjonelle er å velge den måten det ble gjort på i 1984, dvs. ved hjelp av besiktigelsesmenn. For verker og bruk og lignende bør det bli særordning, som i 1984.

Bruk av besiktigelsesmenn krever at det oppnevnes sakkyndig nemnd/sakkyndig ankenemnd. Rådmannen vil tilrå at det etableres sakkyndig nemnd samt sakkyndig ankenemnd som er personidentisk med henholdsvis dagens takstnemnd og dagens overtakstnemnd.

Bunnfradrag.

Eventuelt bunnfradrag kan bare gjelde boliger og fritidseiendommer. Et slikt fradrag kan medføre at andre bygg som forretningsbygg og verker/bruk må skattelegges hardere for å oppnå ønsket skattenivå.

Bruk av bunnfradrag er foreslått som et virkemiddel for å dempe eiendomsskatterykket, spesielt med tanke på enslige og minstepensjonister som sitter med store og dyre hus.

Regelen for bunnfradrag er at det skal gis ett bunnfradrag pr boenhet. Dette fører til at boliger med hybler og utleieleiligheter, forutsatt at disse har egen inngang, skal ha ett bunnfradrag pr boenhet. Hytter skal også ha bunnfradrag.

Dersom bunnfradraget settes for høyt, jf Lillesand kommune, kan det føre til at boliger med en eller flere utleieenheter helt slipper eiendomsskatt.

I forbindelse med omtakseringen, har man satt et mål for ønsket økonomisk resultat i form av eiendomsskatt. Innføring av bunnfradrag fører til bortfall av eiendomsskatt, noe som må kompenseres med en høyere promillesats.

Tabellen nedenfor viser bortfall av eiendomsskatt ved forskjellige bunnfradrags-satser forutsatt at eiendomsskattepromillen er 3.

Det er kalkulert med 40 000 boenheter inkl hytter og hybler i kommunen.

Bunnfradrag	antall	sats	tapt E-skatt
100 000	40 000	3	12 000 000
200 000	40 000	3	24 000 000
400 000	40 000	3	48 000 000
500 000	40 000	3	60 000 000
600 000	40 000	3	72 000 000

Nedenfor følger et oppstilling over følgene av bunnfradrag for 3 ulike boliger med noenlunde samme salgsverdi.

A er en stor, eldre enebolig, gjerne eid av en minstepensjonist. Denne skal ha ett bunnfradrag.

B er en naboeiendom, litt mindre enebolig med to hybler som har egen inngang. Denne skal ha tre bunnfradrag, ett for hovedleiligheten, og ett for hver hybel.

C er et rent utleiebygg med 6 mindre utleieleiligheter. En privat eier. Denne skal ha 6 bunnfradrag.

	Grunnl E-skatt	sats	Uten bunnfradrag	Bunnfradrag, uendret stipulert promillesats				
				100 000	200 000	400 000	500 000	600 000
A	3 200 000	3	9 600	9 300	9 000	8 400	8 100	7 800
B	3 200 000	3	9 600	8 700	7 800	6 660	5 100	4 200
C	3 200 000	3	9 600	7 800	6 660	2 400	600	0

Tabellen viser at uten bunnfradrag bli eiendomsskatten lik for alle tre boligene.

Ved bruk av bunnfradrag ser man tydelig at eneboligen med minstepensjonisten absolutt kommer dårligst ut. Ved bunnfradrag på 600.000 vil eiendomsskatten for utleiehuset helt falle

bort. Ved helt eller delvis bortfall av eiendomsskatt må man endre skattepromillen for å kompensere for dette. Tabellen under vil derfor være mer realistisk.

	Bunnfradrag		Uten bunnfradrag	Bunnfradrag og endret stipulert promillesats				
				100 000	200 000	400 000	500 000	600 000
	Promillesats		3,00	3,15	3,33	3,72	4,00	4,20
A	3 200 000		9 600	9 765	10 000	10 416	10 800	10 920
B	3 200 000		9 600	9 135	8 658	7 440	6 800	5 880
C	3 200 000		9 600	8 190	6 660	2 976	800	0

Ovenfor vises stipulert endret promille ved forskjellige bunnfradrag. Promillesatsene er omtrentlig stipulert ved forskjellige bunnfradrag

Her ser man tydelig at eneboligen uten hybel/hybler kommer ennå dårligere ut, og faktisk får høyere eiendomsskatt ved bruk av bunnfradrag!

En annen ulempe ved bruk av bunnfradrag er at man må ha en fullstendig oversikt over alle hyblene i kommunen. Mange hybler både i kjeller og på loft kan også være i strid med byggeforskriftene, og sånn sett ikke lovlige. Å holde oversikt over dette krever betydelige ressurser, og et poeng er at man ved omtakseringen er nødt til å foreta innvendig besiktigelse av eiendommer med "hybler" for å kontrollere at dette stemmer, noe som igjen vil kunne forsinke og fordyre takseringen betraktelig.

Konklusjonen er at bruk av bunnfradrag, i tillegg til at det er resurskrevende, vil føre til større urettferdighet, og er derfor ikke å anbefale.

Det kan, ved endelig utskriving av eiendomsskatt i 2011, vise seg at enkeltpersoner får et svært urimelig skattetrykk i forhold til betalingsevne. Normalt skal kommunens, eventuelt statens ordinære støtteordninger, f.eks bostøtteordninger fange opp spesielt høye bokostnader. Hvis det viser seg å ikke skje, vil rådmannen fremlegge sak om å vurdere nye støttetiltak.

Det er viktig å være klar over at det ved fastsettelse av eiendomsskatt ut fra lovens bestemmelser, ikke kan tas hensyn til den enkeltes inntektssituasjon. Vurdering av ulike støtteordninger hører derfor ikke hjemme i denne saken som kun omhandler omtaksering.

Byskatteloven § 5:

"Ved takseringen ansettes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antas å kunne avhendes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg".

Det tilligger *sakkyndig nemnd* å vedta retningslinjer for fastsettelse av eiendomstaksten.

Takseringen foreslås å skje iht retningslinjer som fastsettes av sakkyndig takstnemnd. Nye retningslinjer med takseringsforutsetninger forventes å legge til grunn taksering på grunnlag av eiendommens bruksareal (BRA) og generelle bygnings- og tomteverdier i 2010, samt sjablongfaktorer for bl.a. bygningstype, alder, bygningsstandard/vedlikehold og beliggenhet/område.

For å få et best mulig resultat ved bruk av sjabloner, spesielt med hensyn til arealer, er det viktig at man i størst mulig grad snarest setter i gang arbeidet med å oppgradere Matrikkelen. I Matrikkelen mangler anslagsvis 60 prosent av eiendomsmassen data om bruksareal, byggeår osv. Mangel av slike data vil kunne føre til at bruk av sjabloner vil bli problematisk.

Administrasjonen har allerede satt i bestilling flyfotografering der det produseres såkalte skråfoto. Disse bildene settes sammen med laserdata eller eksisterende høydemodeller.

Dermed oppnår man å lage bilder som man kan måle i; man kan gjøre raske beregninger av høyder, lengder og arealer i bildene med brukbar nøyaktighet.

Skråbildene er gode nok til å gi et godt bilde av virkeligheten og er et meget godt supplement til å gå på befaring. Man kan planlegge befaringer, se på objekter man har vært ved tidligere, og på den måten unngå å bruke mer enn nødvendig tid på den fysiske befaringen.

Bildene viser tydelig etasjer, tilbygg og mange andre bygningsdetaljer. Det viser seg at alle leser slike bilder (og ortofoto) mye lettere enn kart. Dette er spesielt viktig hvis kommunen skal ha mange personer som er uvant med kart til å jobbe i omtakseringsprosjektet. Det er også mye enklere for politikerne å ha et slikt støtteverktøy enn et vanlig kart.

Økonomi:

Det er avsatt samlet 15,0 mill kr til arbeidet fordelt på 5 mill kr i 2009 og 10 mill kr i 2010. Det gjelder utgifter til:

- besiktigelsesmenn
- skattetakstnemnd/sakkyndig nemnd og overtakstnemnd/sakkyndig ankenemnd
- prosjektleder og kontorhjelpe – og prosjektgruppe
- kontorutgifter, herunder lokalleie
- edb-utgifter
- informasjon/kunngjøringer
- kurs og opplæring
- oppgradering av GAB/Matrikkelen/flyfotografering i spleiselag med teknisk sektor
- diverse

Besiktigelse av eiendommer forventes å starte sen vinteren 2010 og vil pågå utover sommeren og høsten. Normalt foretas bare utvendig besiktigelse av bygninger, innvendig befaring skjer bare ved spesielle forhold som kan begrunne dette. Det forutsettes at kommunen gir god informasjon om omtakseringen.