

Saksframlegg

BISPEGATA 4 - GNR 400 BNR 83

SØKNAD OM FRITAK FOR EIENDOMSSKATT

ARKIVSAKSNR: 07/32509

Forslag til innstilling:

Bystyret avslår søknad om fritak for eiendomsskatt for eiendommen Bispegata 4, gnr 400 bnr 83, jf lov om eiendomsskatt § 7.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

I forbindelse med gjennomgang av skattematene har vi blitt oppmerksom på at det ikke er innkrevd eiendomsskatt for Bispegata 4.

På denne bakgrunn ble hjemmelshaver Thomas Angells Stiftelser tilskrevet 30.10.2007, slik vedlagte brev viser (saksvedlegg 1).

Eiendommen er taksert til kr 49 366 000,- og har et skattegrunnlag på kr 25 366 000,- etter at det er gitt kr 24 000 000,- i bunnfradrag for 48 boenheter. Eiendomsskatt for 2008 vil utgjøre kr 106 537,- (4,2 promille).

Habilitet

Gjennom kunngjøring på kommunens intranettside er vi blitt kjent med at rådmann Inge Nordeide skal tiltre stilling som direktør for Thomas Angells Stiftelser. Kart- og oppmålingssjefen har derfor vurdert sin habilitet i medhold av forvaltningsloven § 6, 3. ledd som gir en regel om såkalt avledet inhabilitet for underordnede.

Inhabiliteten etter tredje ledd gjelder imidlertid bare avgjørelseskompetansen. Da det er bystyret som treffer realitetsavgjørelse i saken, anser kart- og oppmålingssjefen seg habil til å forberede saken.

Søknaden

Thomas Angells Stiftelser tilskrev kommunen i brev av 21.11.2007, supplert med brev av 17.01.2008 og brev fra Byantikvaren av 13.11.2007. Nevnte dokumenter anses som en søknad om fritak for eiendomsskatt.

Thomas Angells Stiftelser mener at de oppfyller kravene til fritak i eiendomsskatteloven § 7 a til c samt § 5. De fremhever blant annet: "leilighetene er forbeholdt eldre som er hjemmehørende i Trondheim kommune. (...) Vi driver ikke sykehjems virksomhet, men yter tjenester som langt overgår det som er normalt ved private omsorgsleiligheter (...)".

Videre nevnes at Bispegata 4 er et historisk bygg med kostbart vedlikehold og sterke begrensninger i adgang til bygningsmessige endringer. Selv om bygningen ikke er eid av staten mener de å oppfylle § 5 da stiftelsen er underlagt både offentlige tilsynsorganer og fylkesmannen.

Det vises for øvrig til ovennevnte brev som vedlegges i sin helhet som saksvedlegg 2, 3 og 4.

Lov om eiendomsskatt

Det vises til saksfremlegg i sak 08/7280 (fritak for eiendomsskatt 2008) hvor det er gitt en generell fremstilling av relevante bestemmelser i loven.

Politiske vedtak

Hvilke eiendommer som skal fritas for eiendomsskatt med hjemmel i § 7 har vært til politisk behandling flere ganger. Bystyret avsto senest 24.05.2007 (sak 36/07) søknad om fritak for eiendomsskatt for Kongens gate 106 (Trondheim Hospital).

Vurdering

Trondheim kommune

Eiendomsskatteloven § 7a

Det kan være vanskelig å avklare hvilke eiendommer som skal ha fritak iht kommunens vedtak. Overgangen fra vanlige boliger spesielt egnet for mennesker med omsorgsbehov av ulik grad - til omsorgsinstitusjoner med kontinuerlig omsorg kan være uklar.

I praktiseringen av vedtaket har man sett hen til hva som er det sentrale; bo- eller omsorgs-/behandlingsaspektet. Dersom *omsorg* eller *behandling* er det sentrale, kan det sies å være en funksjon som det naturlig tilligger staten, fylkeskommunen eller kommunen å utøve.

Slike tilbud reguleres gjerne av sosialtjenesteloven, kommunehelsetjenesteloven eller spesialisthelsetjenesteloven og betraktes først og fremst som tjenestetilbud. Karakteristisk er at plassene tildeles etter bestemte kriterier ("innleggelse"), at de har et spesialisert tjenestetilbud og et midlertidig preg. Eiendommen ikke er å betrakte som beboerens egen bolig.

I "boliger" vil boaspektet være det sentrale - selv om beboeren mottar tjenestetilbud i eget hjem. Kriteriene for tilgang til boligene kan variere; man kan enten leie eller kjøpe (evt en andel) og det kan være krav til alder eller funksjonsnivå hos beboeren (f eks minstealder 60 år i "omsorgsboliger" med kommunal godkjenningssplikt). Boforholdet reguleres av boligrettslige regler, f eks husleieloven. Boligene kan eies og/eller tildeles i privat eller offentlig regi.

Det er kommunen som bestemmer hvilke eiendommer som faller inn i gruppen "eiendommer eller deler av eiendommer der det drives ikke-kommersiell virksomhet som arbeider innenfor helse.."

I vurderingen er det imidlertid en forutsetning at man holder seg innenfor rammene i § 7, dvs at institusjonen utfører funksjoner som det naturlig tilligger staten, fylkeskommunen eller kommunen å utøve.

En viktig rammeforutsetning er også kravet til likebehandling. Kommunen kan velge en restriktiv eller en liberal linje i forhold til å gi fritak for eiendommer der det drives ikke-kommersielt arbeid innenfor helse og omsorg. Dersom kommunen er liberal overfor en eiendomsbesitter, vil dette ha konsekvenser for eiendomsbesittere med tilsvarende eiendommer.

En omlegging av praksis må gjøres med virkning for påfølgende skatteår og ikke som en følge av fritakssøknader. Dersom en eksempelvis fritar leiligheter i et borettslag som er bygd spesielt for mennesker med omsorgsbehov, vil dette ha konsekvenser for alle andre borettslag og eiendommer som har tilsvarende leiligheter.

For å illustrere ovennevnte vises det til følgende eksempler:

1. Boliger som vurderes som "omsorgsboliger" av boligenheten (omfattes av kommunens godkjenningsordning) :

Brit Grytbaksv 14	BL Bergheim Senior-og omsorgsboliger	Ikke fritak
Frode Rinannsv 2-8	Moholt Park	Ikke fritak
Karolinervegen 13, 15	Havstadtunet BL	Ikke fritak
Kongensgt 108	Hospitalets BL	Ikke fritak
Kongens gate 106	Trondheim Hospital	Ikke fritak
Innherredsv 48	Strandveiparken BL	Ikke fritak
Mellomila 78, 82	BL Ilsvika	Ikke fritak
Ringvålvegen 18, 20	Ringvålvegen BL	Ikke fritak

2. Andre bo- og behandlingstilbud:

Kalvskinnsgt 2 og 4	Kong Carl Johans Arbeidsstiftelse	Fritak, §7
Ilevollen 15	Ilen Menighets sykehjem	Fritak, §7
Åkerveien 4B	Trondsletten (habiliteringssenter)	Fritak, §7

(I tillegg kommer kommunale og statlige eiendommer som har fritak med hjemmel i § 5).

For å bli godkjent som leietaker i Bispegata 4 må søkerne oppfylle vilkår, blant annet med hensyn til alder, slik vedlagte "Kriterier for inntak av nye leietakere" viser (saksvedlegg 4).

Det inngås husleiekontrakt med beboerne, og leieforholdet reguleres av husleieloven.

Dersom man fritar eiendommer som Bispegata 4 for skatt med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7a, innebærer dette at eier anses å utøve en funksjon som det er naturlig at det offentlige tar seg av.

Det er tvilsomt om en slik søker oppfyller vilkåret om å "gagna ein kommune, eit fylke eller staten", jf eiendomsskatteloven § 7, fordi det ikke er en offentlig oppgave å sørge for bolig til disse gruppene.

Uansett vil et fritak innebære et brudd med kommunens tidligere praksis, og forskjellsbehandling i forhold til andre tilsvarende boliger.

Eiendomsskatteloven § 7b

Av bestemmelsen fremgår at bygning som har "historisk verdi" kan fritas for eiendomsskatt. Det vises for øvrig til saksfremstilling i sak 08/7280.

Vi legger byantikvarens uttalelse til grunn (saksvedlegg 4), og antar at eiendommen tilfredsstillers lovens krav om "historisk verdi".

Vi viser til ovennevnte bystyresak (0210/02) hvor fritak for eiendommer av historisk verdi ikke er nevnt blant de eiendommer som innvilges fritak.

Vi har oppfattet bystyrets oppregning som uttømmende og det er ikke gitt fritak med hjemmel i § 7b i Trondheim kommune.

Dersom man fritar eiendommer som Bispegata 4 for skatt med hjemmel i eiendomsskatteloven § 7b, innebærer dette et brudd med kommunens tidligere praksis og forskjellsbehandling i forhold til andre tilsvarende eiendommer.

Eiendomsskatteloven § 7C:

Av bestemmelsen fremgår at eiendommer som for noen del benyttes som bolig kan fritas for skatt i de 20 første årene etter at bygningen var ferdig.

Bebyggelsen i Bispegata 4 er åpenbart eldre enn 20 år og tilfredsstillers dermed ikke lovens vilkår for fritak etter eiendomsskatteloven § 7c.

Eiendomsskatteloven § 5a:

Av bestemmelsen fremgår blant annet at eiendom *som staten eier* er fritatt for eiendomsskatt dersom

Trondheim kommune

eiendommen har historisk bygg eller anlegg.

Lovens ordlyd er klar på at det bare er statens eiendommer som kan fritas med denne hjemmelen. Dersom staten driver virksomhet gjennom egne rettssubjekter omfattes det heller ikke av fritakshjemmelen.

Eiendommen Bispegata 4 tilfredsstillter ikke lovens vilkår for fritak etter eiendomsskatteloven § 5 da den ikke er eid av staten.

Konklusjon

Ordføreren finner ikke at søknaden gir grunnlag for å gi eiendommen fritak for eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven.

Ordføreren i Trondheim, 14.05.2008

Rita Ottervik
ordfører

Lasse Andreassen
kart- og oppmålingssjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Brev til Thomas Angells Stiftelser av 30.10.2007

Saksvedlegg 2: Brev fra Thomas Angells Stiftelser av 21.11.2007

Saksvedlegg 3: Brev fra Byantikvaren av 13.11.2007

Saksvedlegg 4: Brev fra Thomas Angells Stiftelser av 17.01.2008 med vedlegg