

Saksframlegg

RANHEIMSVEGEN 185, 187, 189, GNR 23, BNR 720

FRITAK FOR EIENDOMSSKATT

ARKIVSAKSNR.: 07/32465

Forslag til vedtak/innstilling:

Bystyret fritar ikke eiendommen Ranheimsvegen 185, 187, 189, gnr 23, bnr 720, for eiendomsskatt, 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 Ranheimsvegen 185, 187, 189.

På denne bakgrunn ble hjemmelshaver borettslaget Sannan Park tilskrevet 17.09.2007 slik vedlagte brev viser (saksvedlegg 1).

Eiendommen er taksert til kr 40 777 000,- og har et skattegrunnlag på kr 21 777 000,- etter at det er gitt kr 19 000 000,- i bunnfradrag for 38 boenheter Eiendomsskatt for 2008 vil utgjøre kr 91 463,- (4,2 promille).

(Stemorsenga Borettslag er en del av borettslaget Sannan Park og utgjør, i følge styreleder, 24 leiligheter i Ranheimsveien 187-189).

Borettslaget har ikke sendt formell søknad om fritak for eiendomsskatt, men vi finner det riktig å behandle saken på samme måte som søknaden fra Bispegata 4. Det vises for øvrig til brev fra Stemorsenga Borettslag, datert 15.01.2008 (saksvedlegg 2).

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

Eiendomsskatteloven § 7 a)

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

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 aspektet 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

Trondheim kommune

godkjenningsplikt). 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-kommersiell 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:

Kalvskinnsgr 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).

Boligene i Ranheimsvegen 185, 187, 189 er organisert som borettslag. I følge styreleder er leilighetene fritt omsettelig, men beboerne har forkjøpsrett.

Dersom man fritar eiendommer som Ranheimsvegen 185, 187, 189 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

Trondheim kommune

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.

Konklusjon

Ordføreren finner ikke at eiendommen Ranheimsvegen 185, 187, 189, gnr 23, bnr 720, bør gis fritak for eiendomsskatt i henhold til eiendomsskatteloven § 7.

Ordføreren i Trondheim, 14.05.2008

Rita Ottervik
ordfører

Lasse Andreassen
kart- og oppmålingssjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Brev til Borettslaget Sannan Park av 17.09.2007

Saksvedlegg 2: Brev fra Stemorsenga Borettslag av 15.01.2008