

## Saksframlegg

---

UTVIDELSE AV SONEGRENSE FOR EIENDOMSSKATT I TRONDHEIM KOMMUNE

Arkivsaksnr.: 04/11162

---

**Forslag til vedtak/innstilling:**

Bystyret godkjenner rådmannens forslag til justerte sonегrenser for eiendomsskatt. Nye grenser gjøres gjeldende fra og med skatteåret 2006.

### Bakgrunn

Bakgrunnen for denne saken er arbeidet med omtakseringen av alle eiendommer i kommunen som omfattes av eiendomsskatt. Hensikten med denne saken er å få justert sonegrensen for eiendomsskatt for nærmere angitte områder i kommunen hvor dette skyldes:

- Planlagt utvidelser av eksisterende boligområder
- Planlagt nytt boligområde
- Inkludere et tidligere utbygd boligområde (Steinan)
- Justering av grenser hvor det ikke er samsvar mellom "kart og terreng"

Nåværende sonegrense for eiendomsskatt ble vedtatt av Bystyret i møte 12.12.96, sak 157. Sonegrensen er siden den gang ikke justert. En vesentlig årsak til grensejusteringen i 1996 var den såkalte Bynesetdommen av 25.11.95. Det ble i dommen fastslått at eiendomsbesitterne i et område på Byneset urettmessig var ilagt eiendomsskatt. Som følge av dette ble det iverksatt et arbeide for en total gjennomgang av grensene for eiendomsskatt i kommunen. Resultatet ble en innsnevring av eiendomsskattesonen også i andre deler av kommunen og det ble vedtatt å tilbakebetale urettmessig innkrevd skatt til alle dette gjaldt.

Prosessen fram til fastsettingen av eksisterende grenser var omfattende og til dels preget av ulike vurderinger av hva som kan defineres som "heilt eller delvis utbygde på byvis". Jeg ser imidlertid ingen grunn til å iverksette en ny prinsipiell diskusjon om grensene nå. Jeg vil derfor foreslå at eksisterende grenser benyttes, men at det foretas justeringer slik at enkelttomter ikke deles av sonegrensen og at nye utbyggingsområder og utvidelse av eksisterende boligområder i randsonen inngår i skattesonen. Det er også behov for å justere grensen i noen tilfeller hvor det ikke er samsvar mellom grensen på kartet og den faktiske sonegrensen for eiendomsskatt.

I et område av kommunen foreslår jeg en endring av sonegrensen som utelukkende skyldes hensynet til lik behandling. Dette gjelder et boligområde øst for Steinan og som jeg nå foreslår innlemmet i eiendomsskattesonen. Området er tidligere beskrevet i sak F 0159/02 "*Eiendomsskatt i området Estenstadveien/Bekken gård/Steinanmarka*" (journalnr. 02/08391) hvor det fra min side ble stilt tvil om det forelå saklige grunner for ikke å eiendomsskatte dette området.

I det følgende skal jeg kort gå gjennom det juridiske grunnlaget for mitt forslag til justering og gjøre rede for de konkrete endringer av sonegrensen jeg foreslår.

### Juridisk grunnlag

§ 3 i lov om eiendomsskatt (6 juni 1975) sier: *eiendomsskatt kan bare utskrives i klart avgrensede områder som er utbygd på byvis eller der slik utbygging er i gang.*

I en høyesterettsdom fra 1985 (Fanadommen) er det fastslått at også forsteder til en større by/tettsted kan betraktes som bymessig utbygd og at det til slike forsteder stilles mindre krav til utbygd service enn om området skulle vært vurdert isolert. Jeg legger til grunn at nåværende grense for eiendomsskatt er i tråd med lovens forutsetning om at det bare kan utskrives eiendomsskatt for områder som er utbygd på byvis, der slik utbygging er i gang eller at områdene kan defineres som forsteder til byen.

Eiendomsskatt er en objektskatt. Det kan bare utskrives eiendomsskatt på de to kategorier objekter som er angitt i loven, dvs på:



## Trondheim kommune

- Faste eiendommer i områder som "heilt eller delvis er utbygde på byvis"
- Verker og bruk (uavhengig av beliggenhet)

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av bystyret 27.03.03. Dette vedtaket er lagt til grunn ved at planlagte utbyggingsområder, som har tilknytning til områder som i dag ligger innenfor skattesonen og nye områder som kan betraktes som utbygd på byvis, inkluderes i skattesonen.

At et område kan bebygges iht. kommuneplanen, gir ikke alene grunnlag for å avkreve eieren eiendomsskatt. Det må i tillegg være iverksatt tiltak, fysisk eller formelt, slik at eiendommene fremstår som bebygd eller som regulert byggetomt.

For å unngå kompliserte grenser for eiendomsskattesonen vil i noen tilfelle også ubebygde LNF-områder bli liggende innenfor skattesonen. I henhold til eiendomsskatteloven § 4 andre ledd er alle eiendommer innenfor sonen skattepliktig. Slike eiendommers manglende utnyttingsmuligheter med derpåfølgende lave verdi vil således måtte reflekteres gjennom verditakseringen.

### Forslag til endring av sonegrensen

Jeg foreslår en justering av sonegrensen for følgende områder, jf vedlagte kart:

| Område            | Type korrigering                                                                                     |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Skogly/Ringvål | Grensen justeres i forhold til ny boligbygging og nytt boligområde trekkes inn i skattesonen         |
| 2. Bakkely        | Nytt boligområde trekkes inn i skattesonen                                                           |
| 3. Lundåsen       | Nytt boligområde trekkes inn i skattesonen                                                           |
| 4. Klett          | Nytt boligområde trekkes inn i skattesonen                                                           |
| 5. Hårstadmarka   | Nytt boligområde trekkes inn i skattesonen                                                           |
| 6. Tiller         | Nytt boligområde trekkes inn i skattesonen                                                           |
| 7. Sjetnemarka    | Grensen justeres i forhold til eksisterende tomtegrenser                                             |
| 8. Leirfossen     | Grensen justeres i forhold til eksisterende tomtegrenser                                             |
| 9. Utleira        | Nytt boligområde trekkes inn i skattesonen. Grensen justeres i forhold til eksisterende tomtegrenser |
| 10. Reppe         | Nytt boligområde trekkes inn i skattesonen                                                           |
| 11. Væretrøa      | Nytt boligområde trekkes inn i skattesonen                                                           |
| 12. Trolla        | Grensen justeres i forhold til eksisterende tomtegrenser                                             |
| 13. Steinan       | Eksisterende boligområde + et ubebygd areal trekkes inn i                                            |

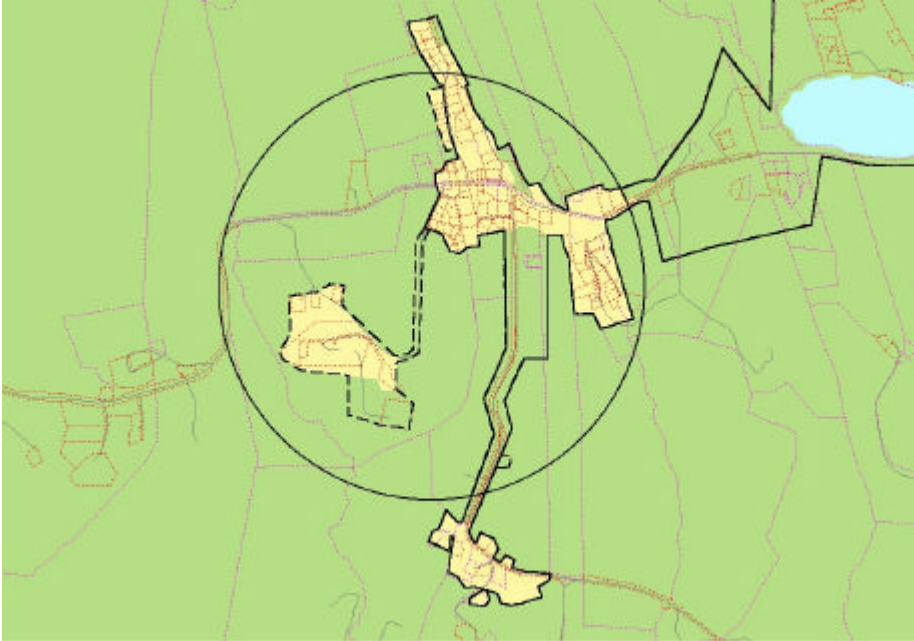
## Trondheim kommune

|  |                     |
|--|---------------------|
|  | eiendomsskattesonen |
|--|---------------------|

## Trondheim kommune

I vedlagte kartutsnitt viser heltrukken linje eksisterende grense for skattesonen, mens stiplet linje viser forslaget til endring. Sirklene har kun funksjon som hjelperedskap for å fange inn endringsforslaget.

### 1. Skogly/Ringvål.

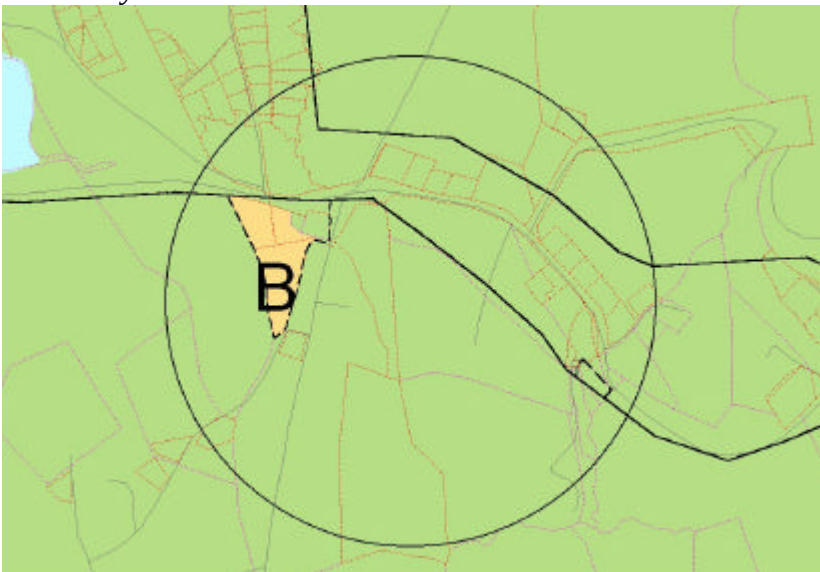


Justeringen gjelder boligområdet "Skarsleite". 7 nye boliger er under oppføring i tilknytning til det eksisterende boligområdet. I tillegg blir en andel av eiendommen gnr 158 bnr 5, som de nye eiendommene er skilt ut fra, foreslått inkludert i den justerte skattesonen. Denne eiendommen har tidligere ikke vært belastet med eiendomsskatt, men i og med at boligområdet nå blir utvidet blir også boligen på denne eiendommen en integrert del av boligfeltet.

Det tidligere helseinstitusjonsområdet på Ringvål er vedtatt endret til boligområde. At området endrer status til boligområde og dertil ligger nært inntil et annet boligområde (Skogly) som fra før betaler eiendomsskatt, gir naturlig grunnlag for en tilsvarende utvidelse av eiendomsskattesonen.

Utvidelsen omfatter i alt 68 grunneiendommer/seksjoner.

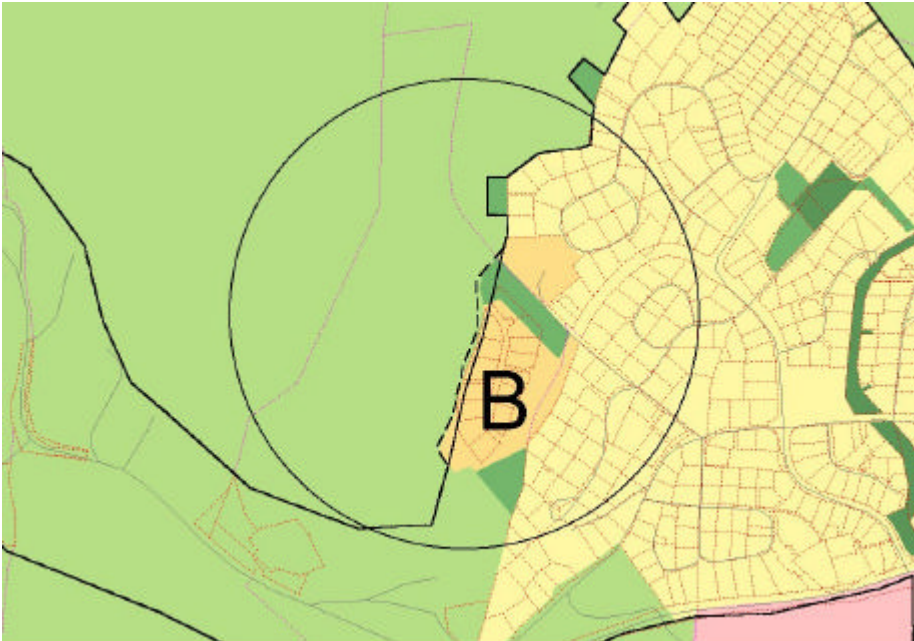
### 2. Bakkely



## Trondheim kommune

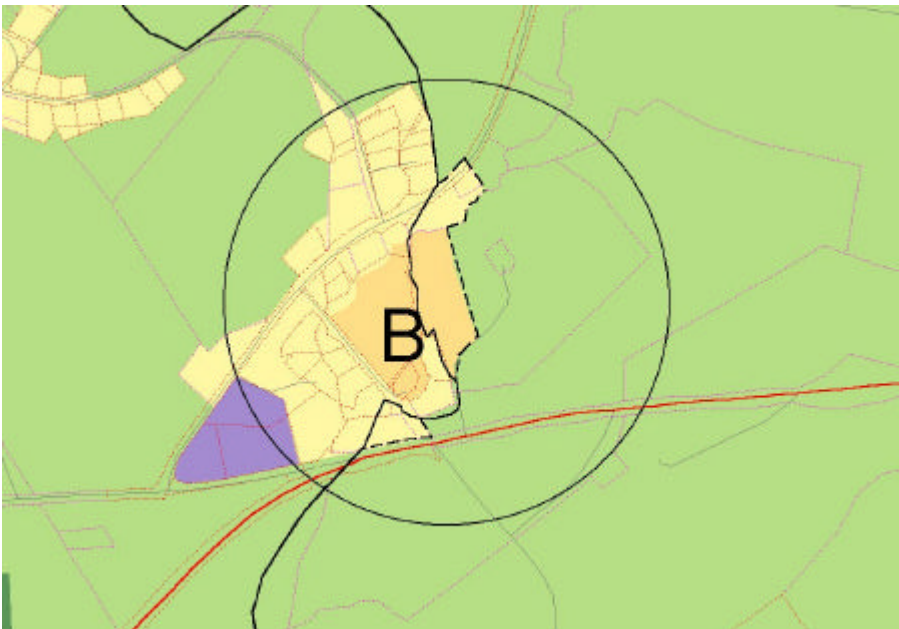
Området er i kommuneplanens arealdel avsatt som utbyggingsområde for bolig. Her er det planlagt et nytt boligområde. Området ligger sør for Ringvålveien og på vestsiden av Leinbakkene. Forslaget medfører i tillegg at en eksisterende boligeiendom blir belastet eiendomsskatt.

### 3. Lundåsen



Grensen justeres slik at den følger eksisterende tomtegrenser og utvides for et område som er vedtatt for boligbygging i kommuneplanens arealdel. Utvidelsen berører i alt 8 eiendommer men ingen nye eiendommer blir skattlagt.

### 4. Klett

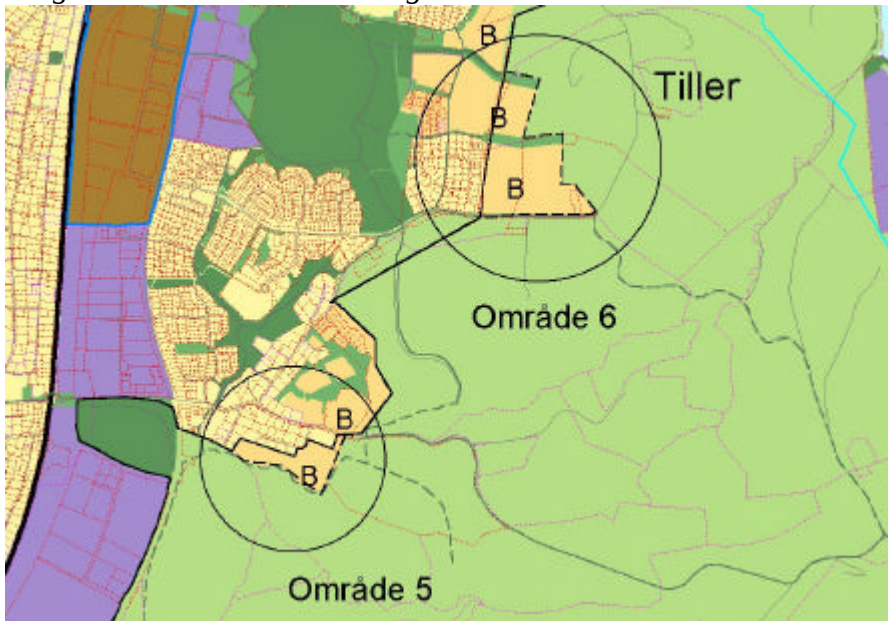


I kommuneplanens arealdel er det vedtatt avsatt nye arealer til boligbebyggelse i tilknytning til eksisterende område som omfattes av eiendomsskatt. Det foreslås i tillegg at sonегrensen for eiendomsskatt justeres for området slik at det blir samsvar mellom sonегrense og gjeldende praksis. Denne justeringen fører ikke til at flere eiendommer blir belastet eiendomsskatt.

Utvidelsen berører 3 eiendommer.

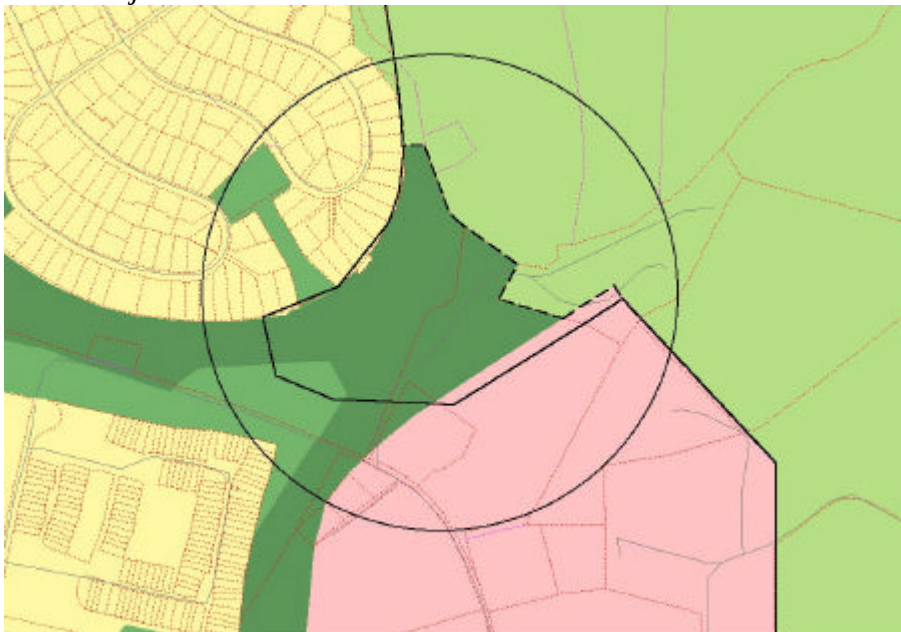


5. og 6. *Hårstadmarka og Tiller*



Grensen justeres slik at nye utbyggingsområder for boliger blir liggende innenfor området som anses utbygd på byvis. De planlagte utbyggingsområdene representerer en utvidelse av eksisterende boligområder.

7 *Skjetnemarka*



Grensen justeres slik at denne følger kommuneplanens reguleringsgrense for boliger mot område regulert til landbruk, natur og friluftsområde. Justeringen medfører ikke at flere blir ilagt eiendomsskatt. Utvidelsen berører 2 eiendommer.

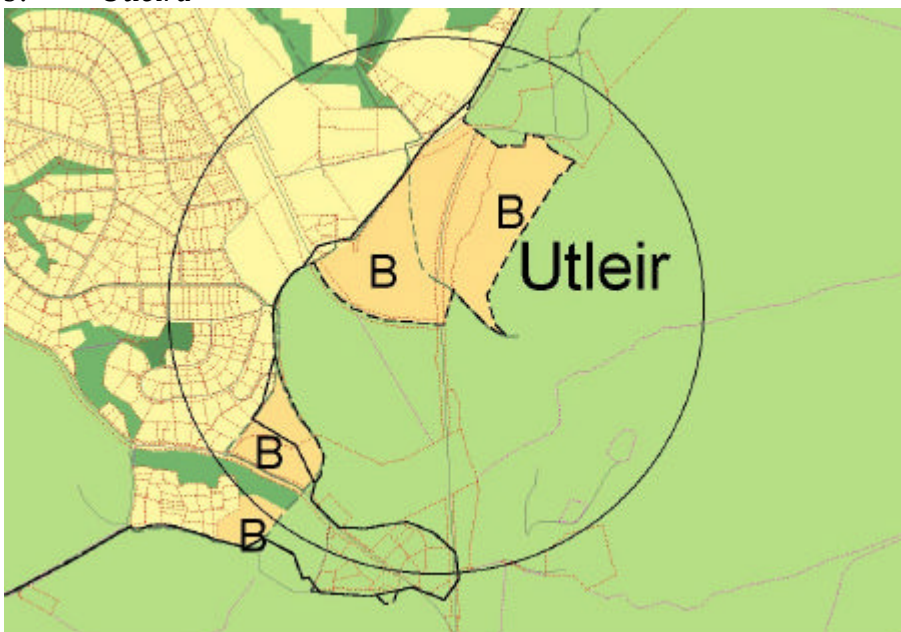


8. *Leirfossen*



Det gjøres en liten grensejustering slik at eksisterende boligeiendom i landbruk, natur og friluftsområde inngår i sonen i sin helhet. Justeringen har ingen økonomisk konsekvens for eiendomsbesitteren. Utvidelsen berører 1 eiendom.

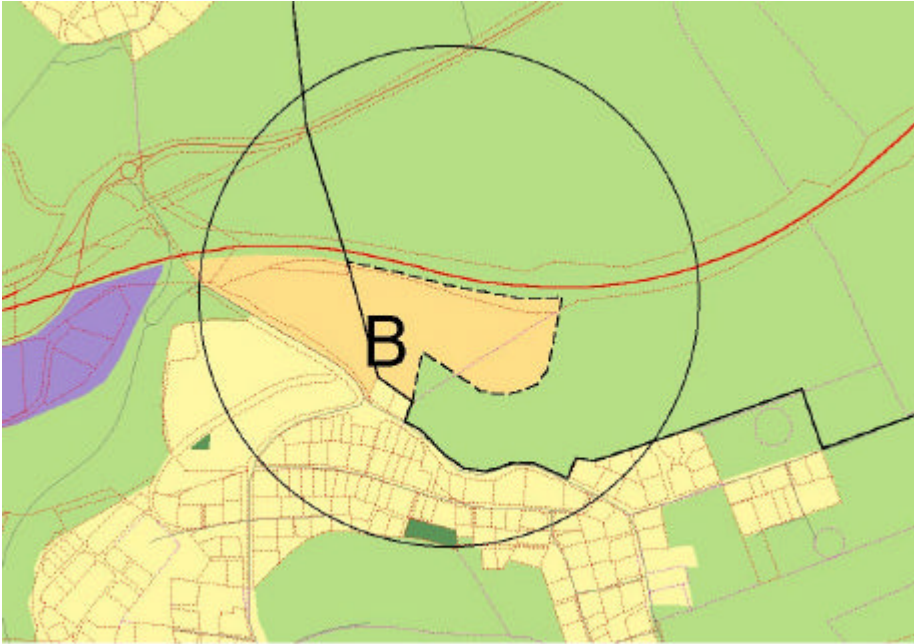
9. *Utleira*



Sonegrensen for eiendomsskatt utvides for nye boligområder vedtatt i kommuneplanens arealdel . De planlagte utbyggingsområdene representerer en utvidelse av eksisterende boligområder.

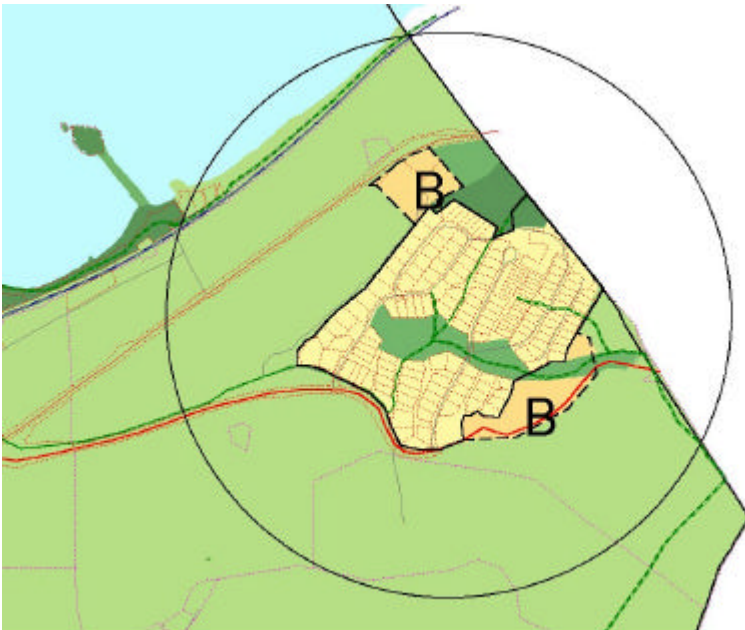
## Trondheim kommune

### 10. Reppe



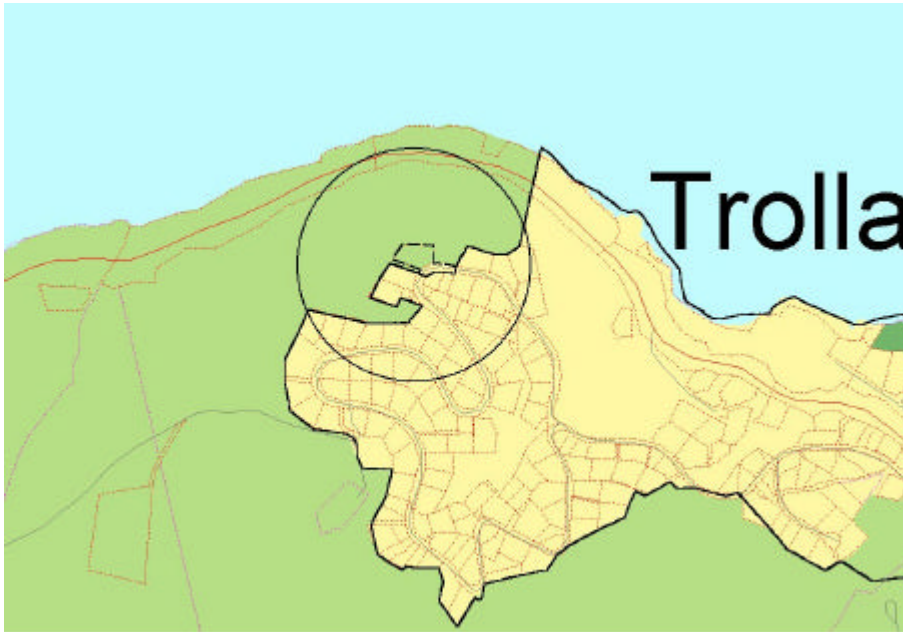
Sonegrensen for eiendomsskatt utvides for nytt boligområde vedtatt i kommuneplanens arealdel . Det planlagte utbyggingsområdet representerer en utvidelse av eksisterende boligområde.

### 11. Væretrøa



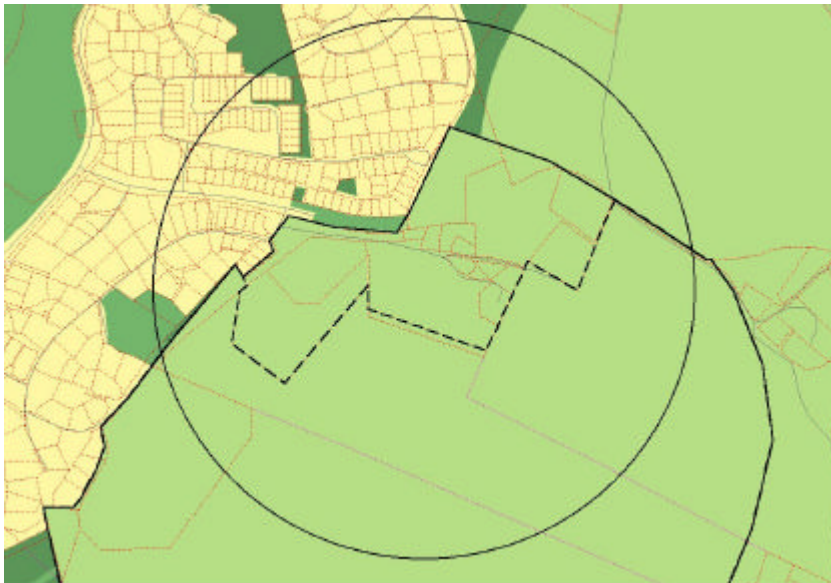
Sonegrensen for eiendomsskatt utvides for nytt boligområde vedtatt i kommuneplanens arealdel . Det planlagte utbyggingsområdet representerer en utvidelse av eksisterende boligområde.

12. Trolla



Sonegrensen for eiendomsskatt justeres slik at det blir samsvar mellom faktisk eiendomsskattegrense og dagens praksis. Justeringen medfører ikke at flere blir ilagt eiendomsskatt. Utvidelsen berører 1 eiendom.

13 Steinan



Dette området ligger øst/sørøst for Steinan – Lohove, mot Estenstadveien som fører inn til Bekken gård. Jeg har innledningsvis gjort rede for at jeg i en sak til formannskapet i 2002 omtalte dette området. Saken den gang gjaldt en klage fra eiendomsbesitterne langs Estenstadveien og Bekkenområdet på utskrivning av eiendomsskatt. Det ble fra klagernes side bl a vist til at det opplevdes som urimelig for disse at visse eiendommer på Steinan ikke skulle betale eiendomsskatt.

I min vurdering i nevnte sak til formannskapet anførte jeg bl a følgende:

*Rådmannen har undersøkt saken og har kunnet konstatere at det faktisk er et boligområde bestående av 3 boliger med tilknytning til Ole Nordgaards vei som har en beliggenhet som åpenbart tilsier at sonegrensen burde ha inkludert dette området. (tilknytning til Ole Nordgaards vei er feil, skal være Steintrøvegen)*

## Trondheim kommune

Etter en nærmere vurdering har jeg funnet det riktig ut fra likhetshensyn å foreslå sonegrensen ytterligere utvidet slik at i alt 11 eiendommer i området blir liggende innenfor eiendomsskattesonen.

### Saksbehandlingen

Iht. forvaltningsloven § 16 skal en part i en sak gis høve til å uttale seg før det fattes vedtak. Varsel om slik mulig utvidelse av eiendomsskattesonen har dels vært gjennomført ved direkte varsel til den enkelte grunneier (Steinan) og dels ved kunngjøring i Adresseavisen, med nærmere fastsatt frist for å komme med uttalelse.

Det er innkommet skriftlige merknad til forslaget til utvidelse av sonegrensen fra eieren av Steintrøvegen 3, gnr. 80, bnr. 16 og eieren av Steintrø, gnr. 80 bnr. 4.

Eieren av Steintrøvegen 3 protesterer mot forslaget på bakgrunn av at eiendommen ligger innenfor markagrensen i LNF-området og som følge herav er pålagt flere restriksjoner hva angår utnyttelsen av eiendommen.

Som omtalt innledningsvis er det likhetsprinsippet som ligger til grunn for at jeg nå foreslår at eiendommen blir ilagt eiendomsskatt. Eiendommen er bebygd med en enebolig og ligger i det rådmannen mener er bymessig strøk. Hva angår dens reguleringsmessige status deler den skjebne med flere andre eiendommer i byens utkantsområder som har restriksjoner pga. beliggenheten i LNF-området, uten at det gir grunnlag for fritagelse for å betale eiendomsskatt.

Eierne av Steintrø, gnr. 80, bnr. 4 hevder at det ikke er grunnlag for å legge eiendommen eiendomsskatt. Eiendommen er ubebygd og kan heller ikke bebygges som følge av den ligger i LNF-området iht. kommuneplanens arealdel.

Jeg viser her til det som jeg foran har anført i avsnittet **Juridisk grunnlag** om ønsket om å unngå uoversiktlige sonegrenser og skatteplikten for ubebygde parseller innenfor LNF-området.

Rådmannen i Trondheim, 06.06.05

Snorre Glørstad  
kommunaldirektør

Erik Helgesen  
spesialrådgiver

Hans Ole Rolfsen  
rådgiver