

## **Saksframlegg**

---

OLE HOGSTADS VEG 16B - GNR 51 BNR 271

FRITAK FOR EIENDOMSSKATT

ARKIVSAKNR.: 07/32495

---

**Forslag til innstilling:**

Bystyret fritar ikke eiendommen Ole Hogstads veg 16B, gnr 51, bnr 271, 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 Ole Hogstads veg 16B.

På denne bakgrunn ble hjemmelshaver Zion Borettslag tilskrevet 31.10.2007, slik vedlagte brev viser (saksvedlegg 1).

Eiendommen er taksert til kr 10 292 000,- og har et skattegrunnlag på kr 3 292 000,- etter at det er gitt kr 7 000 000,- i bunnfradrag for 14 boenheter. Eiendomsskatt for 2008 vil utgjøre kr 13 826,- (4,2 promille).

Zion borettslag 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 vedtekter for Zion Borettslag som følger vedlagt (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 avslo senest 24.05.2007 (sak 36/07) søknad om fritak for eiendomsskatt for Kongens gate 106 (Trondheim Hospital).

### Vurdering

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 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.

## Trondheim kommune

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 Grytbaks veg 14	BL Bergheim Senior- og omsorgsboliger	Ikke fritak
Frode Rinanns veg 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
Innherredsveien 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).

Boligene i Ole Hogstads veg 16B er organisert som borettslag. I følge vedtektene punkt 2-1 er det visse vilkår for å bli andelseier, blant annet knyttet til alder, funksjonsevne og tidligere bosted. Det vises til vedtekter for Zion Borettslag, saksvedlegg 2.

Dersom man fritar eiendommer som Ole Hogstads veg 16B 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

## **Trondheim kommune**

til andre tilsvarende boliger.

## **Trondheim kommune**

### **Konklusjon**

Ordføreren finner ikke at eiendommen Ole Hogstads veg 16B, gnr 51, bnr 271, 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 Zion Borettslag av 31.10.2007

Saksvedlegg 2: Vedtekter for Zion Borettslag, revidert 15.08.2005