

Saksframlegg

Saksb: Mats Ellingsen

Arkiv: FESKA 41/332 17/5154-6

Dato:
15.05.2019

Saken behandles slik:

UTVALG	MØTEDATO	UTVALGSSAKNR
Kommunestyret	23.05.2019	KS-/
Formannskapet	21.05.2019	FS-/

**TILLEGGSSAK -SØKNAD OM FRITAK FOR EIENDOMSSKATT ETTER
EIENDOMSSKATTELOVEN § 7 - SKATTEÅRET 2019
GNR/BNR 41/332 OG 200/32 - SIGRID UNDSSETS VEG 54/ SØNDRE GATE 1 -
LILLEHAMMER BOLIGSTIFTELSE**

Rådmannens innstilling:

For skatteåret 2019 innvilges ikke fritak for Sigrid Undsets veg 54 (gnr. 41, bnr. 332) eller Søndregate 1 (gnr. 200, bnr 32) i henhold til reglene i eiendomsskatteloven § 7 a).

Vedlegg:

Ingen.

Sammendrag:

Rådmannen legger frem sak på bakgrunn av søknad fra Lillehammer Boligstiftelse om fritak for eiendomsskatt etter bestemmelsene i eiendomsskatteloven § 7. Søknaden gjelder fritak for eiendomsskatt på de boliger som stiftelsen leier ut til kommunen.

Bakgrunn:

Etter ny alminnelig eiendomsskattetaksering i Lillehammer kommune, ble det i skattetakstnemnda vedtatt nye eiendomsskattetakster for alle skattbare eiendommer i kommunen, med virkning fra 01.01.2017. I henhold til eiendomsskatteloven § 7 kan det søkes om fritak for eiendomsskatt som er ilagt på grunnlag av disse takstene. Det vises til kommunestyrets tidligere vedtak i sakene 69/17, 90/17, 110/17, 93/18 og 1/19.

I henhold til eiendomsskatteloven § 7 er det kommunestyret som har kompetanse til å fatte vedtak om fritak for eiendomsskatt. Kommunestyret står fritt til å avgjøre om fritak etter § 7 skal innvilges, men likebehandling i henhold til likebehandlingsprinsippet er viktig, slik at

usaklig forskjellsbehandling unngås. Fritaksvedtak gjelder for ett år av gangen og kommunestyret kan velge å sette skatten ned helt eller delvis dersom fritak innvilges.

Fakta:

Kommunen har mottatt søknad fra Lillehammer Boligstiftelse om fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7, for skatteåret 2019. Søknad, datert 09.01.2019 ble mottatt 14.01.2019. I søknaden bes det om fritak for eiendomsskatt for Søndregate 1 og Sigrid Undsets veg 54 A. Det vises i søknaden til tidligere innvilget fritak i kommunestyresak 90/17.

I forkant av behandlingen av fritaksøknader etter eiendomsskatteloven § 7 ble det satt en frist av administrasjonen for å sende inn søknader om fritak for skatteåret 2019. Fristen ble satt til 31.12.2018 og dette ble annonsert på kommunens nettsider. Søknader innkommet innen fristen ble behandlet i kommunestyrets møte 24.01.2019, sak 1/19. Lillehammer Boligstiftelses søknad om fritak ble sendt inn etter fristen 31.12.2018 og ble derfor ikke lagt frem og behandlet i dette møtet.

Etter utsendelse av fakturaer på kommunale gebyrer/avgifter og eiendomsskatt i februar 2019 ble det imidlertid sendt inn et nytt brev fra boligstiftelsen, datert 27.02.2019 og mottatt den 07.03.2019. I brevet vises det til mottatt faktura på eiendomsskatt for stiftelsens eiendommer, samt til at søknaden, datert 09.01.2019 ikke er besvart. Det bes videre om begrunnelse for hvorfor det eventuelt er gjort en annen vurdering for skatteåret 2019 enn for skatteårene 2017 og 2018.

Vurdering:

På bakgrunn av brev datert 27.02.2019 har administrasjonen gjennomgått og vurdert saken og begrunnelsen på nytt.

I kommunestyresak 69/17 la rådmannen frem forslag til prinsipper for fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskatteloven. I protokollen fra kommunestyrets behandling av saken fremgår det i vedtakets punkt følgende:

«Fritak skjer på grunnlag av søknad. Bygninger som tidligere har hatt fritak for eiendomsskatt i medhold av § 7 a) anses automatisk som søkere.»

Dette er fulgt opp av administrasjonen, senest i kommunestyresak 1/19. På side 4 i instillingen til saken fremgår at kommunestyrets vedtak i sak 69/17 er fulgt opp slik at tidligere søkere, som har fått innvilget fritak etter § 7, automatisk har blitt ansett som søkere for skatteåret 2019. Lillehammer Boligstiftelse ble på tross av dette utelatt fra listen over tidligere søkere, selv om det er på det rene at boligstiftelsen tidligere både har søkt og fått innvilget fritak etter § 7 for skatteårene 2017 og 2018.

På denne bakgrunn er rådmannens vurdering at boligstiftelsens søknad om fritak skulle ha vært realitetsbehandlet i kommunestyresak 1/19, i henhold til kommunestyrets vedtak i sak 69/17.

Rådmannen har derfor tatt boligstiftelsens søknad om fritak opp til en ny vurdering.

Boligstiftelsen anfører i sin søknad at leieforholdet mellom boligstiftelsen og kommunen må anses å gangne kommunen. Følgelig mener boligstiftelsen at kommunen har anledning til å innvilge fritak etter § 7.

Grunnlag for søknad og vurdering av spørsmål om fritak for eiendomsskatt i denne saken er eiendomsskatteloven § 7 a), samt de prinsipper kommunestyret har vedtatt knyttet til fritak etter den nevnte bestemmelse i sak 69/17. Bestemmelsen lyder slik;

§ 7 Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:

- a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.

Eiendomsskatteloven oppstiller i § 7 a) som krav at stiftelsen eller institusjonen må drive virksomhet som er til fordel for en kommune, et fylke eller staten. Finansdepartementet har uttalt i UTV-2003-1190 at begrepet «stiftelser og institusjoner» i nevnte bestemmelse omfatter «alle typer juridiske personer hvor ingen har direkte eierinteresser». Lillehammer Boligstiftelse har, som det fremgår av navnet, organisasjonsformen stiftelse og må etter rådmannens vurdering dermed anses å falle inn under bestemmelsens definisjon.

Det er videre et vilkår for fritak at stiftelsen må drive en form for virksomhet som gagnar kommunen, fylket eller staten. Søker viser spesifikt til dette vilkåret i § 7 a) når det i søknaden anføres at leieforholdet må anses å gavne kommunen.

Det fremgår i midlertid av ovennevnte uttalelse fra Finansdepartementet at spørsmålet om hva som skal anses som slik virksomhet må baseres på en konkret helhetsvurdering:

«Ved denne vurderingen må en blant annet se hen til om stiftelsen/institusjonen utfører oppgaver som ellers måtte ivaretas av det offentlige, om stiftelsen/institusjonen har til formål å gå med overskudd, om stiftelsen/institusjonen deler ut utbytte til sine medlemmer og finansieringen av stiftelsen/institusjonen»

Lillehammer Boligstiftelse disponerer i følge nettsidene(www.lisykehusbolig.no) til sammen 373 boenheter fordelt på 7 områder sentralt i Lillehammer kommune.

Stiftelsens formål fremgår av vedtektene § 1;

«Lillehammer Boligstiftelse er en næringsdrivende stiftelse som har til formål å erverve eller forestå oppføring av boligbyg og leie ut boligene til boligformål hos Sykehuset Innlandet HF, Lillehammer kommune og Oppland Fylkeskommune».

Det fremgår av formålsbestemmelsene at stiftelsen er «næringsdrivende». I dette ligger det at stiftelsen tilsynelatende ikke har et utelukkende allmenntilgitt formål. Videre fremgår det av vedtektene og leieavtalen mellom partene, at stiftelsens boliger primært leies ut til ansatte ved Sykehuset Innlandet, deretter «stilles de øvrige de øvrige til disposisjon for Lillehammer kommune og Oppland fylkeskommune.»

Boligstiftelsens utleie til ansatte ved sykehuset som tjener penger, kan etter rådmannens syn vanskelig sidestilles med stiftelser/institusjoner som har som formål å leie ut til grupper som studenter, sosialklienter eller øvrige grupper i en mer utsatt økonomisk situasjon. Stiftelsens

utleie av boliger, som kommunen kan videreformidle til utsatte grupper, er riktignok en «oppgave som ellers måtte ivaretas av det offentlige».

Rådmannen anser det som problematisk å frita eiendommer eid av en «næringsdrivende» stiftelse, jf. formålsbestemmelsen i vedtektene, som videre har som sitt primære formål å leie ut til ansatte ved sykehuset med vanlig inntekt. Primærvirksomheten til boligstiftelsen synes dermed etter rådmannens vurdering å være i konkurranse med det øvrige private leiemarkedet.

Mattis Stavang uttaler i «Eiendomsskatt», 1994 – «Fritak kan ikke innrømmes hvis bruken av eiendommen bidrar til en konkurransevridding i forhold til private foretak.» Denne forståelsen av § 7 a), som vilkår for fritak, legges også tilsynelatende til grunn som vilkår for fritak av KS. Kommunestyret har også lagt vekt på hensynet til «konkurransevridding» i sitt vedtakspunkt 1. i sak 69/17 - om prinsipper for fritak etter eiendomsskatteloven § 7.

Å gi fritak for deler av boligstiftelsens virksomhet vil dermed kunne virke konkurransevriddende etter rådmannens vurdering. Rådmannen mener vurderingen så langt gir tilstrekkelig grunnlag for å konkludere med at det ikke kan gis fritak for boligstiftelsens eiendommer. Det må derfor betales eiendomsskatt også på de eiendommene som leies ut til kommunen.

Konklusjon:

For skatteåret 2019 innvilges ikke fritak for Sigrid Undsets veg 54 (gnr. 41, bnr. 332) eller Søndregate 1 (gnr. 200, bnr 32) i henhold til reglene i eiendomsskatteloven § 7 a).

Lillehammer, 15.05.2019

Tord Buer Olsen
Rådmann

Lars Rudi
Kommunalsjef