



Saksframlegg

Søknad om fritak for eiendomsskatt for eiendommer i fredet område Ny- Hellesund

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
79/18	Formannskapet	12.09.2018
	Kommunestyret	

Økonomisjefens forslag til vedtak:

Det gis ikke fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7 b for de 72 eiendommene i Ny- Hellesund som er opplistet i fredningsvedtaket fra 21.10.2016. Dette begrunnes med at Kommunestyret ikke har innvilget fritak etter § 7 b tidligere, og at man frem mot sammenslåing ser til Kristiansand kommune som heller ikke gir fritak for historiske bygninger. Det er naturlig at spørsmålet tas opp igjen generelt når eiendomsskattevedtekter for Nye Kristiansand kommune vedtas.

Bakgrunn for saken:

Velforeningen i Ny- Hellesund søker via advokat John Atle Bentsen om fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven § 7 b. Søknaden gjelder for de 72 eiendommene som er listet opp i fredningsvedtaket fra 21.10.2016, og søknaden er begrunnet i at bygningene har historisk verdi som nå er undergitt varig fredning etter kulturminnelovens § 20.

Fredningen omfatter helt eller delvis 72 eiendommer innenfor følgende gårds- og bruksnummer og de offentlige arealene mellom dem:

Gnr./bnr. 1/2, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/25, 1/29, 1/34, 1/35, 1/37, 1/40, 1/42, 1/46, 1/49, 1/61, 20/15, 20/16, 21/1, 21/2, 21/3, 21/5, 21/6, 21/7, 21/8, 21/11, 21/12, 21/13, 21/14, 21/16, 21/18, 21/20, 21/22 21/24, 21/25, 21/26, 21/27, 21/28, 21/30, 21/31, 21/33, 21/34, 21/38, 21/39, 21/40, 21/41, 21/44, 21/45, 21/46, 21/47, 21/52, 21/53, 21/55, 21/57, 21/58, 21/63, 21/67, 21/79, 21/84, 21/87, 21 /105, 21/114, 21/115 og 301/1 i Søgne kommune

Bentsen skriver som følger i søknaden:

Det er altså verdier av nasjonal betydning som skal ivaretas. og vedlikeholdes. Det er eier som har ansvaret for å skjotte og vedlikeholde sin eiendom. Bygningene innenfor det fredede området er i de fleste tilfeller flere hundre år gamle. noe som innebærer betydelige utgifter til vedlikehold. Det blir da urimelig om eiendomsskatt skal ilegges i tillegg. Urimeligheten forsterkes av at velstandsutviklingen i de senere år har medført at skattegrunnlaget (bygningenes verdi) har økt sterkt.

Saksutredning:

Eiendomsskatteloven §7 b har følgende ordlyd:

Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:

b) Bygning som har historisk verdi.

Ny- Hellesund velforening ved Audun Øvrebø sendte også i 2015 lignende søknad om fritak, denne søknaden ble ikke behandlet politisk og kommunens begrunnelse var at fredningen på dette tidspunkt kun var midlertidig, det ble også vist til Kommunestyrets tidligere behandling av lignende saker. Kommunestyret har ikke innvilget vedtak om fritak etter § 7 b tidligere.

Kommunestyret behandlet de første søknadene om fritak for eiendomsskatt i sak K-43/10. Her ble søknader etter § 7 b behandlet, blant annet GB 1/40 Vestre del av «Gjestgiveriet» i Ny- Hellesund. I administrasjonens innstilling ble det vist til at eiendommen eies og benyttes privat som fritidseiendom. Selv om det er knyttet en god del historie til bygningen, ble den ikke ansett for å ha slik historisk verdi at det kunne forvares å gi fritak for eiendomsskatt.

Kommunestyret behandlet også en søknad om fritak for GB 1/18 i Ny- Hellesund i sak K-49/13 etter § 7 b. Det ble heller ikke i denne saken fattet vedtak om fritak.

Slik lovteksten er utformet, er det klart at kommunestyret står fritt til å foreta en skjønnsmessig vurdering av hvilke eiendommer som har så stor historisk verdi at de skal fritas for eiendomsskatt. Kommunen er i utgangspunktet ikke bundet av andre instansers vurdering, men faginstansers uttalelser eller vedtak (f.eks. fredningsvedtak) tillegges ofte vekt.

Tall fra SSB for 2018 viser at 262 av 370 kommuner som skriver ut eiendomsskatt gir fritak for historiske bygninger i stor eller liten grad. Riksantikvaren har også tidligere år tilskrevet kommunen og oppfordret til å gi fritak etter historisk verdi for fredede bygninger.

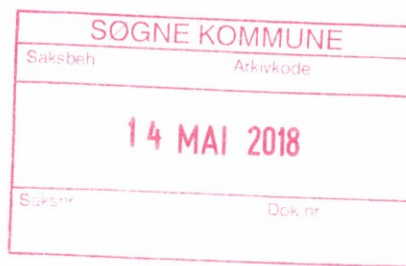
Saksbehandler har vært i kontakt med Kristiansand kommune, og de kan fortelle at det Bystyret senest 13.12.2017 har vedtatt at det kun er aktuelt med fritak etter eiendomsskatteloven § 7 a. Dermed gir Kristiansand kommune ikke fritak for historiske bygninger. Sak om harmonisering av eiendomsskatten for Nye Kristiansand kommune skal opp til behandling i fellesnemda 25.09.2018.

Økonomisjefens merknader:

Rådmannen har erklært seg inhabil i saken da en av søkerne er venn av rådmannen. Er den overordnede tjenestemann ugild, kan avgjørelse i saken heller ikke treffes av en direkte underordnet tjenestemann i samme forvaltningsorgan jf. forvaltningsloven § 6, tredje ledd, om avledet inhabilitet. Dette betyr at samtlige i administrasjonen vurderes som inhabile i saken og kan ikke fatte vedtak i saken, men dette forhindrer ikke at administrasjonen kan forberede saken for politisk behandling, jf. kap. 3.3. i veileder om habilitet i kommuner og fylkeskommuner og Ot. Prp. Nr. 38 (1964-1965) om lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker, s. 46.

Vedlegg

1 Søknad om fritak for eiendomsskatt



SØRLANDS
ADVOKATENE

Advokat Robert Dyrnes Hovland
Advokat John Atle Bentsen
Advokat Arvid Kjærvik
Advokat Jarle Rudi
Advokat Hege Aarli Klem
Advokat Susanne Moe
Advokat Knut Henning Larsen(H)
Advokat Tone Skranefjell

I kontorfellesskap:
Advokat Sverre Nordmo
Advokat Tore Øydne
Advokat Kristine Eide
Advokat Hilde Ulland
Advokat Per Ove Tønnessen

(H): Moterett for Høyesterett

Søgne kommune
v/rådmannen
Postboks 1051
4682 Søgne

Kristiansand, 9. mai 2018

SØKNAD OM FRITAK FOR EIENDOMSKATT FOR HUS I NY - HELLESUND SOM ER OMFATTET AV FREDNINGEN ETTER KULTURMINNELOVENS § 20

Velforeningen i Ny-Hellesund har kontaktet meg for videre bistand med saken.

Det er på det rene at kommunestyret kan velge å fritta eiendommer jfr. eiendomsskattelovens (lov av 1975 - 06-06 nr. 29) § 7 bokstav b.

Søgne kommune synes å være av den oppfatning at lovens system er slik at kommunestyret er avhengig av en søknad for den enkelte eiendom, og at det således ikke er adgang til å generelt fritta et helt område for eiendomsskatt. Jeg viser til kommunens brev datert 04.02.2014 signert Jahn A. Stray.

Dette medfører ikke riktighet. Det fremgår av veiledningen utarbeidet v KS eiendomsskatteforum datert 28.09.2011 punkt 2.2 som gjelder omfanget av fritakskompetansen, at dette hører under kommunestyrets frie skjønn, men at det er viktig å sikre en likhetsbehandling. På denne bakgrunn bør vedtaket omfatte alle eiendommer som er listet opp i fredningsvedtaket.

Søknaden om fritak er begrunnet i at bygningene har historisk verdi som nå er undergitt varig fredning etter kulturminnelovens § 20.

Av riksantikvarens sider fremgår: «*Ny-Hellesund er en av de største og best bevarte uthavnene langs Sørlandskysten. Kulturmiljøet gjenspeiler virksomheten i uthavnene fra 1600-1880 da seilskutene dominerte handelen til sjøs, og har viktige kulturminner fra Norges sjofartshistorie.*»

Og videre fremgår av forslaget til forvaltningsplan (januar 2014) at: *«formålet med fredningen er å ta vare på ei uthavn på kysten av Agder som kilde til kunnskap og opplevelse for dagens og fremtidens generasjoner, og videre: «Det særegne, og godt bevarte, kulturmiljøet er av nasjonal verdi».*

Det er altså verdier av nasjonal betydning som skal ivaretas, og vedlikeholdes. Det er eier som har ansvaret for å skjømte og vedlikeholde sin eiendom. Bygningene innenfor det fredede området er i de fleste tilfelle flere hundre år gamle, noe som innebærer betydelige utgifter til vedlikehold. Det blir da urimelig om eiendomsskatt skal ilegges i tillegg. Urimeligheten forsterkes av at velstandsutviklingen i de senere år har medført at skattegrunnlaget (bygningenes verdi) har økt sterkt.

Av ordlyden fremgår at kommunestyret «kan» fritta en eiendom for eiendomsskatt. Dette innebærer at kommunestyret har en skjønnsmessig adgang til å fritta.

I denne sammenheng vises til tidligere søknad datert 16.11.2015 fra Ny–Hellesund Velforening ved Audun Øvrebø. Her fremkommer en rekke argument for at kommunen bør gi fritak, herunder at Riksantikvaren anbefaler at fritak gis.

Imidlertid valgte Søgne kommune, ved sitt brev datert 25.11.2015, å utsette realitetsbehandling av saken. Begrunnelsen var at fredningen på dette tidspunkt kun var midlertidig. Den er nå varig. Det ble også vist til kommunens tidligere behandling av liknende søknader. Jeg kan imidlertid ikke se at det finnes andre liknende områdefredninger i Søgne kommune. I denne sammenheng er Ny–Hellesund unik, og vil neppe få presedensvirkninger.

I henhold til seksjonssjef hos Riksantikvaren, Sindre Fjell, skjer det stadig oftere at kommunene benytter sin adgang til å fritta bygninger med historisk verdi for eiendomsskatt.

Fritaket benyttes også for fredning av kulturmiljø slik som i Ny–Hellesund. Fiskeværet Sør – Gjæslingane i Nord – Trøndelag som ble fredet i 2010 har innført fritak for eiendomsskatt.

Det fremgår også av forslag til forvaltningsplanen (januar 2014) at fredningens formål blant annet er at kulturmiljøet er tilgjengelig for allmenheten. Bevaringen av kulturmiljøet kommer altså også andre til gode.

På denne bakgrunn synes det lite rimelig å pålegge eierne den betydelige ekstrautgift som eiendomsskatten innebærer. Et fritak innebærer neppe en særlig stor inntektssvikt for Søgne kommune.

Jeg ber om at søknaden undergis en grundig behandling, og ber opplyst når det kan forventes en tilbakemelding i saken.

Med vennlig hilsen



John Atle Bentsen
Advokat

Kopi: Ny – Hellesund Velforening