

Arkivsaknr:	2017/1187
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Oddlaug Didriksen

Saksgang

Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

30.11.2017
19.12.2017

Krokholmen AS - søknad om fritak for eiendomsskatt etter lov om eiendomsskatt § 7B

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Krokholmen A/S gis ikke fritak for eiendomsskatt i henhold til Eiendomskattelovens § 7, b). Eier av Krokholmen A/S anbefales å søke tilskudd fra Kulturminnefondet for vedlikehold og bevaring av bygningene.
2. Det gis ikke generelt fritak for eiendomsskatt til SEFRAK-registrerte bygninger.

Vedlegg

- 1 Eiendomsskatt G/B 82/4 - Søknad om fritak
- 2 Fritak for eiendomsskatt for bygninger med historisk verdi

Bakgrunn for saken:

Viser til søknad om fritak for eiendomsskatt for gnr/bnr 82/4 og 82/248, Krokholmen A/S, i henhold til Eiendomsskattelovens § 7, b). I søknaden henvises til Riksantikvarens brev av 16/2 2016 til kommunene, der de minner om lovhjemmelen som gjør det mulig å fritta eiere av fredete og vernede bygninger for eiendomsskatt. Riksantikvaren oppfordrer der kommunene til å benytte den muligheten lovgivningen gir.

Begrepsavklaring:

Fredet - vernet – verneverdig er mye brukt i forbindelse med kulturminner, og blir ofte brukt om hverandre. Før vurderingen ønsker rådmannen å forklare begreper som brukes i saken. Riksantikvaren uttaler følgende om begrepene:

Fredet kulturminne

En fredning er den strengeste form for vern. Fredning innebærer at inngrep/endringer på kulturminnet, som går utover vanlig vedlikehold, må godkjennes av myndighetene. Lovene som benyttes i dag ved fredning av kulturminner er kulturminneloven og svalbardmiljøloven.

Vernet kulturminne

Et vernet kulturminne kan være vernet med hjemmel i lov, etter plan- og bygningsloven, kirkeloven eller naturmangfoldloven, eller gjennom andre virkemidler.

Andre virkemidler for vern er for eksempel statlige verneplaner, listeføring og tilskuddsordninger.

Verneverdig/bevaringsverdig kulturminne

Betegnelsene verneverdig og bevaringsverdig betyr det samme.

Et verneverdig eller bevaringsverdig kulturminne er et kulturminne som har gjennomgått en kulturhistorisk vurdering og er identifisert som verneverdig.

De fleste verneverdige kulturminner er ikke formelt vernet etter kulturminneloven eller plan- og bygningsloven. Mange blir likevel tatt godt vare på fordi de oppfattes som verdifulle av eiere og brukere.

SEFRAK- registeret

Betegnelsen er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Det eneste kriteriet for registrering var antatt alder på bygningen.

SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvar for en landsomfattende registrering av eldre bygninger, i hovedsak bygd før 1900. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunen.

Ifølge Riksantikvarens hjemmeside har SEFRAK-registeret følgende formål;

«SEFRAK-registeret er først og framst eit generelt kulturhistorisk register som særleg har verdi som kjeldemateriale for den lokale historia. Registeret blir også brukt av forvaltninga for å finne verneverdige bygningar i lokalmiljøet, og i det kommunale planarbeidet.»

Vurdering:

Bygningene som det søkes fritak for er følgende:

- Nordlandshuset fra ca. 1850
- Kårstua fra ca. 1850
- Nikolaibrygga fra ca. 1890
- Krygerbrygga fra ca. 1900
- Sandhornhuset fra ca. 1904
- Låven fra ca. 1920.

I kommunestyrets budsjettvedtak, sak 86/11, ble det vedtatt å gi fritak for eiendomsskatt for fredete bygninger, etter Eskl. § 7 b). Dette fritaket gjelder kun «Angellgården».

Lovparagrafen det vises til gir også mulighet for å gi fritak for andre bygninger som har historisk verdi. Eieendomsskattelova – LOV-1975-06-06-29, sist endret i LOV-2017- 06-21-86, § 7 b) lyder:

«Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:

b) Bygning som har historisk verdi»

Som det vises til i loven er det bare kommunestyret som kan gi fritak, avgjørelsen kan ikke delegeres. Kommunestyret må derfor vurdere og eventuelt vedta om det skal gis fritak til andre bygninger enn de som er fredet.

Kulturminneloven –LOV-1978-06-09-50, sist endret i LOV-2015-06-19-65, § 1, Formål:

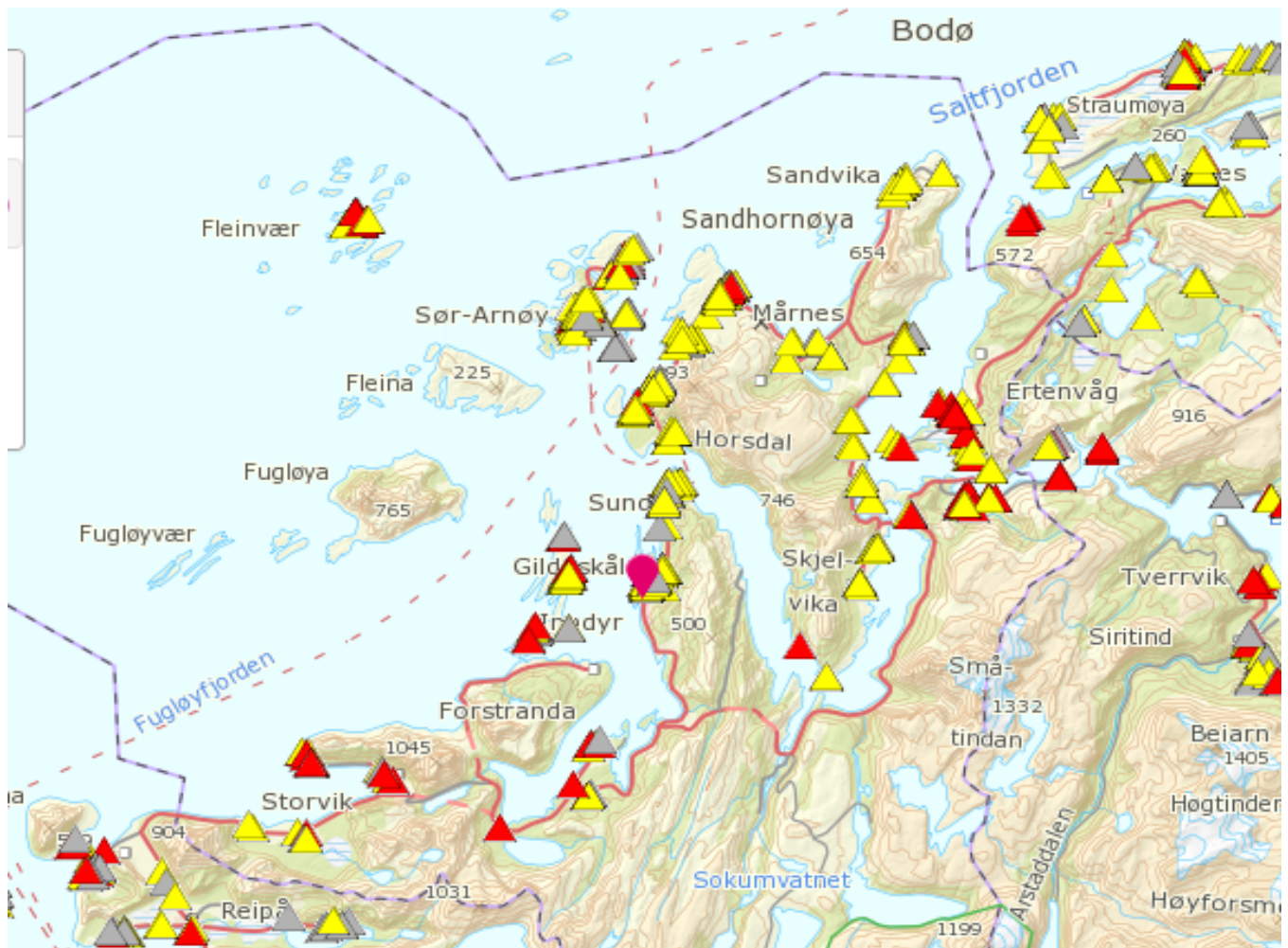
«Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressurser som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.

Når det etter annen lov treffes vedtak som påvirker kulturminnerressursene, skal det legges vekt på denne lovs formål.»

Riksantikvaren er direktorat for kulturminneforvaltning og faglig rådgiver for Klima- og miljødepartementet i utviklingen av den statlige kulturminnepolitikken. I forbindelse med registrering av eldre bygninger er det opprettet et offisielt register kalt SEFRAK.

I følge liste over SEFRAK-bygninger, mottatt fra Riksantikvaren, er ca. 480 bygninger i Gildeskål, deriblant flere bygninger på eiendommen Krokholmen A/S, registrert i SEFRAK.



For å kunne gi fritak fra eiendomsskatt til enkeltbygninger, er det, etter rådmannens syn nødvendig å se på og vurdere alle bygninger med antatt historisk verdi, dvs. alle SEFRAK-registrerte bygninger. Dette er en møysommelig jobb som krever stor kapasitet fra administrasjonen. Rådmannen kan ikke se at denne kapasiteten finnes nå.

Å gi et generelt fritak for eiendomsskatt til alle bygninger registrert i SEFRAK, kan være et alternativ. Det eneste kriteriet for registrering var, som tidligere nevnt, antatt alder på bygningen. Selv om en bygning er gammel og registrert er den ikke automatisk verneverdig. Det kan finnes bygninger med større verneverdi enn de som er registrert i SEFRAK.

At en bygning er registrert i SEFRAK tilfredsstillter derfor ikke lovens krav som gjør det mulig å fritta eiere av fredete og vernede bygninger for eiendomsskatt.

Et samlet fritak av alle SEFRAK-bygninger vil dessuten medføre en ukritisk vurdering av bygningene og gi en stor utfordring i forhold til likebehandling. Det vil i tillegg utgjøre flere tusen i tap av eiendomsskatt.

For å vurdere om en bygning er av historisk verdi og om dette kan gi grunnlag for fritak fra eiendomsskatt, viser Riksantikvaren til Forskrift 18. november 1992 nr. 850 om avgrensning

av eiendomsskatt. I følge forskriftens § 2 «Ved vurdering om et bygg eller anlegg er historisk, skal det blant annet legges vekt på om bygget eller anlegget har særlig kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi.»

I følge Kulturminneloven er det et nasjonalt ansvar å ta vare på kulturminner.

Gildeskål kommune har likevel et ansvar for å ta vare på sin kulturhistorie, gjennom kunnskap om historiske bygninger og verneverdige kulturminner. Riksantikvaren har satt i gang et prosjekt for å styrke kompetansen om kulturminner i kommunene (KIK) og få bedre oversikt over verneverdige kulturminner. Målet er her at 90 % av kommunene skal ha godkjente kulturminneplaner innen 2020. Rådmannen vurderer derfor deltakelse i dette prosjektet.

Kulturminnene og kulturmiljøene vi tar vare på og sikrer for ettertida, er viktige ressurser; som kilde til kunnskap og opplevelser, for utviklingen av lokalsamfunn og for verdiskaping for næringslivet.

Gildeskål kommune har ikke vedtatt kulturminneplan og har heller ikke avsatt/bevilget beløp til utbedringer og restitueringer av gamle bygg. Rådmannen ønsker derfor å henvise til Kulturminnefondets tilskuddordninger for slike formål.

Kulturminnefondet er et forvaltningsorgan med særskilte fullmakter underlagt Klima- og miljødepartementet, og er en rendyrket tilskuddsordning som skal være et lavterskeltilbud for private eiere av verneverdige kulturminner. Kulturminnefondet bidrar til å styrke arbeidet med å bevare verneverdige og fredete kulturminner, og til at et mangfold av kulturminner og kulturmiljøet kan benyttes som grunnlag for fremtidig opplevelse, kunnskap, utvikling og verdiskaping. Videre bidrar Kulturminnefondet til mer effektive samarbeidsformer mellom offentlig og privat sektor og bygger opp under en styrket verneinnsats. Fondets midler utløser midler hos privatpersoner, næringsliv og andre. På den måten gir fondet synergieffekter og utløser merinnsats.

Kulturminnefondet – tilskudd

«Eigarar eller forvaltarar av kulturminne kan søkje om tilskot til tiltak som for eksempel istandsetting, sikring og skjøtsel.»

«Hovudføremålet for kulturminneforvaltninga er å hindre tap av kulturminne og kulturmiljø, og ta vare på kulturminne som bruksressursar og som grunnlag for kunnskap, oppleving og verdiskaping. Tilskotsmidlane må ein sjå i denne samanheng. Eigar vil som hovudregel ha ansvaret for gjennomføring av eit tiltak.»

En fersk rapport fra Kulturminnefondet, juli 2017, viser hvordan tilskuddsordninger fører til verdiskaping og kvalitetsheving av norske kulturminner. Rapporten trekker også frem hvordan flere kulturminner får nytt liv som overnattingssted, serveringssted eller museum etter tilskudd fra fondet. En betydelig andel av kulturminnene som får støtte, var ikke i bruk før tilskuddet. Etter tilskudd endret dette seg og kulturminnene blir tatt i bruk av eieren som bolig, fritidsbolig og lignende. Gjennom nye overnatting- og serveringssteder bidrar tilskuddsordninger på denne måten til at kulturminnene blir tilgjengelige for allmennheten. Rapporten trekker også frem hvordan faglig støtte og informasjon om ivaretagelse av viktige kulturminner fører til at flere kan bidra i bevaringsarbeidet. Flere kan sette i stand kulturminner på tradisjonsriktige måter, og dermed være med på å heve kvaliteten på de norske kulturminnene i sin helhet.

Kulturminnefondets virksomhet kan sies å bidra til samfunnets nytte på flere måter. Fondets midler bidrar til bevaring av et bredt spekter av kulturminner, og bidrar til at kulturminner som ikke har vært i bruk, kan brukes, at kulturminner i dårlig stand settes i stand, og at det kan drives næringsvirksomhet i tilknytning til kulturminnene. «*Vern gjennom bruk*» er et viktig mål for kulturminneforvaltningen, der man legger til grunn at fremtidig bruksverdi har betydning for fremtidig bevaring fordi et kulturminne som blir brukt har en verdi og tas bedre vare på av eieren.

Kulturminnefondet prioriterer vernede eller verneverdige kulturminner i privat eie. Dette medfører at fredete kulturminner, offentlig eide kulturminner eller de som er eid av institusjoner som mottar offentlig driftsstøtte og immaterielle kulturminner som hovedregel ikke prioriteres. Støtteordningen bidrar til økt verneinnsats fra eiere og næringsliv. Det vil si at ved tilsagn om tilskudd utløses midler som ellers mest sannsynlig ikke ville blitt utløst, og som fører til at kulturminnet bevarer.

Konklusjon:

Søknad om fritak for eiendomsskatt kommer etter rådmannens vurdering ikke inn under lovhjemmelen som gjør det mulig å fritta eiere av fredete og vernede bygninger for eiendomsskatt.

Gildeskål kommune vil berømme eierne av Krokholmen A/S for deres innsats for å ta vare på de gamle bygningene og for utleiedriften.

Eier av Krokholmen A/S oppfordres til å søke Kulturminnefondet om tilskudd til vedlikehold.

Deltakelse i Riksantikvarens prosjekt, KIK, vurderes å gi kommunen en bedre oversikt over verneverdige kulturminner og vil derigjennom gi et grunnlag for en framtidig godkjent kulturminneplan.