

Loshavn og Eikvåg vel
V/ Else Svendsen
Loshavn

4550 Farsund Kommune

Farsund, 17.01.06

Farsund kommune
V/ rådmannen
Pb 100

4552 Farsund Kommune

Vedrørende eiendomsskatt for Eikvåg og Loshavn

Loshavn og Eikvåg vel har mottatt en rekke henvendelser ang eiendomsskatt. Det er en sak som engasjerer både fastboende og hytteeiere i området sterkt. Medlemmene stiller seg spørrende til om kommunen kan ilegge eiendomsskatt for området Loshavn og Eikvåg. I den anledning har Loshavn og Eikvåg vel i samarbeid med Eikvåg grunneierlag kontaktet advokatfirmaet Ernst & Young for å få en juridisk vurdering på spørsmålet om lovligheten av utskrivning av eiendomsskatt i dette området. Vedlagt følger kopi av brevet fra advokatfirmaet.

For Loshavn og Eikvåg vel

Else Svendsen

Else Svendsen

Loshavn og Eikvåg vel
v/Else Svendsen
Loshavn 3
4550 FARSUND

Drammen, 09. januar 2005

Vedrørende eiendomsskatt for Eikvåg og Loshavn

Vi viser til Deres henvendelse vedrørende utskrivning av eiendomsskatt i Eikvåg og Loshavn. I den anledning har vi innhentet det materiale som er tilgjengelig på nettsiden til Farsund kommune.

De materielle vilkår for å ilegge tilleggsskatt finner vi i eiendomsskatteloven § 3 første punktum hvor det heter:

"Kommunestyret kan berre skriva ut eiendomsskatt i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis, eller der slik utbygging er i gang."

Det må anses klart at Eikvåg og Loshavn isolert sett ikke oppfyller kravene som eiendomsloven stiller for utskrivning av eiendomsskatt, nemlig at området helt eller delvis er utbygget "på byvis".

I den forbindelse kan det vises til Rt 1985 s 1339 (Fana-dommen) hvor førstevoterende bl.a. uttaler:

"Ordlyden peker hen på områdets karakter, på de ytre kjennetegn, så som bebyggelsens art, dens tetthet, hvorledes det er med vannforsyning, kloakk, veier, fortau, gatebelysning, forretninger, banker, offentlige kontorer og andre slike fellesgoder som vanligvis finnes i en by."

Spørsmålet blir så om kommunens vedtak om å utskrive eiendomsskatt i Eikvåg og Loshavn, som en del Farsund eiendomsskatteområde, er i samsvar med vilkårene i eiendomsskattelova § 3.

Vi mener det foreligger sterke holdepunkter for å kunne hevde at utskrivning av eiendomsskatt i Eikvåg og Loshavn må anses ugyldig.

Problemstillingen i Farsund er å fastsette yttergrensen rundt en tettbebyggelse, hvor det bymessige preget blir svakere jo lenger vekk man kommer fra sentrumskjernen.

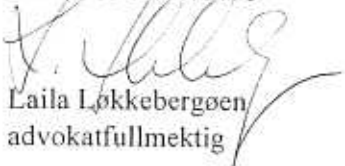
Det kan med stor tyngde hevdes at eiendommene ligger utenfor det tettbygde området omkring Farsund sentrum. Eikvåg og Loshavn ligger ca. 8 km utenfor sentrumskjernen, men før man kommer helt frem til Eikvåg og Loshavn, er preget av tettbebyggelse i for stor grad utvannet av friområder. Videre er områdene rundt Eikvåg og Loshavn lagt ut til friområder.

Videre kan det nevnes at Eikvåg og Loshavn ikke fremstår som forstadsbebyggelse, men som en hyttebebyggelse. Et hytteområde kan også bli klassifisert som eiendomsskatteområde. Men hvor det har blitt akseptert i rettspraksis har retten bl.a. vektlagt at området har vært knyttet til offentlig vannforsyning og kloakknett. Det kan også bemerkes at kommunen heller ikke ønsker noe annet enn spredt boligbebyggelse i området grunnet mulig krav til infrastruktur og andre investeringer og på den måten selv bidrar til å avskjære området som eiendomsskatteområde. Det kan derfor med god grunn hevdes at området skiller seg fra det øvrige området som faller inn under eiendomsskatteområdet knyttet til Farsund by.

Det foreligger ingen HR-dommer som omhandler et tilfelle som dette. Fana-dommen gjaldt yttergrensen rundt flere spredte tettbebyggelser. Imidlertid foreligger det en lagmannsrettsdom av 6. juli 2005 som omhandler yttergrensen rundt en tettbebyggelse. Her legger retten til grunn at et hytteområde befinner seg helt i utkanten av det tettbygde området omkring Oppdal sentrum når det ikke ligger mer enn 1-2 km fra sentrumskjernen, da området mellom er utvannet av landbruks- og friområder. Dommen ga kommunen medhold i å innlemme et hytteområde. Dette ble imidlertid begrunnet med områdets tilknytning til kommunens infrastruktur bl.a. vannforsyning og kloakknett.

Avslutningsvis kan det bemerkes at slik eiendomsskatteområdene i kommunen nå er foreslått, vil dette isolert sett medføre ugyldighet grunnet forskjellsbehandling. Jeg regner med at disse vil bli korrigert, men disse korrigeringsene vil ikke påvirke våre ovennevnte bemerkninger.

Med vennlig hilsen
ERNST & YOUNG AS


Laila Løkkebergøen
advokatfullmektig