

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 18-05-2010

Mødedato Tirsdag d. 18. maj 2010 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Oddemarka garasjetomt - erverv av garasjer.....	3
Søknad om fritak for eiendomsskatt.....	8



Dato: 05.05.2010
Saksnr.: 200705165-76
Arkivkode E: 611
Saksbehandler: Terje Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
18.05.2010

Oddemarka garasjetomt - erverv av garasjer

Sammendrag:

Kristiansand kommune kjøpte i 2008 gnr. 40 bnr. 193, Oddemarka garasjetomt, av Forsvarsbygg. Tomten inngikk i Forsvarets avhendingsprosjekt. Kjøpesummen var kr 5.400.000.- + omk. basert på takst fra OPAK. Eiendommens beliggenhet er vist på vedlegg 1. Tomten er interessant fordi forslag til reguleringsplan gir mulighet for bebyggelse samtidig som en del av hoved-atkomstene til nye boliger går over tomten. Kommunen vil ved eierskap bl.a. kunne bidra til gjennomføring av reguleringsplanen. Siste forslag til reguleringsplan fremgår av vedlegg 2. Tomten er bebygget med garasjer, som i taksten beskrives som kondemnabel. Det foreligger en festeavtale, som kommunen aksepterer gir en festerett til Oddemarka Garasjebyggelag. Det har vært forhandlinger med garasjelaget om innløsning av garasjene. Kommunens tilbud er imidlertid avvist, og eiendomssjefen anser det som lite sannsynlig å komme til en minnelig avtale.

Kommunen kan velge å videreføre festeforholdet med garasjelaget. Etter stadfesting av reguleringsplanen vil det imidlertid ikke være anledning til å bygge opp nye garasjer eller til å foreta fullstendig oppgradering av disse. Konsekvensen vil være at tomtebør reguleres til garasjeformål. Kommuneadvokaten mener imidlertid at garasjelaget har vesentlig misligholdt festeavtalen, og at det er grunnlag for heving. Dette bør ses opp mot alternativet ekspropriasjon. Ekspropriasjon bør etter eiendomssjefens syn kunne forsvares, fordi grunnervervet her i stor grad gjelder regulert veigrunn.

Eiendomssjefen er innforstått med byutviklingstyrets vedtak av 15.10.09, men anbefaler likevel at det sendes ekspropriasjonsvarsel til Oddemarka Garasjebyggelag.

Saken er forelagt for teknisk direktør, som er enig i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Så snart det foreligger stadfestet reguleringsplan for Oddemarka Vest, varsles Oddemarka garasjebyggelag om ekspropriasjon i henhold til plan- og bygningslovens §16.2.

Ole Dag Myhrstad
Eiendomssjef

Terje Karlsen
Avdelingsleder

Trykte vedlegg: Vedlegg 1 og 2: Oversiktskart
Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Gnr. 40 Bnr. 193, Oddemarka garasjetomt, inngikk i Forsvarets avhendingsprosjekt. Kristiansand Eiendom (KE) fikk i august 2007 varsel om at tomten ble tilbudt kommuner og fylkeskommuner. Eiendommens beliggenhet er vist med rød skravur på vedlegg 1.

KE besvarte varselet med at Kristiansand kommune var interessert i kjøp. Bakgrunnen for dette var at det var utarbeidet utkast til reguleringsplan for området der det på garasjetomten var innregulert boligblokker. KE vurderte kjøpet som interessant enten med tanke på å dekke mulige kommunale behov i den planlagte bebyggelsen, eller ved kjøpet å kunne bidra til gjennomføring av den reguleringsplanen som var i ferd med å bli godkjent.

KE fikk endelig tilbud om kjøp i mars 2008 og aksepterte dette. Kjøpesummen var kr 5.400.000.- + omk. kr 136.548.-. Hjemmelen ble overført til Kristiansand kommune i november 2008.

Bystyret vedtok forslaget til reguleringsplan for Oddemarka vest i møte 18. mars 2009. Vedtaket ble påklaget. Byutviklingsstyret behandlet klagen i møte den 15.10.09, der det med 5 mot 4 stemmer ble vedtatt følgende pkt. 4:

"Overtakelse av garasjetomten, gnr. 40 bnr. 193 skal kun skje gjennom avtale. Ekspropriasjon tillates ikke."

Fylkesmannen i Vest-Agder behandlet siden klagen og vedtok 19.11.2009 å oppheve bystyrets vedtak. Det fremmes nå et nytt planforslag der det er gjort noen endringer. Planen kommer til siste gangs behandling i byutviklingsstyret den 06.05.2010 og i bystyret den 02.06.2010. På eiendommen kommunen har kjøpt er det foreslått bebyggelse som utgjør vel 2.700 m² T-BRA i form av 4 etasjes bebyggelse. Dessuten går hovedatkomst-veiene til denne og deler av resterende regulert bebyggelse over det som nå fungerer som garasjetomt. Eiendommens plassering innenfor reguleringsplanen er vist med rød skravur på vedlegg 2.

På eiendommen er det tinglyst en festekontrakt mellom Staten v/Forsvarsdepartementet og Forsvarets Borettslag A/L, gjeldende til 2055. Forsvarets Borettslag AL ble for noen år siden oppløst. Leilighetene som var knyttet til dette er seksjonert og inngår nå som selveierleiligheter i et sameie. Av festekontrakten fremgår det at: *"På tomten skal oppføres garasjer, som leieboerne i Forsvarets Borettslag A/L og Befalsbyggelaget A/L, Kristiansand S., og dernest annet personell tilknyttet Forsvaret, skal ha fortrinnsrett til å bruke."* I oktober 1961 ble det dannet et garasjelag, kalt Oddemarka Garasjebyggelag. Av vedtektene fremgår det at garasjebyggelaget består av 39 garasjer i aluminium oppført på tomt tilhørende Forsvarsdepartementet.

Det foreligger to takster for garasjetomten. En fra 2003 utført av Roy Andersen AS, og en fra 2007 utført av OPAK. Sistnevnte lå til grunn for Skifte Eiendoms fastsettelse av salgssummen. Begge takstene berører festeretten og fastsetter en verdi på denne under forutsetning av at garasjeeierne har en reell festerett til grunnen i henhold til ovennevnte festekontrakt. Roy Andersen AS fastsetter verdien til kr 77.000.- pr. garasje, til sammen 3 mill. kroner. OPAK setter verdien til kr 125.000.- pr. garasje, til sammen 4,875 mill. kroner. Det er ved fastsettelse av salgssummen gjort fradrag for dette.

OPAK beskriver i sin takst garasjene på følgende måte:

"Garasjene som er fra 50/60-tallet er av svært enkel standard oppført i tre, utvendig platekledd. Garasjene har oppnådd teknisk levetid og representerer ingen verdi. Garasjeanlegget er utrangert og følgelig ikke vedlikeholdt de senere år."

Tilbud/krav

KE hadde den 12.03.09 et møte med styret i Oddemarka garasjelag der problemstillingene rundt festeforhold og innløsning ble drøftet. Garasjelaget var da helt klare på at det var uaktuelt å tre ut av festeavtalen før denne utløper i 2055, og at de ikke ville tillate salg av garasjer til kommunen.

Med bakgrunn i at garasjelagets styre er sterkt i mot gjennomføring av det foreliggende forslag til reguleringsplan, har de også avvist tilbud fra tidligere og nåværende utbyggere om innløsning av garasjene.

KE registrerte imidlertid at flere av garasjeierne ikke bodde eller hadde bodd i området, og at garasjer ble omsatt fritt i markedet. Dette innebærer at det er den som disponerer garasjen som også eier den. Ut fra dette sendte KE i september 2009 ut et tilbud til den enkelte garasjeeier om kjøp av garasjen for kr 80.000.- innenfor en viss frist. 6 garasjeeiere har akseptert dette tilbudet og solgt garasjene til kommunen.

Garasjelagets styre engasjerte siden adv. Solveig Løhaugen til å ivareta deres interesser i saken. Det ble avholdt møter mellom partene der teknisk direktør, kommuneadvokaten og KE var representert fra kommunens side.

Forhandlingene endte opp med at garasjelaget ønsket et konkret tilbud fra kommunen. Adv. Løhaugen anmodet om at tilbudet fra kommunen måtte innebære at de garasjeeierne som ønsker det, skulle få tilbud om å få dekket sitt garasjebehov annet sted. Det er imidlertid ikke egnede arealer for bygging av nye garasjer på bakkenivå i området. Men den vedtatte reguleringsplanen forutsetter etablering av parkeringsanlegg under terreng. Det vil her være mulighet for å etablere erstattende biloppstillingsplasser eller bodplasser for de som ønsker dette.

Generelt sett mener eiendomssjefen at det er viktig at erstatningen som gis står i samsvar med den reelle verdien som avstås. Det erstatningsnivået kommunen aksepterer i en sak, vil gjerne danne presedens for senere innløsningssaker.

Kommunens tilbud til garasjeeierne må også ha samme verdi, enten de bor i området, og eventuelt ønsker erstatningsplass, eller ikke.

Skal noen garasjeeiere tilbys erstatningsplass i det fremtidige parkeringsanlegget under bakken uten vederlag, må de øvrige garasjeeierne få utbetalt en erstatning tilsvarende kostnadene ved en slik plass. Grovt anslått vil kostnaden ved et slikt anlegg ligge rundt 185 - 200 tusen kroner pr. biloppstillingsplass. Etter eiendomssjefens mening vil en slik erstatning langt overstige den reelle verdien som avstås.

Det er imidlertid mulig å tilrettelegge plasser i det fremtidige parkeringsanlegget slik at de som ønsker det kan kjøpe seg inn i dette til kostpris. Garasjeeierne som har behov for det, kan få benytte eksisterende garasje frem til disse må fjernes som følge av utbyggingen.

Etter at saken ble drøftet muntlig med kommunalutvalget den 17.11.2009, ble følgende tilbud sendt til garasjelaget:

- Garasjeeierne på gnr. 40 bnr. 193 tilbys kr 100.000.- pr. garasje.
- Beløpet utbetales snarest mulig mot at selgeren fraskriver seg alle krav om leie-/festerettigheter til eiendommen.
- De som allerede har solgt garasjen til kommunen for kr 80.000.-, får utbetalt et tillegg på kr 20.000.-.

- Garasjeeierne som ønsker det, tilbys mulighet for kjøp av biloppstillingsplass til kostpris i fremtidig parkeringsanlegg under terreng. Det må i så fall inngås egen avtale som forplikter garasjeeieren til å delta i et slikt anlegg.
- De garasjeeierne som har behov for det, tilbys å kunne bruke eksisterende garasjer vederlagsfritt frem til disse må fjernes på grunn av utbyggingen. Det inngås egen avtale med den enkelte garasjeeier som regulerer bruken.

Garasjelaget behandlet tilbudet i allmøte, som vedtok å avslå.

Festeforholdet

Kommuneadvokaten er bedt om å vurdere garasjelagets rettigheter og plikter i forhold til festekontrakten.

Fstekontrakten er tinglyst med Forsvarets Borettslag som fester. Dette borettslaget ble som nevnt ovenfor oppløst for noen år siden. Det er ikke tinglyst noen overføring av festeretten til Oddemarka Garasjebyggelag. Det fremgår imidlertid av et brev av 17. oktober 2002 fra Forsvarsbygg at de aksepterer at Oddemarka garasjelag har en gyldig festeavtale med Forsvaret. Ut fra dette mener kommuneadvokaten at Kristiansand kommune bør akseptere garasjelaget som rettmessige festere i henhold til kontrakten. Dette innebærer at dersom festekontraktens bestemmelser for øvrig er oppfylt, må en innløsning av festeretten og bygninger skje ved minnelig avtale, eller ved ekspropriasjon.

Fstekontrakten setter imidlertid klare betingelser om hvordan festetomten skal brukes. Avtalen sier at det på tomten skal oppføres garasjer *"som leieboere i Forsvarets Borettslag A/L og Befalsbyggelaget A/L, Kristiansand, og dernest annet personell tilknyttet Forsvaret, skal ha fortrinnsrett til å bruke."*

Etter at garasjelaget avslo kommunens tilbud om kjøp, har kommuneadvokaten tilskrevet adv. Løhaugen og bedt om å få dokumentasjon på at garasjenetomten forvaltes i henhold til festekontraktens bestemmelser, og at garasjene omsettes slik kontrakten forutsetter. Slik dokumentasjon er ikke fremlagt. Etter purring opplyser adv. Løhaugen i brev av 22.04.10 at hun har fått melding fra garasjelagets styre at de ved brev av 12.02.10, med vedlegg, direkte overfor Kristiansand Eiendom har redegjort for oppfølging av eierskap. Et slikt brev er imidlertid ikke registrert i kommunens dokumentsystem, og det er heller ikke mottatt av KE på e-post eller ved direkte leveranse.

Det synes å være helt på det rene at fortrinnsretten ikke har vært praktisert slik det er forutsatt i festeavtalen. I stedet for å gi beboere fortrinnsrett til bruk, er beboere gitt rett til å eie garasjene. Garasjelaget som sådan, synes ikke å ha noen eierrettigheter til selve garasjene. Til dette kommer at mange av garasjeeierne verken bor, eller har bodd, i Forsvarets Borettslag A/L eller Befalsbyggelaget A/L, eller de senere seksjonerte leilighetene. Det foreligger også opplysninger om at garasjer har blitt fritt omsatt i markedet uten at prioritetsbestemmelsen har vært ivaretatt eller at garasjelaget har godkjent salget. Dette bekreftes av 5 av de tidligere garasjeeierne som har valgt å selge sine garasjer til kommunen.

Etter kommuneadvokatens oppfatning har således ikke Oddemarka garasjelag brukt tomte i tråd med de klare forutsetningene som ligger til grunn for avtalen. Slik kommuneadvokaten ser det, er dette et så vesentlig mislighold at festeavtalen kan heves.

Alternative løsninger

Det synes klart at det innenfor rimelighetens grenser ikke er mulig å oppnå en minnelig avtale med Oddemarka garasjelag. I samråd med kommuneadvokaten mener eiendomssjefen da at det foreligger 3 muligheter til avvikling av nåværende bruk av eiendommen:

1. Kommunen viderefører festeforholdet med garasjelaget. Dette vil medføre at foreliggende forslag til reguleringsplan ikke lar seg realisere. Ut fra planen vil det dessuten ikke være grunnlag for å gi tillatelse til oppføring av nye garasjer på tomta. Det vil heller ikke kunne gis godkjenning for full oppgradering (hovedombygging) av garasjene, som i OPAK's takst allerede betegnes som kondemnabile. Konsekvensen bør da være at tomten omreguleres til garasjeformål.
2. Kommunen hever festekontrakten med bakgrunn i garasjelagets vesentlige mislighold av kontraktens bestemmelser. Det må forutsettes at en slik heving vil ende i en rettslig prosess, som kan bli både tid- og ressurskrevende. Det foreligger også en viss prosessrisiko, selv om kommuneadvokaten vurderer saken som meget vel prosedabel.
3. Kommunen avventer bystyrets godkjenning av foreliggende reguleringsforslag for Oddemarka Vest og varsler deretter garasjelaget om ekspropriasjon. Hovedformålet med en ekspropriasjon vil i dette tilfellet være å sikre nødvendig veigrunn for den planlagte bebyggelsen. Det lar seg vanskelig gjøre å finne alternativer til den atkomstveien som nå er foreslått. Det har i tidligere planforslag vært lansert en atkomstvei som ikke i like stor grad berørte garasjetomten, men som lå nærmere eksisterende blokkbebyggelse. Dette forslaget måtte imidlertid forlates som følge av protester fra beboerne.

Anbefaling

Eiendomssjefen er innforstått med byutviklingsstyrets vedtak av 15.10.09, men i og med at siktemålet med dette grunnervevet i stor grad er å sikre veigrunn, mener eiendomssjefen at ekspropriasjon bør kunne forsvares i dette tilfellet. Erfaringen tilsier at et varsel om ekspropriasjon også kan ha en positiv effekt på motpartens forhandlingsvilje, og således føre frem til en minnelig avtale. Varsel om ekspropriasjon kan heller ikke sies å være et mer drastisk tiltak enn heving av festekontrakten. Etter eiendomssjefens vurdering vil et slikt varsel også gi en raskest mulig løsning i saken.



Dato: 06.05.10
Saksnr.: 200908302-3
Arkivkode E: 204
Saksbehandler: Anita Nilsen

Saksgang

Kommunalutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

18.05.2010
26.05.2010
16.06.2010

Søknad om fritak for eiendomsskatt

Sammendrag:

Det er kommet inn 4 søknader om fritak for eiendomsskatt. Det søkes om fritak for eiendomsskatt på følgende eiendommer:

Frivillighetens hus, Solbergveien 14, gnr. 150, bnr. 1263, skattetakst 7.700.000.
Vågsbygd Seilforening, Andøyveien 178, gnr. 9, bnr. 430, skattetakst 1.320.000.
Solkollen barnehage, Breimyrveien 100, gnr. 151, bnr. 2718, skattetakst 8.800.000.
Vatne Velforening, Kystveien 980, gnr. 72, bnr. 4, skattetakst 44.000.

Lovens vilkår for å fritta overnevnte eiendommer for eiendomsskatt skulle være til stede – og det vil være i samsvar med bystyrets tidligere praksis.

Forslag til vedtak:

1. Solbergveien 14, gnr. 150, bnr. 1263, Andøyveien 178, gnr. 9, bnr. 430, Breimyrveien 100, gnr. 151, bnr. 2718 og Kystveien 980, gnr. 72, bnr. 4 fritas inntil videre for eiendomsskatt. Fritaket gjelder fra søketidspunkt.

Tor Sommerseth
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Trykte vedlegg:

Utrykte vedlegg: 4 søknader om fritak for eiendomsskatt

SØKNAD OM FRITAK FOR EIENDOMSSKATT

Bakgrunn for saken :

Det er kommet inn 4 søknader om fritak for eiendomsskatt.

Stiftelsen Frivillighetens Hus Kristiansand søker om fritak for eiendomsskatt for eiendom Solbergveien 14. Stiftelsen er opprettet av Mental Helse Kristiansand, Mental Helse Vest-Agder, ROM Agder, LPP Vest-Agder, Rovernes Beredskapsstyrke. Kristiansand og omegn Revmatikerforening, Norsk Revmatikerforbund, Vest-Agder fylkeslag, Norges Handicapforbund Agder, Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Kristiansand, LHL Kristiansand, Kristiansand Røde Kors og Landsforbundet Mot Stoff Kristiansand. Disse organisasjonene har gått inn med ett gavebrev slik at grunnkapitalen/etableringskostnaden kunne dekkes inn. Stiftelsens formål er å erverve og forvalte Solbergveien 14 som skal leies ut til frivillige organisasjoner. Formålet skal ikke gi stiftelsen økonomisk vinning.

Vågsbygd Seilforening søker om fritak for eiendomsskatt for foreningens lokaler i Andøyveien 178. Vågsbygd Seilforening er en ideell organisasjon til allmennyttig formål for byens innbyggere som har seiling som interesseområde. Seilforeningen finansieres på non profit basis hvor inntektene kommer fra medlemskontingent, arrangementer og utleie av foreningens klubbhus.

Solkollen barnehage søker om fritak for eiendomsskatt for nytt barnehagebygg i Breimyrveien 100. I august 2008 tok Solkollen barnehage i bruk nytt barnehagebygg i tillegg til eksisterende bygg i Breimyrveien 100. Det har vært fritak på eldre barnehagebygg. Takst på nybygg ble foretatt i 2009 med virkning fra 01.01.10. Det søkes fritak for hele virksomheten fra 01.01.2010 da de var i den tro at fritaket ble videreført til nytt barnehagebygg.

Vatne Velforening søker om fritak for eiendomsskatt for lokalet de eier i Kystveien 980. Lokalene blir benyttet til styremøter, juletreff, basar, kulturkveld og lignende.

Anita Nilsen
Regnskapstjenesten

6 mai 2010