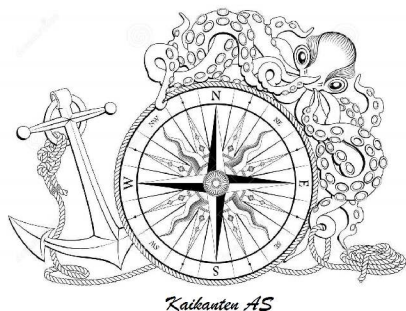




Jeg viser til e brev fra kommunen i dag hvor det fremføres følgende som tilsvar på vår søknad, sitat:

Dette svaret tek berre omsyn til kravet om fritak frå eigedomsskatt. Kommunen ser ikkje at det er nokre særlege grunnar og årsaker som skal tilseie at ein kan søkje om fritak med heimel i eigedomsskatten §28. At bygget ikkje er i bruk har lite med at bygget står oppført. Eigedomsskatten følgjer bygg som er ferdigstilt og er skattepliktig etter den avgjerd kommunen har satt for eigedomsskatt. Aktivitetsnivået har ikkje innverknad på dette og vi ser difor ikkje grunnlag for at §28 kan nyttast i dette tilfellet.

Kommunen forstår at situasjonen dokker har er uheldig, men kommunen kan likevel ikkje gå inn på slike avtalar utan at vi kan sjå at dette er lovmessig grunna. Dette ville i så fall setje kommunen i ein vanskeleg situasjon gitt likehandsamingsprinsippet for alle bustader og bedrifter i kommunen som kan vere ramma av Covid-19 situasjonen på ulike måtar.

Det er klart mulig å søke om ettergivelse av eiendomsskatten. Adgangen begrenser seg til de tilfellene hvor det har oppstått en uventet og spesiell situasjon, og det kan klart argumenteres for at korona-epidemien nettopp er en slik situasjon.

Kommunene har innenfor rammen av eiendomsskatteloven handlingsrom til å gi næringsdrivende lettelser i eiendomsskatten noe omkringliggende kommunen allerede har foretatt.

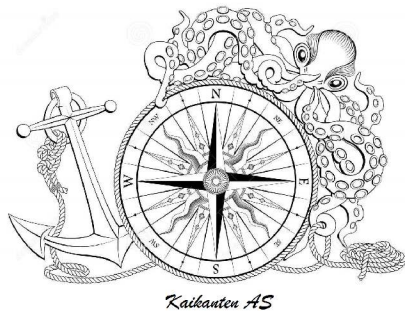
Kommunen må heller ikke glemme at det er kommunale pålegg om full driftsstans i lag med de statlige pålegg som har stoppet driften. I kommunens svar later slik tenking til å ha uteblitt.

Vi er i tillegg uenig i kommunens begrunnelse om at det ikke finnes lovhjemmel for fritak, det er direkte feil og er i dag avklart med blant annet advokat hos KS.

Svaret fra kommunen opplyser heller ikke klagefrist eller klageorgan.

Regelverket er slik at dersom særlige grunner foreligger og at eiendomsskatten således blir svært urimelig å kreve inn, kan deler eller hele eiendomsskatten søkes om, utsettelse, reduksjon og full ettergivelse av eiendomsskatten etter [§ 28 i eiendomsskatteloven](#), dette forholdet omhandler både private eiere av næringsbygg og bedrifter som eier næringsbygg.

Innføring av Covid 19 forskriften med påfølgende kommunale og statlige krav om stenging anses som særlige grunner for ettergivelse og tilsvarende er praktisert i flere kommuner allerede.



Som kjent har staten allerede innført lettelser i inntekts- og formuesskatten for næringsdrivende som følge av Corona-krisen. Det er så langt ikke tatt noe særskilt initiativ fra statlige myndigheter for å etablere særskilte ordninger for eiendomsskatt, men kommunene har et eget handlingsrom allerede innenfor rammen av eiendomsskatteloven for å innrømme lettelser. Det er således feil slik kommunen hevder i sitt brev til oss at det ikke finnes hjemmel for å ettergi eiendomsskatt.

Våre selskaper kaikanten AS og Fjordcharter Norway AS er mest sannsynlig eneste reiselivsbedriften i kommunen som ble fullstendig lammet med 100% driftsavbrudd den 12 mars 2020. Hovedårsaken til det er at selskapene har sine primære inntekter fra turisme.

Både Bergen kommune og Osterøy kommune stengte ned vår alkoholservering i mars 2020 og for kaikanten AS ble resultatet at alle arrangementer måtte kanselleres. Eier av bygget som kaikanten AS leier har måttet ettergitt husleie i 2020 for å redusere risiko for konkurs. Kaikanten som var en sesong bedrift falt utenfor alle statlige kompensasjonsordninger og har således ikke fått dekket noen faste kostnader fra staten. Selskapene var også primus motor i størrelse jf reiselivsvirksomhet med base på Osterøy, noe vi antar kommunen kjenner godt til og som vi håper at kommunen på sin side vil bistå slik at selskapene overlever krisen.

Det oppfordres således til kommunen om å delta i det landsomfattende «dugnadsarbeidet» som pågår for å redde både reiselivsnæring og annen næring som primært var basert på turisme slik som kaikanten AS.

Herunder kort om regelverket som er gjeldende.

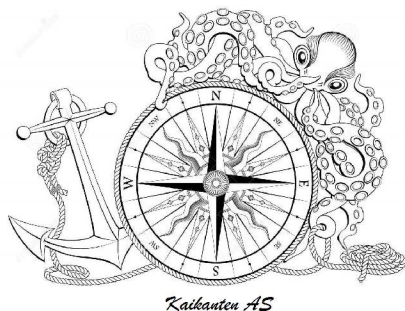
Generelt vedtak av kommunestyret om betalingsutsettelse

Eiendomsskatten betales i terminer. Kommunestyret kan vedta endringer i terminordningen gjennom skatteåret. Det mest nærliggende første tiltak i dagens situasjon vil være å vedta utsettelse av førstkommende termin. Det gir bedriftene forutsigbarhet for den nærmeste tiden. Samtidig får kommunene mulighet til å vurdere om situasjonen utvikler seg slik at det bør gis permanente lettelser.

Betalingsutsettelse må etter vår vurdering kunne begrenses til å gjelde kategorien næringseiendommer med virksomhet som er og har vært direkte rammet av nedstengninger statlige og kommunale. Situasjonen er helt spesiell. Begrunnelsen for å utsette vil være å bidra til å redde næringsdrivende i kommunen fra konkurs. Det hensynet gjør seg ikke gjeldende generelt for andre grupper, samtidig som kommunens likviditet kan gjøre det vanskelig å gi samtlige skattepliktige betalingsutsettelse og ettergivelse.

Generelt vedtak av kommunestyret om permanente lettelser i eiendomsskatten

Etter eiendomsskatteloven skal skatten skrives ut for ett år om gangen. Det er ikke anledning til å benytte en kortere utskrivingsperiode. Dette setter en viss begrensning på handlingsrommet, men kommunestyret kan treffe enkeltvedtak om nedsettelse av skattesatsen for året, helt ned til 1 promille for de bedrifter og gårdeiere som er rammet. Også et slikt grep vil kunne gi betydelige lettelser i vårt selskaps situasjon.



Individuelle vedtak av skatteoppkreveren om betalingsutsettelse

Etter [eiendomsskatteloven § 25](#) kan skatteoppkreveren i kommunen innvilge betalingsutsettelse i særlige tilfeller. Dette er individuelle vedtak som vil gjelde for den enkelte eiendom, normalt med grunnlag i en anmodning fra skattyteren, slik som allerede oversendt fra denne side som et subsidiert spørsmål.

Kommuner som ikke treffer generelt vedtak om betalingsutsettelse kan benytte § 25 mer aktivt, eventuelt ved å orientere de næringsdrivende og andre utsatte grupper i kommunen om muligheten til å søke om utsettelse, slike tilbakemeldinger mangler i svar fra Osterøy kommune. I aktuelle situasjon vil det pekes på at kommunen ikke har vært flinke nok til å bidra slik ovenfor de rammede næringer.

Individuelle vedtak av formannskapet om nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatten

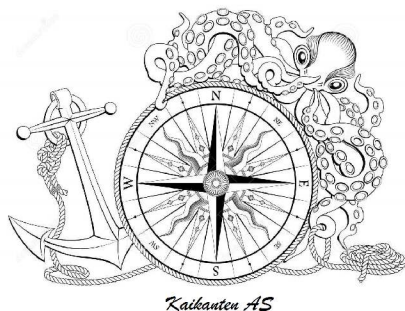
Formannskapet kan etter § 28 vedta at skatten på en eiendom skal settes ned eller helt falle bort og dette er dermed individuelle vedtak, normalt basert på søknad fra skattyteren som i vårt tilfelle.

For kommuner som ikke treffer generelt vedtak om betalingsutsettelse eller permanent lemping/ettergivelse, kan det være fornuftig å forberede seg på mer aktiv bruk av § 28 slik loven åpner for.

Kommuner som ikke har satt seg inn i reglene og som avslår og eller ikke vurderer å treffe vedtak om frafall og – eller lettelser i eiendomsskatten jf statlige og kommunale Covid 19 tiltak som rammer bedrifter slik som dem som har måtte stenge driften og hvor hele næringsgrunnlaget ble fratatt selskap som følge, oppfordres således kommunen til å ta kontakt med [KS Advokatene](#) for å nødvendig informasjon jf det faktum at kommunen har hjemmel i § 28 til å ettergi eiendomsskatt.

KS advokatene som vi i dag har snakket med opplyser at kommunen fra dem vil få råd og veiledning om alle spørsmål knyttet til utsettelse og permanent lemping av eiendomsskatt for bedrifter som er særskilt rammet av statlige og kommunal stenging. Dette neves at en rekke bedrifter i omkringliggende kommunen har søkt og fått både utsatt og ettergitt eiendomsskatt som følge av de kommunale og statlige pålagte nedstengninger og at inntektsgrunnlaget således er frafalt som følge.

Som følge av Covid 19 forskriften og de svært inngripende tiltak både staten og ikke mist Osterøy kommune har påført oss med en rekke lokale pålegg gjennom stort sett hele 2020 og hvor pålegg fortsatt er gjeldende og hvor hele vårsesongen 2021 som følge for vår del er allerede er kansellert, så betyr det mye at kommunen deltar i i den landsomfattende regjerings oppfordrete «dugnaden» og således medvirker til å redde både arbeidsplasser og lokal næring.



Hver enkel bedrift eller eier av næringslokaler som rammes av inntektsstopp kan således i samsvar med § 28 søke kommunen om utsettelse og ettergivelse og kommunen plikter på sin side å fremme saken for formannskapet, det mottatte avslag oppfattes som i strid med regelverket.

Det at kommunen i den ene enden stenger ned vår drift og i andre enden krever eiendomsskatt for næringen og avviser vår søknad i strid med hvordan en slik søknad skal behandles oppleves urimelig.

Dersom særlige grunner foreligger og som gjør det svært urimelig at hele eller deler av eiendomsskatten kreves inn åpner regelverket helt klart for å søke om nedsettelse eller ettergivelse av eiendomsskatten etter [§ 28 i eiendomsskatteloven](#). Som særlige grunner regnes blant annet pandemi og Covid 19 restriksjoner samt krav til stenging slik vi har blitt og fortsatt er pålagt. Kommunes tilsvar er således ikke i samsvar med lov og forskrift.

Søknad om nedsettelse og ettergivelse av eiendomsskatt blir behandlet av formannskapet ikke av politisk sekretariat i kommunen.

Grunnlag for ettergivelse er som følge:

- Bedriften går med betydelig økonomisk underskudd som følge av Covid 19 forskriften og de inngripende lokale pålegg som har stengt driften.
- Situasjonen har ført til betydelige likviditets og betalingsvansker som følge av pålagt nedstenging av serving og av restaurant delen vår.
- Bedriften mottar ingen støtte fra det offentlige som er tiltenkt å dekke kostnader til eiendomsskatt eller andre faste kostnader og kaikanten falt utenfor kompensasjonsordningen siden selskapet ikke hadde faste ansatte i januar og februar 2020, men var en sesongbedrift.
- Som følge av situasjonen er i tillegg verdien på næringslokalet som nå har stått tomt i over 1 år medført et opplagt verdifall. Grunnlaget for eiendomsverdien er således basert på tidligere år med omsetning og drift.

Haus den 26.3.2021

Med vennlig hilsen

Silje Tønnessen

Daglig leder

Kaikanten AS