

## Notat

Til Lillesand Kommune  
Fra Advokat Andreas Iversen  
Dato 24.04.2015  
Vedr. Rapport om kommunale eiendommer i Lillesand havneområde

### 1. Innledning

#### 1.1 Bakgrunn og oppdragsbeskrivelse

Lillesand kommune («Kommunen») ønsker å fremme søknad om fritak fra reglene om havnekapital etter Havne og farvannslovens § 50. I denne sammenheng er Føyen Torkildsen AS engasjert for å gi en oversikt over eierforholdene til de sentrale havneeiendommene som omfattes av søknaden, primært for å få dokumentert hvilke eiendommer som antas å tilhøre havnekapitalen («havnekassen»).

Det skal innledningsvis påpekes at Lillesand Havn KF etter det opplyste er avviklet som kommunalt foretak. Dette påvirker imidlertid ikke eierforholdet til eiendommene, i det havnevesenet fortsatt består som en integrert del av kommunens virksomhet.

#### 1.2 Dokumentasjon/informasjon

Som grunnlag for vår redegjørelse har vi dels innhentet, dels fått oversendt diverse informasjon, herunder:

- Oversikt over samtlige eiendommer som omfattes av søknaden.
- Utfullende grunnboksinformasjon for samtlige eiendommer som omfattes av søknaden (hjemmel og heftelsesforhold, herunder festeforhold)
- Verdivurderinger av de samme eiendommene, datert 24.03.2015 fra P.S.Windegaard AS
- Udatert oversikt over leie og festeforhold for et utvalg av eiendommene
- Kart med eiendomsbetegnelser over Lillesand indre havneområde

I tillegg skal opplyses at undertegnede som sommerglass i 30 år har meget god kjennskap til området.

### **1.3 Tilnærming/formalia/metode**

På bakgrunn av den innhente og mottatte dokumentasjon, samt egen kunnskap, har vi foretatt en grunnleggende vurdering av de aktuelle eiendomsforholdene for å kunne verifisere hvilke eiendommer som tilhører havnekapitalen («havnekassen»), og hva som tilhører den ordinære kommunekassen.

Da den nye havneloven trådte i kraft 01.01.2010 ga §47 anvisning på hva som inngår i den kommunale havnekapital. I henhold til §47, 1. ledd a) består havnekapitalen (bl.a.) av «..formuesmassen som hører til havnekassen når denne loven trer i kraft.» I tillegg består havnekapitalen av øvrige aktiva som er omtalt i b), c) og d), og som i det vesentlige omfatter avkastning av kapitalen samt inntekter av havnedriften.

I forbindelse med vedtagelse av den nye havneloven, ble det utarbeidet en veileder til bruk for kommunene for å sikre en mest mulig enhetlig praksis og saksbehandling. Som kjent er det tidvis slik at de formelle hjemmelsforhold til faste eiendommer ikke nødvendigvis er overensstemmende med de faktiske forhold på grunn av uensartet eller til dels tilfeldig praksis. Veilederen omtaler denne problemstilling særskilt, og legger til grunn at det i tvilstilfeller «...vil være naturlig å bygge på en presumpsjon for at formuesgoder (her eiendommer) havnene disponerer bør tilordnes havnekassen.»

### **1.3 Hjemmelssituasjonen**

De aktuelle eiendommene har følgende registrerte hjemmelsforhold i henhold til Grunnboken:

<b>Hjemmelshaver</b>	<b>Adr.</b>	<b>Org. nr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Snr.</b>	<b>Merknad</b>
Lillesand Havnevesen	1	99000012346	47	33		
Lillesand Havn KF	2	99000012346	47	200		
Lillesand Havnevesen	3	99000012346	47	295		
Lillesand Havnevesen	4	99000012346	47	494	1	
Lillesand Havnevesen	5	99000012346	47	494	2	
Lillesand Havnevesen	6	99000012346	47	494	3	
Lillesand Havnevesen	7	99000012346	47	494	4	
Lillesand Havnevesen	8	99000012346	47	494	5	
Lillesand Havnevesen	9	99000012346	47	494	6	
Lillesand Havnevesen	10	99000012346	47	494	7	
Lillesand	11	99000012346	47	494	9	

Havnevesen						
Lillesand Havnevesen	12	99000012346	47	495	1	
Lillesand Havnevesen	13	99000012346	47	495	2	
Lillesand Havnevesen	14	99000012346	47	495	4	
Lillesand Havnevesen	15	99000012346	47	495	5	
Lillesand Havnevesen	16	99000012346	47	497		50% Lillesand Havn 50% LK
Lillesand Havn KF	17	99000012346	47	520		
Lillesand Havn KF	18	99000012346	47	521		
Lillesand Havnevesen	19	99000012346	47	42		
Lillesand Havnevesen	20	99000012346	47	392		50% Lillesand Havn 50% LK
Lillesand Havnevesen	21	99000012346	47	495	3	
Lillesand Havnevesen	22	99000012346	47	495	5	
Lillesand Havnevesen	23	99000012346	47	494	8	

Som det fremgår er samtlige eiendommer, med to unntak, hjemlet Lillesand Havnevesen, alternativt Lillesand Havn KF. De to unntakene er hjemlet Lillesand kommune og Lillesand Havnevesen med en ideell ½ part på hver. Sistnevnte utgjør fiskebrygga (utsalg og servering) samt fiskemottak.

De øvrige eiendommer utgjør dels den operative Langkaia (47/295), dels Kokkenes/Verven/Dypvannskaia (47/520,521 og 200), og dels Torvet (47/33,495 og 494).

Eiendommen gnr.47, bnr. 42 har kommunen ikke klart å identifisere. Vi har også fra vår side søkt gjennom alle tilgjengelige kilder, uten å lykkes. Det er imidlertid grunn til å anta at arealet kan være (en del av) det umatrikulerte området som ligger syd for Strandgaten mellom fiskebrygga (47/392) og Fjelldals eiendom (47/41), dels pga eldre heftelser knyttet til eiendommen vedr. fortøyning, og dels hvorledes de nærmeste naboeiendommene er fradelt.

### Fiskebrygga

Eiendommene er bebygget med kombinert fiskemottak, utsalg og serveringsted. Eiendommene er dels bortfestet til Lillesand Kommune, dels Fiskebrygga Lillesand AS. Vi er ikke kjent med eierforholdet til virksomhetene (fiskemottak og utsalg/servering) som driver på eiendommene.

## **Langbrygga**

Langkaia er kommersiell havn på vestsiden av havnebassenget. Vi er ikke kjent med omfanget av virksomheten, bortsett fra at vi er kjent med at den er i normal kommersiell drift. Kaia har ISPs-status og er inngjerdet.

## **Kokkenes/Verven**

Dette området omfatter det vesentlige av indre havnebassengs ytre/østre del, og domineres av Dypvannskaia, som p.t. benyttes til parkering og båtopplag, samt tappestasjon for drivstoff til småbåter. Det indre området (Verven) består dels av småbåt/fiskebåthavn samt marine museale aktiviteter (sjøbuer). Området er stort (ca 11.250m<sup>2</sup>) og det pågår et regulerings/utviklingsarbeid på området.

## **Torvet**

Torvet består dels som havn for daglig småbåttrafikk til byen, dels sentral parkeringsplass/festplass (47/33) og dels som festetomter til to næringsbygg av rel. ny dato (47/494,495).

## **2. De reelle eierforhold**

### **2.1 Hjemmelsforhold.**

Som det fremgår ovenfor, er praktisk talt alle eiendommene hjemlet Lillesand havnevesen/Lillesand Havn KF. Det er videre slik at disse hjemmelsforholdene er etablert i relativt ny tid. De fleste eiendommene er etablert, hovedsakelig ved fradeling i 1991, 1992, 1998, og 2005. Det er en presumpsjon for at kommunen har vært seg eierskapet bevisst så sent som for 10-20 år siden, og at det formelle hjemmelsforholdet derfor avspeiler realiteten.

### **2.2 Beliggenhet**

Samtlige eiendommer ligger i havnebassenget og til vannet, og brukes i dag i det vesentlige til havneformål, dog hovedsakelig til småbåter, bortsett fra Langbrygga. Det er også et historisk faktum at det på samtlige eiendommer i eldre tider har vært havne – eller maritim aktivitet. Alene av den grunn er det en sterk presumpsjon for at eiendommene er eiet av havnevesenet, og inngår i havnekapitalen

### **2.3 Annet/diverse**

Vi har heller ikke funnet annen dokumentasjon for at eierforholdene til de aktuelle eiendommene ikke er overensstemmende med det formelle hjemmelsforhold. Vi legger også til grunn at det heller ikke er fremkommet noen uenighet om disse forholdene internt i kommunen.



### **3. Konklusjon/oppsummering**

Vi konstaterer at Lillesand havnevesen/Lillesand Havn KF er hjemmelshavere til samtlige eiendommer alene, bortsett fra sitt 50/50 eierskap med kommunen til «Fiskebrygga». Hjemmelsforholdene er i det alt vesentlige etablert ved fradelinger i nyere tid (1990-2000 tallet). Dette gir alene en sterk presumpsjon for eierforholdene.

Denne presumpsjon styrkes ytterligere av at samtlige eiendommer ligger til sjøen, og både historisk og i dag benyttes til havne- eller annen maritim virksomhet. Det er heller ikke avdekket forhold som skulle tilsi at de reelle eierforhold avviker fra de formelle hjemmelsforholdene. Internt i kommunen er det så vidt vi forstår heller ingen uenighet eller tvil knyttet til denne problemstilling.

Vi konkluderer derfor med at det kan legges til grunn at de omsøkte eiendommer er eid av Lillesand havnevesen, respektive Lillesand kommune overensstemmende med de respektive grunnbokshjemler.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Føyen Torkildsen AS

  
Andreas Iversen  
advokat (H)