



The European Law Students' Association

TROMSØ

FAKTUM

Semifinalen i Prosedyrekonkurransen 2017



Advokatforeningen

SAMARBEIDSPARTNER

S A N D S

HOVEDSAMARBEIDSPARTNER

Lillevik kommune bortfestet området «Østkapp» til Østkapp Vel i 1957 - et landareal bestående av et utstikkende platå som ga et spektakulært utsiktspunkt mot nordøst i Barentshavet. Festeavtalen ble fornyet ved utløp, og overdratt til Østkapp Hotell AS i 1996. Østkapp Hotell AS var det største hotellet i Lillevik kommune, med sentrums beste beliggenhet ved sjøkanten. Selskapet overtok festeavtalen for å videreutvikle Østkapp som internasjonal turistdestinasjon.

Da Lillevik kommune samtykket til overdragelse av festeavtalen ble det samtidig nedfelt at fester har rett til ny festekontrakt på samme vilkår for bebygde eller opparbeidede arealer. Bakgrunnen for klausulen var at Østkapp Hotell AS ønsket forutsigbare rammer for de planlagte investeringene på området. Festeavgiften var for øvrig kr. 25.000,- årlig, og etter festeavtalen skulle avgiften reguleres etter konsumprisindeksen hvert femte år.

I 2001 investerte Østkapp Hotell AS MNOK 40 i nytt besøkssenter med kafe, restaurant og museum på området, og opparbeidelse av sti og gangveger på platået. Samtidig kom det veitunnel som ga fastlandsforbindelse og bedre grunnlag for turistsatsing. For å kunne vedlikeholde de nye investeringene, og sikre en avkastning fra dem, innførte hotellet en inngangsavgift på området på kr. 150,- per person. I 2010 økte inngangsavgiften til kr. 300,-. Det ble det da lokale protester og oppmerksomhet rundt at Østkapp Hotell AS ikke hadde nødvendig tillatelse til å innkreve avgiften. Senere samme år vedtok kommunestyret derfor med hjemmel i frilufsloven § 14 at selskapet kunne kreve inn kr. 160,- per besøkende.

Ny tunnel, nye investeringer, og generell økning i arktisk turisme ga en sterk utvikling i besøkstall og inntekter i de påfølgende årene. Østkapp var blant de mest populære destinasjonene på nordkalotten med 250.000 besøkende i 2015, hvor litt over halvparten var utenlandske turister. For å gi et bredere tilbud til besøkende investerte Østkapp Hotell AS i spa- og badeanlegg som tilbygg til



SAMARBEIDSPARTNER



HOVEDSAMARBEIDSPARTNER

hotellet. Den totale prisen på investeringene var MNOK 100, og Østkapp Hotell AS fikk et tilskudd på MNOK 50 fra Lillevik kommune. Kommunen støttet utbyggingen både fordi den la til rette for flere arbeidsplasser i kommunen, og fordi det var gunstig å ha en mulig erstatning tilgjengelig når kommunens nåværende fasiliteter til svømmeundervisningen etter hvert burde fases ut. Samme år godkjente også kommunestyret økning i inngangsavgiften til kr. 325,- per besøkende. En rekke av kommunestyrerepresentantene tok til orde for at andelen internasjonale turister var blitt så høy, at det var viktigere å sikre en av de største arbeidsgiverne i kommunen gode inntekter, enn å tolke friluftsløven strengt.

I 2016 fremmet Østkapp Hotell AS krav om forlenging av festeavtalen for 20 nye år – fra 2017 til 2037. Administrasjonssjefen la frem sak om forlengelsen fram for kommunestyret. Av innstillingen fremkom det at gjengs markedspris for årlig feste basert på inntektene og framtidsutsiktene var til tomten var mellom 5 og 7 millioner kroner. Den indeksjusterte avgiften lå til sammenligning på kun kr. 37.976,-. Kommunens juridiske avdeling hadde vurdert festeavtalen og klausulen som ga fester rett til ny festekontrakt for bebygde eller opparbeidede arealer. Det sentrale spørsmålet var hvilke arealer som måtte regnes som tilstrekkelig opparbeidet til å omfattes av klausulen om rett til forlengelse. Dersom kommunen kunne nekte forlengelse for et sammenhengende areal som ga en alternativ atkomst til ytterst på plataet, ville man ha en langt sterkere forhandlingsposisjon for å øke festeavgiften i retning av markedspris.

Juridisk avdeling innhentet en betenkning fra en av landets fremste eksperter i kontraktsrett. Hun konkluderte med at kommunen sannsynligvis var pliktig til å forlenge festeavtalen for hele plataet, men at det likevel heftet en betydelig usikkerhet om avtaletolkningen. Administrasjonssjefen innstilte på at kommunen brakte spørsmålet inn for domstolene for å få en rettslig avklaring før man eventuelt aksepterte forlengelse av hele festeavtalen. Flertallet i kommunestyret ønsket



SAMARBEIDSPARTNER



HOVEDSAMARBEIDSPARTNER

imidlertid ikke å ta en rettslig konflikt med en hjørnesteinsbedrift i lokalsamfunnet. De oppfattet også sjansene for å vinne frem som for små. Kommunestyret aksepterte derfor Østkapp Hotell AS' krav om forlengelse av festeavtalen frem til 2036 på gjeldende vilkår.

Storevik Hotell AS hadde nylig investert i nytt hotellbygg i sentrum av Lillevik, og mente at kommunen gikk for langt i å tilrettelegge for deres største konkurrent. De stevnet kommunen med krav om stansing og inndrivelse av statsstøtte i strid med iverksettelsesforbudet. Dette gjaldt tilskuddet på MNOK 50 til bade -og spaanlegget, forlengelsen av festeavtalen på for gunstige vilkår, og kommunestyrets godkjenning av ny inngangavgift på kr. 325,- fra 2015. I den forbindelse fremla selskapet en rapport av Økonomisk Samfunnsanalyse AS som dokumenterte at kr. 175,- i inngangavgift var tilstrekkelig for at Østkapp Hotell AS realiserte et årlig utbytte på 10% av investeringene som var gjort på området.

Lillevik kommune bestred alle krav. De viste blant annet til at Østkapp Hotell AS opererte i et hovedsakelig lokalt og regionalt marked, og at eventuelle ytelser fra det offentlige ikke påvirket den grenseoverskridende samhandelen i tilstrekkelig omfang til å ansees som statsstøtte. For øvrig viste kommunen til at Østkapp Hotell AS hadde fremmet krav om forlengelse av festeavtalen. Den usikkerhet som administrasjonen hadde påpekt rundt dette, var ikke tilstrekkelig til å kunne anse at Lillevik kommune hadde gitt selskapet noen økonomisk fordel. Når det gjaldt kommunestyrets aksept av inngangavgiften, kunne under enhver omstendighet inntektene fra avgiftene ikke ansees å stamme fra statsmidler.

Hovedforhandling ble berammet til 10. oktober i Lillevik tingrett.



Advokatforeningen

SAMARBEIDSPARTNER

S A N D S

HOVEDSAMARBEIDSPARTNER