

		
	<b>JournalpostID:</b>	18/5774
	<b>Dato:</b>	12.06.2018

## Orienterings sak

Saksnr.	Møtetype	Møtedato
	Styremøte	26.06.2018

### Reforhandling av kontraktene for Nordkapp - status og videre behandling av saken

#### Innledning:

Gjeldende festekontrakter med ANS Nordkapp 1990 for Nordkapp-platået utløper 31.12.2018 og skal reforhandles.

Saken reiser i tillegg flere prinsipielle problemstillinger tilknyttet kommunens ønske om å få kjøpe Nordkapp-platået og FeFos håndtering av dette vil kunne få stor betydning framover.

#### **Bakgrunn**

Festekontraktene for Nordkapp har en lang historikk tilbake til tiden før 1927 da turistaktiviteten så smått begynte. I 1927 ble Nordkapp Vel A/S stiftet som et offentlig privat samarbeid. Året etter, i 1928, fikk Nordkapp Vel A/S festekontrakt på de arealene som i dag festes av ANS Nordkapp 1990. Arealet var den gang en del av statens umatrikulerte grunn som ble forvaltet av staten.

I 1957 ble festet delt opp i to kontrakter, som i dag er feste med matrikelnummer 4/1/6 og 4/1/10. Festekontraktene framkommer på vedlagte kart (vedlegg 1). Feste 4/1/6 utgjør 887,5 dekar og feste 4/1/10 utgjør 44,4 dekar, totalt 931,9 dekar (ett dekar er 1000 m<sup>2</sup>).

Nordkapp Vel A/S festet området fram til 1994 da kontraktene ble overført til ANS Nordkapp 1990, som fortsatt fester området i dag. Festekontraktene har med andre ord vært aktive i 90 år.

Det har vært ulike eiere av de to selskapene som har festet arealene, henholdsvis Nordkapp Vel A/S og ANS Nordkapp 1990. I orienteringssaken vil ikke selskapenes interne eierforhold eller historie gjennomgås da dette er forhold som er utenfor grunneiers ansvarsforhold eller påvirkning.

#### Status reforhandling

Begge festekontraktene, samt medfølgende avtale om forlengelse til og med 2018, innehas av ANS Nordkapp 1990, som igjen eies av Rica Eiendom. Selve anlegget drives av Scandic som har inngått en avtale om driften med ANS Nordkapp 1990.

FeFo overtok samtlige festekontrakter som var etablert av Statskog ved opprettelsen av FeFo 1. juli 2006. FeFos ansvar, som innebærer at vi trer inn i alle vilkår og forpliktelser i disse avtalene, følger av Finnmarksloven § 49. FeFo er med andre ord bundet av festekontraktene og avtalen med ANS Nordkapp 1990.

Dagens avtale utgår 31.12. 2018. Det betyr at FeFo og ANS Nordkapp 1990 må ha blitt enige om en avtale innen utløpet av året, eventuelt blitt enige om at gjeldende avtale

løper inntil ny avtale er endelig framforhandlet, men at virkningstidspunktet for ny festeavgift settes til 1. januar 2019. Dette har vært drøftet og avklart mellom partene tidligere i år.

Det har vært gjennomført noen innledende forhandlingsmøter hvor de overordnede rammene har blitt drøftet. Med bakgrunn i at kommunens områdeplan vil kunne påvirke forutsetningene for forhandlingene ble partene enige om å utsette videre forhandlinger til områdeplanen er vedtatt/rettskraftig.

#### Forutsetninger for forhandlingene

Premissene for forhandlingene er i stor grad satt i gjeldende avtale. Følgende formulering er en viktig ramme for videre forhandlinger: «Ved utløpet av festetiden har fester rett til ny festekontrakt for bebygde eller opparbeidede arealer. Bortfester står for øvrig fritt til å fastsette festevilkår.»

Vilkåret betyr at FeFo ikke kan motsette seg en fornyelse av festeforholdet hvis fester ønsker å fornye det. Som kjent har fester et sterkt ønske om å fornye festeforholdet. Med andre ord er det ikke rettslig grunnlag for å avvikle dagens festeforhold. Det må eventuelt skje etter en frivillig avtale mellom partene. Samtidig slår dagens avtale fast at fester har en begrenset rett ved at ny kontrakt kun skal omfatte bebygde eller opparbeidede arealer.

Det betyr at FeFo skal forhandle om vilkårene i den nye festekontrakten, herunder:

- Arealavgrensning
- Festeavgift
- Kontraktperiode og reforhandlingstidspunkter
- Øvrige festevilkår

Det foreligger imidlertid noe korrespondanse fra tiden før Finnmarksloven trådte i kraft som påvirker FeFos handlefrihet i de videre forhandlingene om arealet størrelse.

Når det gjelder de øvrige punktene står FeFo friere til å forhandle. Her vil direktøren legge opp til at vi skal utnytte det forhandlingsrommet som finnes fullt ut.

#### Ønske fra kommunen om overtakelse av eiendommene

I tilknytning til kommunens arbeid med områdeplan og den offentlige debatten om virksomheten på Nordkapp i regi av Rica og Scandic, samt kunnskapen om at festekontraktene skal reforhandles har spørsmålet om eierskap til platået dukket opp.

Nordkapp kommune har tidligere fremmet et spørsmål om å få kjøpe arealet fra FeFo. Administrasjonen avslo søknaden om kjøp i brev av 17.4.2018 (vedlegg 2) der det ble henvist til at det i strategisk plan er bestemt at arealer skal festes bort og ikke selges. Styret ble orientert om dette på styremøte på Skaidi 18.-19. april.

I etterkant av styremøte har det vært dialog mellom kommunen og FeFo. Med bakgrunn i dialogen ble det den 5. juni avholdt et møte i Honningsvåg der styreleder og administrasjonen møtte formannskapet og forhandlingsutvalget i kommunen. FeFo orienterte kort om FeFos rolle og handlingsrom, samt gikk vi gjennom mulige konsekvenser av salg til kommunen. Vedlagt følger presentasjonen som ble vist for kommunen som vedlegg 3.

Deretter ble det i et lukket møte med kommunens forhandlingsutvalg, bestående av ordfører og gruppelederne fra kommunestyret, drøftet ulike spørsmål rundt kommunens ønsker om kjøp alternativt framfeste. Kommunen hadde nettopp fått en rapport utarbeidet fra konsulentfirmaet Mimir om hvordan sikre en langsiktig, bærekraftig utvikling av Nordkappturismen. FeFo har gitt økonomisk støtte til rapporten. De ulike momentene/forslagene forutsettes vurdert nærmere av FeFo og vil være gjenstand for senere drøftinger på et mer konkret plan. Det ble fra FeFos side tilbakevist at saken hastet og at vi sammen måtte ta den tiden det tar for å finne gode løsninger. Fra FeFos side ble det gitt uttrykk for at vi vil bruke det handlingsrommet vi har i

forhandlingene med ANS Nordkapp 1990 om å få til en best mulig kontrakt som også vil gagne Nordkappsamfunnet. Det ble avtalt et nytt møte i begynnelsen av september.

Det ble sendt ut en felles pressemelding etter møtet med Nordkapp kommune, se vedlegg 4.

#### Informasjon til Sametinget og fylkestinget

Grunnet sakens omfang og karakter ble det laget et notat til Sametinget og fylkestinget som i korte trekk belyser de ulike sider av saken. Det ble gjort for å bidra til at det foreligger grunnleggende kunnskap om saken i de to organene. Notatet følger vedlagt (vedlegg 5).

#### Videre framdrift

Spørsmålet om salg innebærer en prinsipiell diskusjon om FeFos praksis med feste i stedet for salg skal fravikes. Som kjent er prinsippet om at FeFo skal feste i stedet for å selge nedfelt i strategisk plan og har vært gjenstand for vurdering og drøfting i styret ved flere anledninger. Gjeldende plan ble revidert i 2015.

I behandlingen av saken må mulige virkninger av å åpne for salg belyses. Salg må vurderes opp mot de andre alternativene som er aktuelle dvs. fremfeste eller andre løsninger som kan bidra til å utvikle turismen og reiselivsnæringen i Nordkapp.

Direktøren ser for seg at den videre behandlingen av saken deles opp i to. Den ene saken vil kun dreie som om reforhandling av kontrakten med ANS Nordkapp 1990, den andre om FeFos vurdering av salg, framfeste eller andre løsninger tilknyttet kommunens ønsker og konsekvenser for FeFo av de ulike valgene.

I første omgang foreslås det at FeFo behandler kommunens ønsker om kjøp, framfeste eller andre løsninger for å sikre en langsiktig verdiskapning og utvikling av næringslivet i kommunen. Konsekvensene for FeFo ved de ulike alternativene må belyses grundig. Noen av problemstillingene er nevnt i notatet sendt Sametinget og fylkestinget, se vedlegg 5. Av disse kan nevnes mulige konsekvenser et salg vil få for rettighetskartleggingen, FeFos ansvar etter Finnmarksloven, inndekning av FeFos driftskostnader, eventuelt salg til underpris sett i lys av statstøttreglene og reglene om styreansvar i loven § 17. Første mulighet for styrebehandling vil være styremøte i september.

I andre omgang, når områdeplanen er vedtatt og tilhørende problemstillinger er løst, vil saken knyttet til reforhandlingene med ANS Nordkapp 1990 tas opp igjen i en egen styresak.

#### **Vedlegg:**

1. Nordkapp-kart
2. Forespørsel om mulig kjøp av Nordkapplatået (L)(127039).docx (L)(127301)
3. Innlegg på møte med Nordkapp kommune 5
4. Gjør felles front om Nordkapp
5. Orientering om Nordkappsaken til Sametinget og fylkestinget juni 2018 (131207) (131527)