

Nordkapp-plataået og Nordkapp kommune.

En vurdering av Nordkapp kommune og festerne av Nordkapp-plataået og Hornvika, ANS Nordkapp 1990 og Nordkapp Vel AS (Festere). Undertegnede tar for seg søknaden/innspill fra Festerne, der de søker Finnmarkseiendommen (FeFo) om en forlengelse av festeretten på Nordkapp og Hornvika fra år 2018 og til år 2030.

Saksfremlegg.

Nordkapp Vel AS fikk festeretten til Nordkapp-plataået og Hornvika i henhold til festekontraktene av 1. mars 1982 og 18. oktober 1957 med festenummer henholdsvis 6 og 10. I forbindelse med prosjektet Nordkapp 1990, ble et tillegg i de eksisterende festekontraktene (Addendumet) godkjent av Jordsalgsstyret i Finnmark hvor en godtok en overdragelse av festeretten fra Nordkapp Vel AS til ANS Nordkapp 1990. Festeforholdet ble fastsatt til 2011. Allerede på dette tidspunkt ble det stilt spørsmål ved festeforholdene og Nordkapp kommunes rolle. Kommunen tok da initiativ ovenfor Miljøverndepartementet om lovligheten ved avgiften som ble fastsatt av Festerne og om kommunens andel av avgiften.

Etter utveksling av korrespondanse mellom Miljøverndepartementet, Nordkapp Vel AS og Nordkapp kommune i 1993, kan en konkludere med følgende: Departementet kunne ikke ta stilling til avgiftens størrelse og kommunens andel av denne. Men avgiften må stå i forhold til grunneierens ytelser mht. orden, sanitære forhold, parkeringsplass m.v. og selvsagt de investeringene som er gjort. (Friluftsløven)

I tillegg fikk vi en todeling av avgiften. Hva dette gikk/går ut på vet ikke undertegnede, men pr. i dag betaler alle besøkende kr. 195,- kroner om de går inn i Nordkapphallen eller ikke. Det gis imidlertid en familierabatt og rabatt for studenter.

I 1994 ble så festekontrakten overført til ANS Nordkapp 1990 og forlenget til 2018. Det samme problemet kom på nytt opp i år 2000 da en hevet atkomstavgiften, men nå hadde departementet følgende konklusjon:

”Departementet finner at det fremlagte materialet ikke i tilstrekkelig grad underbygger nivået på den avgiften som innkreves av de tilreisende som primært er interessert i å besøke Nordkapp for å oppleve naturen. Selskapet (Nordkapp Vel AS) bes derfor vurdere en reduksjon av denne avgiften.” (MD skriv 11. jul 2000) I tiden etter er avgiften økt. Nordkapp kommune har hatt en avtale om betaling for hver besøkende noe som ikke har vært justert på mange år og er i dag på kr. 1,79 pr. person - hvilket utgjør ca. 300-350 000 pr. år.

På grunn av stor fraflytting og store investeringer, har Nordkapp kommune havnet i en vanskelig økonomisk situasjon noe blant annet reiselivsnæringen lider under.

For om mulig å få en større innflytelse over det festede område, søkte Nordkapp kommune i 2006 om kjøp av gnr. 4/1F6 og F10 – Hornvika og Nordkapp-plataået. Kommunen fikk avslag da festevilkårene for Nordkapp-plataået løper fram til år 2018.

I skriv av 29. mai 2007 søker ANS Nordkapp 1990 om forlengelse av festekontraktene fram til 2030. Så vidt undertegnede er orientert, er ikke denne søknaden forelagt Nordkapp kommune.

Nordkapp kommune føler seg overkjørt av Festerne da disse ikke er villig til å anerkjenne kommunens rolle i opparbeidelse av Nordkapp som turistmagnet og kommunen savner et bredere **samarbeid** om turismen i Nordkapp, **fordeling av inntekter** og **utvikling av** turistnæringen i kommunen. Det lokale reiselivet ligger med brukket rygg og en har ikke råd til å engasjere en turistsjef på grunn av kommunens dårlige økonomi – eller – på grunn av manglende inntekt fra nåværende turisttrafikk. Får Festerne full kontroll med Nordkapp i de neste 23 år må en anta en fortsatt monopolisering av turismen i Nordkapp kommune.

I det følgende prøver derfor undertegnede å imøtegå Festernes argumentasjon for en forlengelse av festevilkårene. En tar derfor utgangspunkt i Festernes søknad datert 29. mai 2007 og kommenterer søknadens punktvis framstilling.

Søknadens begrunnelse for forlenget festetid.

Punkt 1. ”Innledning og generell bakgrunn for nåværende festeforhold.”

Søkerne anfører at forlengelse av festeavtalen på slutten av 1990-tallet var Festers morselskap, Nord Norsk Hotell drift AS` planer om betydelige investeringer og utbedringer på Nordkapp-plataet beregnet til kr. 40.000.000,- og behovet for forutsigbarhet når det gjaldt rettighetsforholdene.

En forstår denne argumentasjonen, men det bør påpekes at omsetningen på Nordkapp er pr. i dag på ca 55 – 60 millioner kroner, hvorav kr. 35-40 millioner kroner kan tilskrives adkomstavgiften. En kan ut fra besøksantallet og øvrig omsetning beregne inntekten og hvor lang festetid en må ha for å være såkalt forutsigbar. Det bør allerede her anføres at ANS Nordkapp 1990 i sin søknad om forlengelse ikke nevner inntektsnivået på Nordkapp i det hele tatt.

Søkeren anfører videre at ” **dersom partene kan komme til enighet om de uavklarte forhold på det nåværende stadium, vil Fester kunne tilby motytelser som vil tjene finnmarkslovens formål. Motytelsene vil også komme Bortfester(Finnmarkseiendommen) og fylket til gode gjennom mange år før nåværende Festeavtaler utløper..**” Kan en her ane forsøk på en kjøpeslåing ?

”2. Rettslige reguleringer og overordnede hensyn.”

Under dette punktet fremheves Finnmarkslovens formål der forvaltningen skal være bærekraftig til beste for innbyggerne og særlig grunnlag for næringsutøvelse og samfunnsniv. Videre er det som anføres dekkende for **endret bruk av utmark** sett i samisk sammenheng. Men undertegnede er i tvil om dette er dekkende for den øvrige befolkningens beste. Viser til avsnittet om eierforhold og organisering av driften på Nordkapp.

”3. Festers intensjon.”

Festeren har kommersielle interesser og en vil ikke oppleve etablering av anna virksomhet i nåværende innretning på plataået og dermed ødelegge totalopplevelsen på Nordkapp. Dette kan virke meget søkt da det aldri fra kommunens side eller andres side har vært antydning av konkurrerende virksomhet på Nordkapp.

En viser til behovet for inntjening med bakgrunn i de store investeringene som er gjort. (Kommer tilbake til dette.) og at inntjeningen foregår i en kort periode på 6-8 uker. Dette utsagnet er ikke korrekt da det fraktes turister opp til Nordkapp på helårsbasis der blant annet staten holder veien åpen vinterstid.

En viser videre til at en er sårbar for endringer og nye utbygginger i området på vei opp til plataået. Dette må ses i lys av at det ikke ble etablert vindmøller langs Nordkappveien på grunn av stor motstand mot dette fra bl.a. reiselivet og Nordkapp kommune mistet en god inntektskilde. Nordkapp kommune og folk i kommunen er villig til å verne om Nordkapps identitet, selv om enorme inntekter tilfaller Festerne og deres hovedkontorer i andre kommuner.

Festeren er meget bekymret for Finnmark og Norge dersom Nordkapp ikke opprettholder sitt ry som villmark. Vertskommunen Nordkapp sin rolle og viktighet nevnes ei.

”4. Forvaltning av grunn og naturressurser på en balansert og økologisk bærekraftig måte.”

Under dette punktet viser en igjen til Finnmarksloven og at ” naturressursene skal forvaltes på en balansert og økologisk bærekraftig måte”
Ved at de får festeretten, vil det omkringliggende områdene vernes på den beste måten og de miljømessige konsekvensene av 200 000 besøkende bli minimale.

Til dette er det å anføre at dersom Nordkapp Vel AS og ANS Nordkapp 1990 fortsatt skal ha monopol på turisttrafikken og området omkring, vil det automatisk oppstå konflikter på grunn av alternativ turistvirksomhet vil knytte seg til Nordkapp og veien dit opp. Det er allerede stor vandring til Knivskjellodden og ideer om utbygging er allerede lansert. Gjesvær fuglefjell har en hurtig økende turisttilstrømning. Dersom kommunen fortsatt må stå utenfor sitt eget Nordkappfjell og direkte inntekter av dette, kan det bli en ødeleggende konkurranse som nettopp kan oppfylle festers spådom.

”5. Faktiske forhold knyttet til den nåværende drift på Nordkapp-plataået.”

Det er historieløst når fester påstår at de har drevet virksomhet på Nordkapp i nesten 100 år. Det skal innrømmes at Nordkapp Vel AS med helt andre hovedaksjonærer har drevet en virksomhet på Nordkapp siden 1928. At nåværende festere og Nordkapp Vels aksjeeiere har overtatt styringen, skjedde i forbindelse med prosjektet Nordkapp 1990.

At lokale investorer med kommunen i spissen ikke så seg råd til en slik investering og Festerne overtok, skal daværende Festere ha all ære for. For øvrig ble utbyggingen i hovedsak finansiert i form av kommandittselskap – skattefrie avsetninger pluss tilskudd og billige lån fra Distriktenes Utbyggingsfond. (DUF)

Fester på sin side påstår å ha investert mellom 250 til 300 millioner kroner på Nordkapp. Dette stiller undertegnede seg tvilende til og det må om nødvendig bevises. At Fester siden 1990 har hatt en total omsetning på Nordkapp for mellom 600 og 800 millioner kroner nevnes ikke, Da ser en bort fra omsetningen på ca. 1000 hotellsenger som fester gjennom søsterselskap disponerer i Nordkapp kommune.

Likeså nevnes at fester årlig bruker 15 – 20 millioner kroner på markedsføring av Nordkapp og Nord-Norge generelt. Dette står igjen å bevise. At Rica har mange hotell i Nord-Norge er et faktum og en ser ikke bort fra at reklamemidler er brukt i en slik sammenheng. En bruker minimale midler på selve det festede området rundt Nordkapphallen, (ref. frilufsloven.)

Miljøverndepartementet anfører i skriv 11.juli 2000 at Nordkapp Vel AS benytter en kapitalverdimodell som grunnlag for sine beregninger. **”Departementet mener likevel at det kan stilles spørsmålstegn ved enkelte av de tallstørrelser som legges inn i modellen.”**

Videre er det ikke riktig når fester påberoper seg utgifter i forbindelse med:

”1898 Postkontor og kafeteria etableres”

Dette ble gjort av lokale entrepenører.

”1927 Nordkapp Vel AS stiftes.”

Da hurtigruten regelmessig begynte å anløpe Nordkapp, startet reisebyråer og hurtigruteselskapene Nordkapp Vel i 1927. Som en kuriositet kan nevnes at de bygde kai i Hornvika som kostet kr. 18.000,- i 1928. Kaien betalte seg i 1928 fordi hver ilandstiger måtte betale en krone. I 1928 steg 18000 passasjerer i land i Hornvika.

1958 Den første Nordkapphallen bygges

Hallen ble bygd av Nordnorsk Hotelldrift med betydelig innsats fra lokalt hold. Nevnes her kan Alfred Helgesen fra Nordvågen. I den videre fremstillingen nevnes ikke Nordkapp kommunes både finansielle og politiske bestrebelser for etablering av bl.a. infrastruktur. En kan nevne påbegynnelse av vei til Nordkapp på 1930 tallet. Ferdigstillelse av vei frem til Nordkapp i 1956 der Nordkapp kommune forskutterte veiutbyggingen. Utbygging av havn og kai for tilrettelegging av cruisetrafikken samt brøyting og vedlikehold av vei og miljø. Kommunens og det offentliges enorme innsats for realiseringen av Fatima og ny cruisekai Honningsvåg nevnes ikke.

En kan blant annet nevne at kafeen i Hornvika ble drevet av kvinner fra Skarsvåg helt fram til slutten av 30-tallet slik at midler brukt i Hornvika er minimale og står i sterk motsetning til festers påstand.

De første virkelige store investeringene kom med prosjektet Nordkapp 1990. Utbyggingskostnadene ble da beregnet til 125 millioner kroner. Dette beløp ble dog overskredet, men anlegget ble inntjent i løpet av de neste fem år. Allerede etter 2 år gikk prosjektet med overskudd. (1988 – 1990)

Etter 1996/97 er det ikke gjort nevneverdige investeringer som skulle tilsi en forlengelse av festeretten. Men bare atkomstavgiften de siste 10 år kan utgjøre en netto sum opp mot kr. 300 millioner.

At undertegnede fokuserer på disse forhold, skyldes at Fester unnlater hele tiden å komme inn på den store inntjeningen Nordkapp-plataet har gitt opp gjennom årene og at undertegnede har mistanke om at fortsatt meget god inntjening og monopolisering av turisttrafikken, - er bakgrunnen for søknaden om forlengelse av festeavtalen.

Vider påpeker Festeren at ringvirkningene er store for hele Norge. Dette er riktig, men ringvirkningene lokalt er heller små. Rica på Nordkapp og Rica med sine 1000 senger sysselsetter på årsbasis ca. 25 personer fast. I den travle sommersesongen er det mest studenter og utenlandske sysselsatte som gir små ringvirkninger i kommunen. Videre kan antydes at utbyggingen av Rica i Alta vil sentralisere Rica Hotells aktiviteter i Vest-Finnmark slik at Nordkapp blir en taper i kurs og konferansetilbudet.

I motsetning til Festerne er det undertegnades oppfatning at dersom ikke kommunen kan bli en likverdig partner til drift og vedlikehold av Nordkapp som nasjonalhelligdom, vil en stadig se etablerere langs Nordkappveien og som vil bryte ned magien om Nordkapp. En presset kommune vil tillate det. Videre er det vår mening at uansett hvem som er festere til området, vil turistene komme slik de har gjort det i flere hundre år.

”6. Videre fremdrift – potensiell forlengelse.”

Her påpeker Festerne nødvendigheten av å tilegne seg det området på eiendommen som ikke er bebyggt. Ved hjelp av en kaskade av ord prøver en å overbevise en eventuell leser om at det bare er Festerne som fortsatt kan gjøre Nordkapp-plataet turistvennlig. Dette er selvsagt Nordkapp kommune helt uenig om. Det er bare en streng offentlig planlegging og kontroll av de frie arealene som kan beskytte området mot overgrep.

Festerne peker på det betydelige arbeidet som er igangsatt for oppgradering av Hornvika. Dette er etter sterk påvirkning fra lokalt hold og det er minimale midler som brukes til restaureringen og deler av restaureringen skjer med offentlige midler.

Videre påpeker Festerne at de vil akseptere betydelige bindinger fra Bortfester (FeFo) dersom de får kontroll med hele nåværende område. Her frir Fester til FeFo og er sogar villig til å se positivt på en økning av festeavgiften. Til slutt i et seks punkts oppsummering, påpeker Festers fordelene for FeFo dersom de bare får kontroll med området på Nordkapp.

Undertegnede vil imidlertid påpeke at FeFo skal sikre at verdiskapning tilfaller fellesskapet. Priser på bortfeste skal derfor markedsorienteres slik at den **totale gevinsten ikke skjevfordeles og gir spillerom for spekulasjon**. FeFo skal bidra til utvikling i og for Finnmark og at grunndisponeringer skjer med utgangspunkt i godkjente kommunale planer og ikke gjennom enkeltsaker.

Videre sier FeFo: **"FeFo vil i samråd med reiselivet vurdere om det er behov for å tilrettelegge rammevilkår innenfor lovens ramme som tilgodeser de lokale reiselivsaktørene."**

Ved en fortsatt forlengelse av festeretting, vil dette ikke skje.

Sammendrag.

Fremstillingen av Festers historiske binding og utgifter på Nordkapp, er på langt nær riktig. En underslår konsekvent den lokale, nemlig kommunens de offentliges innsats for å bevare Nordkapps magiske kraft som reisemål. En underslår konsekvent den store inntjeningen atkomstavgiften gir konsernet. Et besøkstall på 220 000 turister vil gi minimum 40 millioner i netto fortjeneste etter dagens pris. I tillegg kommer konsernets inntekter på salg, restaurant og hotellsenger.

For å sikre seg festeretten, tilbyr Festeren FeFo (Bortfester) gode betingelser. Bl.a. er en villig å betale markedsriktig festeavgift allerede fra i dag - i stedet fra 2018.

Festeren er offisielt ANS Nordkapp 1990 som eies av Rica Eiendom AS. Rica Eiendom AS eier Nordkapp hallen og leier den ut til seg selv, nemlig Rica Hotell i Honningsvåg for mellom 20 og 40 millioner kroner. Nord Norsk Hotell drift AS som eies av Rica konsernet, har aksjemarioteten i Nordkapp Vel AS. Gjennom sin dominante innflytelse og organisering, dominerer konsernet turisttrafikken til Nordkapp ved bevist styring av turister fra cruisebåter og hurtigruten til Nordkapp. Den lokale turistnæring lider av mangel på kapital og innflytelse samtidig som kommunen har ansvaret for miljøet som den store turisttrafikken skader. Det bør også nevnes at kommunen i turistsesongen har ekstra brann- og legeberedskap.

Nordkapp kommune som har ansvar for arealdisponeringen og planleggingen i hele kommunen, må se turisttrafikken til Nordkapp i sammenheng med det øvrige turistbilde. Foreksempel hvor mange turister tåler det arktiske miljøet på Nordkapp, hvor mye trafikk og mennesker kan Magerøya tåle over tid?

Sivilombudsmannen i utredning av 03.07.07 : "6.14.81 Atkomstavgift til Nordkapp-plataet" påpeker at §14 i Friluftsløven ikke gir hjemmel for å kreve en fellesavgift for friluftsområdet og Nordkapp hallen. Her støtter sivilombudsmannen Miljøverndepartementets definisjon av utmark i friluftsløvens forstand. Det må i tillegg innhentes tillatelse fra kommunen for å kreve avgift for friluftsområdet. Ombudsmannen og Miljøverndepartementet er begge skeptisk til Nordkapp Vel AS' beregninger av kostnader som danner grunnlag for atkomstavgiftens størrelse.

I advokat Odd Enevold AS' juridiske vurdering av 28.april 2005 kommer den samme forståelsen av Friluftsløven frem.

Torger Samuelson