

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 06-02-2008

Mødedato Onsdag d. 06. februar 2008 kl. 13:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Vedrørende leieforholdet med Arnebergs Gjestgivri AS.....	3
---	---



Dato: 24. januar 2008
Saksnr.: 200601783-33
Arkivkode O: GNB: 52,1
Saksbehandler: Gro Hamre

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
06.02.2008

Vedrørende leieforholdet med Arnebergs Gjæstgiveri AS

Sammendrag:

I møte mellom Arnebergs Gjæstgiveri AS og kommunen 8. april 2007 meddelte selskapet at dette ikke ønsket å fortsette driften på Dvergsøya. Daværende ordfører tok da initiativ til å fremforhandle en omforent avslutning av leieforholdet. Utgangspunktet for forhandlingene var å finne frem til de verdier selskapet har tilført kommunens eiendommer på Dvergsøya, med fradrag for tidligere utbetalinger fra kommunen til selskapet.

Det har vært vanskelig å finne noe eksakt verdi av disse investeringene, da selskapet ikke har fremlagt noe byggregnskap.

Med utgangspunkt i avholdt takst, ble imidlertid selskapet tilbudt 2 200 000 kroner dersom selskapet fastholdt å ville avslutte leieforholdet.

Selskapet har ikke akseptert tilbudet, men har derimot fremsatt et mottilbud.

Det fremkommer av mottilbudet at selskapet nå både er villig til å diskutere opphør av driften og videre drift.

Dersom det skal forhandles om avslutning av leieforholdet kreves det at utgangspunktet for forhandlingene skal være en kompensasjon fra kommunen til Arnebergs Gjæstgiveri AS på 37 461 583 kroner.

Dersom det skal forhandles om fortsatt drift kreves det at utgangspunktet for forhandlingene skal være en engangsutbetaling på 13 000 833 kroner, samt årlig tilskudd til driften på 600 000 (indeks reg.) kroner pr år. Det kreves i tillegg at leieavtalen løper fom 2008 i 20 år med forlengelse i 10 år ad gangen.

Det opplyses at alternativet er rettssak.

Mottilbudene vurderes å gå uforholdsmessig langt ut over de opprinnelige forutsetningene for forhandlingene, idet begge mottilbudene baserer seg på at kommunen har opptrådt kontraktsstridig.

Rådmannen kan derfor ikke anbefale at forhandlingene gjenopptas med utgangspunkt i de mottilbudene som er fremsatt.

Kommuneadvokaten har vurdert sannsynligheten for at kommunen skal tape en eventuell rettssak som forholdsvis liten.

Dersom forhandlingene ikke gjenopptas, fortsetter leieforholdet som før.

Forslag til vedtak:

1. Forhandlingene mellom Kristiansand kommune og Arnebergs Gjæstgiveri AS gjenopptas ikke.

Tor Sommerseth
rådmann

Gro Hamre
kommuneadvokat

Trykte vedlegg:

Vedlegg 1: Rammeavtale 19. februar 2004

Vedlegg 2: Leieavtale 15. april 2004

Vedlegg 3: Saksfremlegg/saksprotokoll byutviklingsstyret 18. mars 2004

Vedlegg 4: Brev av 26. januar 2007 fra advokat Launes

Vedlegg 5: Svarbrev av 21. februar 2007 fra kommuneadvokaten

Vedlegg 6: Brev av 28. mars 2007 fra advokat Danielsen

Vedlegg 7: Takst

Vedlegg 8: Brev av 26. november 2007 fra advokat Danielsen (se bilag 4)

Vedlegg 9: Brev 20. januar 2006 fra selskapet

Bakgrunn for saken :

Kommunen inngikk i 2001 avtale med Arneberg Gjæstgiveri AS, som eies av Gro Furset og Erik Berglihn, om at sistnevnte skulle leie og drive kommunens bygninger på Dvergsøya. Avtalen som ble inngått var en ordinær husleieavtale.

Partene fremforhandlet en rammeavtale den 19. februar 2004, se **vedlegg 1**. Denne ble godkjent av bystyret 31. mars 2004.

Som følge av denne rammeavtalen utbetalte kommunen 4 000 000 kroner for selskapets investeringer i bygninger og anlegg. Gjenstående byggearbeider skulle godtgjøres i henhold til takst, som senere ble fastsatt til kroner 1 993 300. Selskapet fikk også aksept for en del tilleggskostnader, slik at samlet utbetaling oversteg 6 millioner kroner.

Kommunen har i tillegg til ovennevnte utbetalinger refundert selskapet ca 1,5 millioner kroner for legging av strømkabel til øya.

Avtalen ble reforhandlet 15. april 2004, se **vedlegg 2**. Den reforhandlede leieavtalen fastsetter en leietid på 20 år fra 1. januar 2002, med rett til fornyelse for 10 år ad gangen. Det skal ikke betales leie for bruken, men selskapet skal vedlikeholde bygninger og avløpssystem og vannledninger fra avslutningskum på øya.

Når det gjelder bruken av bygningsmassen vises det i avtalen direkte til byutviklingsstyrets behandling av saken i møtet 18. mars 2004, se **vedlegg 3**.

Av byutviklingsstyrets vedtak punkt 1 fremgår det at låven ved sjøen ikke ble godkjent innredet til beboelse da dette i for stor grad ville ha en privatiserende effekt.

I januar 2007 varslet selskapet at de ønsket å heve avtalen fordi kommunen misligholdt denne, se **vedlegg 4**. Kommunen sa seg uenig i at avtalen var misligholdt, men aksepterte likevel heving, se **vedlegg 5**. Selskapet besvarte ikke denne henvendelsen, men ba om et møte, se **vedlegg 6**.

I møtet mellom partene 8. april 2007, der selskapet v/Gro Furseth gjorde det klart at det ikke var aktuelt å drive videre, tok daværende ordfører initiativ til å fremforhandle en omforent avvikling av leieforholdet.

I den forbindelse ble det avholdt en ny takst, se **vedlegg 7**.

Med utgangspunkt i taksten ble selskapet tilbudt 2 200 000 kroner (med forbehold om politisk godkjenning). Denne summen fremkommer slik:

Taksten	14 715 000
Minus utgifter til riving av låven*	125 000
Minus utgifter til tilførsel av strøm**	2 440 000
Minus mva***	ca 2 200 000
Minus 20 % prisstigning ****	ca 1 600 000
Minus tidligere utbetalinger	ca 6 200 000
Til sammen	ca 2 150 000

* Disse utgiftene ble trukket fra fordi forutsetningen var at en skulle finne frem til hvilke verdier som var tilført kommunens bygninger.

** Disse utgiftene er refundert selskapet tidligere, jf. ovenfor.

*** Det ble lagt til grunn at selskapet fikk fradrag for all mva.

**** I taksten er det beregnet dagens priser på materialer og arbeidskraft, det er derfor gjort et skjønnsmessig fradrag på 20 %

Tilbudet ble ikke akseptert og selskapet har i et vedlegg til advokat Danielsens brev av 26. november 2007, kommet med et mottilbud, se **vedlegg 8** (mottilbudet fremkommer i bilag 4.)

Selskapet er villig til å diskutere både opphør av driften og videre drift.

Mottilbudet går i korthet ut på at dersom det skal forhandles om avslutning av leieforholdet kreves det at utgangspunktet for forhandlinger skal være 37 461 583 kroner.

Dersom det skal forhandles om fortsatt drift kreves det at utgangspunktet for forhandlingene skal være en engangsutbetaling på 13 000 833 kroner, samt årlig tilskudd til driften på 600 000 (indeks reg.) kroner pr år. Det kreves i tillegg at leieavtalen løper fom 2008 i 20 år med forlengelse i 10 år ad gangen.

Det opplyses at alternativet er rettssak.

Kommuneadvokatens kommentarer:

Verdien av selskapets investeringer i bygninger og anlegg

Det har vært vanskelig å finne noen eksakt verdi av selskapets investeringer i bygninger og anlegg, da selskapet ikke har fremlagt noe byggeregnskap.

Basert på opplysninger selskapet ga kommunen 20. januar 2006 var selskapets investeringer som ikke var refundert av kommunen på dette tidspunkt ca 2,3 millioner kroner, se **vedlegg 9**.

Taksten opererer med en langt høyere verdi enn dette, nemlig med en totalverdi på 14 715 000 millioner kroner.

Som nevnt ovenfor må taksten korrigeres for kostnader med legging av strømkabel.

I tillegg må taksten korrigeres for mva. fradrag, men ikke fullt ut slik det ble gjort i det fremsatte tilbudet. Dette fordi selskapet kun har fått fradrag for noe mva. knyttet til hovedbygningen. Det er ikke opplyst hvor mye selskapet har fått i momsfradrag, og taksten må derfor korrigeres skjønnsmessig, f. eks i størrelsesorden 500 000 – 750 000 kroner.

Hvorvidt man korrigerer taksten for prisstigningen, eller man juseter opp tidligere utbetalinger fra kommunen til dagens prisnivå, er for øvrig en smakssak.

Verdien av selskapets investeringer i bygninger og anlegg, som selskapet ikke har fått refundert av kommunen, kan på denne bakgrunn skjønnsmessig vurderes til å utgjøre i størrelsesorden 2,3 - 3,5 millioner kroner.

Mottilbudet

Utgangspunktet for forhandlingene var hvilke verdier som var tilført kommunens eiendommer på Dvergsøya.

Mottilbudene vurderes å gå langt ut over disse forutsetningene idet selskapet nå krever å få dekket tapte inntekter mv.

Kommuneadvokaten kan ikke anbefale at et minnelig oppgjør i saken baserer seg på at kommunen har opptrådt kontraktsstridig.

Når det gjelder mottilbudet som gjelder fortsatt drift, finner jeg grunn til å minne om at EU-kommisjonen og ESA generelt har et svært negativt syn på driftsstøtte (slik støtte oppfattes lett som konkurransevridende) og støtten vil mest sannsynlig være i strid med EØS avtalen artikkel 61 første ledd. Beløpene kommer heller ikke inn under unntaket om bagatellmessig støtte (100 000 Euro over 3 år). Dette spørsmålet bør imidlertid utredes nærmere dersom det er aktuelt å gå inn på en avtale om langvarig driftsstøtte.

Til dette kommer at en avtale med et slikt innhold vil binde opp fremtidig folkevalgte på en uheldig måte. Det bør i så fall tas inn et forbehold om fremtidig politisk godkjenning.

Sakens rettslige sider:

Når det gjelder sakens rettslige side, synes selskapet å mene at kommunen har misligholdt avtalen fordi det mangler 8 lovlige overnattingsplasser. Det blir i den forbindelse vist til at låven ved sjøen ble brukt til overnatting da selskapet overtok driften av kommunens bygninger på Dvergsøya. Selskapet forutsatte derfor at det kunne benytte disse 8 plassene som et ledd i driften av stedet.

Låven ved sjøen var imidlertid ikke godkjent til beboelse, og da selskapet søkte om slik godkjenning, ble dette avslått av byutviklingsstyret. Selskapet mener at når kommunen ikke kan oppfylle avtalen på grunn av byutviklingsstyrets vedtak, så er kommunen forpliktet til å skaffe selskapet 8 sengeplasser annet sted på eiendommen, eventuelt finansiere et bygg ved sjøen som gir tilsvarende inntekter som 8 sengeplasser ville gitt.

Det er ikke grunn til å betvile opplysningene fra Berglihn og Furseth om at de forutsatte at de kunne bruke de 8 overnattingsplassene i låven ved sjøen da de inngikk avtale med kommunen i 2001. Utgangspunktet er imidlertid at partene bærer risikoen for egne forutsetninger, og det synes ikke som om denne forutsetningen var gjort kjent for kommunen på dette tidspunktet.

Under enhver omstendighet inngikk partene en ny avtale 15. april 2004. På avtaletidspunktet forelå byutviklingsstyrets vedtak av 18. mars 2004, som ikke godkjente bruk av låven ved sjøen til beboelse. Til tross for at selskapet visste dette, valgte de likevel å inngå nevnte reforhandlede avtale med kommunen.

Selskapet v/Berglihn og Furseth har også anført at de følte seg presset til å inngå avtalen datert 15. april 2004 i og med økonomien i selskapet på dette tidspunktet var svært dårlig. Det må imidlertid kunne forutsettes at selskapet ved bistand fra advokat likevel hadde gode muligheter til å vurdere om avtalen burde inngås eller ikke. Det skal i forlengelsen av dette også bemerkes at avtalen er utformet av selskapets advokat og at kommunen på sin side ikke var representert ved advokat.

Etter min vurdering har kommunen fullt ut oppfylt sin del av leieavtalen med Arnebergs Gjæstgiveri AS. Jeg kan derfor ikke anbefale at forhandlingene gjenopptas med utgangspunkt i mottilbudene som er fremsatt.

