



Byrådssak 182/09

Unntatt offentlighet, jf. offl. § 23, 1. ledd

FORLIKSAVTALE

Sammendrag:

Saken avslutter pågående tvister mellom Oslo kommune og Hafslund Nett AS (Hafslund) om eierskapet til gatebelysningen i Oslo, og om Hafslunds avtale med JCDecaux Norge AS (JCD) om reklamefinansierte nedstigningstårn. I tillegg frafaller JCD erstatningskrav mot Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten. Som ledd i partenes forlik skal Hafslund avstå sitt krav om eierskap til gatebelysningen og overføre eiendomsretten til Oslo kommune. Videre skal Hafslund overføre, eller sørge for at overføring skjer, av eiendomsretten til de 46 reklamefinansierte nedstigningstårn i Oslo kommune som er satt opp. Oslo kommune kan etter forlikens inngåelse kreve reklamen fjernet på to stk tårn, mens de øvrige 44 kan benyttes til reklame ut 2010. Det inngås en egen avtale mellom Oslo kommune og JCD om drift og vedlikehold av tårnene frem til de blir erstattet med nye. Som vederlag for eiendomsretten til gatebelysningen og nedstigningstårnene skal Oslo kommune betale 40 mill. kroner til Hafslund.

Saksfremstilling:

Gatebelysning

Oslo Lysverker finansierte tidligere etableringen av vei- og gatebelysningen i Oslo kommune. Den 21.08.1991 ble Oslo Lysverker omdannet til Oslo Energi AS, senere Viken Energi AS, nå Hafslund ASA. Stiftelsesdokumentene peker i retning av at Oslo Energi AS fikk overført eierskapet til gatebelysningen med en verdi på 108,9 mill. kroner i justert åpningsbalanse.

Oslo Energi AS og selskapets rettsetterfølgere har hevdet at de eier gatebelysningen og at de har en fordring mot Oslo kommune tilsvarende de balanseførte verdier. Også Oslo kommune har opptrådt som om det var en tilsvarende fordring mot kommunen, og har foretatt årlige nedbetalinger frem til gjestående saldo ble helt nedbetalt. I tillegg har Oslo kommune betalt for energi og løpende drift og vedlikehold av anlegget. I 2009 er det budsjettert med totalt ca. 60 mill. kroner til dette over Samferdselsetatens budsjett.

Spørsmålet om eierskapet til gatebelysningen har vært forsøkt løst over lang tid. Fra Oslo kommunes side har det vært hevdet at kommunens finansiering av belysningen peker i retning av at kommunen har overtatt anlegget, mens stiftelsesdokumentene og åpningsbalansen fra 1991 peker i motsatt retning. Kommuneadvokaten har konkludert med at kommunen hensett til foreliggende prosessrisiko vil være best tjent med å søke å oppnå en minnelig løsning på tvisten.

Det finnes i dag ca. 52 000 master med lysarmaturer på kommunal vei i Oslo kommune. I forbindelse med behandlingen av budsjettet for 2008 vedtok Oslo bystyre 12.12.2007 følgende verbalforslag:

"S34. Vei- og gatelysnettet

Byrådet bes i samarbeid med Hafslund Nett AS vurdere overdragelse av vei- og gatebelysningen tilbake til Oslo kommune. Eierskapet bør følge forvaltningsansvaret, og det tas sikte på mer kostnadseffektive vedlikeholdsavtaler gjennom bruk av konkurranseutsetting og anbud. Målet med overdragelsen er bedre vedlikehold, økt stabilitet, reduserte drifts- og vedlikeholdskostnader og ENØK-effekter".

Ordlyden i vedtaket tyder på at også bystyret oppfattet Hafslund som eier av gatebelysningen. Hafslund varslet i brev av 23.04.2008 til Oslo kommune at selskapet ønsket å selge belysningen. Oslo kommune svarte i brev av 25.04.2008 med å hevde at Oslo kommune var rett eier og at salgsprosessen måtte stanses. Etter dette ble denne tvisten brakt inn i de da allerede pågående forliksforhandlingene om de reklamefinansierte nedstigningstårnene.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har med bistand fra Kommunadvokaten og Samferdselsetaten fremforhandlet en avtale med Hafslund der det fremgår at Oslo kommune uomtvistelig blir eier av gatebelysningen på det kommunale veinettet i Oslo kommune, herunder belysningen av park- og turveier. Avtalen omfatter alle Hafslunds gatelysanlegg i Oslo kommune, som består av ca. 52 000 master med lysarmatur. Ca. 31 000 av disse er i såkalt "fellesføring" med andre typer Hafslund-ledninger hvor Hafslund fortsatt skal eie mastene og de ledninger og installasjoner som ikke er relatert til gatebelysningen. Videre omfatter avtalen hengearmaturer, tennpunkter, tennsentraller og tilhørende kabler, samt luftledninger og kabelskap relatert til gatebelysningen.

Som vedlegg til forliksavtalen følger tre avtaler:

- 1) En grensesnittavtale som definerer grensesnitt for eierskap ved eksisterende fellesføringsanlegg på samme masterekke, drifts- og ansvarsforhold, samt angivelse av bestemmelser for etablering og opphør av fellesføringsanlegg. Avtalen er inngått mellom Oslo kommune v/ Samferdselsetaten og Hafslund med forbehold om at bystyret vedtar forliksavtalen. Grensesnittavtalen følges av en rekke vedlegg og bilag.
- 2) Fellesføringsavtaler; avtaler med svakstrømsaktører som innebærer at Oslo kommune trer inn i Hafslunds sted der Oslo kommune overtar eiendomsretten til mastene.
- 3) Signalkabelnettet som benyttes for kommunikasjon med tennsentraller og tennpunkter eies av en ekstern aktør. Hafslunds leieforhold med denne eksterne aktøren overdras til Oslo kommune.

I tillegg er den særskilte drifts- og vedlikeholdsavtalen mellom Oslo kommune og JCD et vedlegg til forliksavtalen.

Gatebelysningen vil etter kommunens overdragelse driftes og vedlikeholdes av Samferdselsetaten.

Nedstigningstårn

Nedstigningstårn brukes som nedgang til Hafslunds underjordiske nettstasjoner. Tårnene har inntil nye tårn ble satt opp vært eid og vedlikeholdt av Hafslund. De gamle tårnene har ulik utforming, preget av den tiden de ble satt opp i.

JCD og Viken Energinett (nå Hafslund) inngikk den 18.02.2001 avtale om å erstatte til sammen 201 eldre nedstigningstårn eid av Hafslund med nye nedstigningstårn med reklame. De nye nedstigningstårnene skulle produseres og eies av JCD. JCD skulle ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for tårnene mot å få deler av inntektene fra utleie og reklamefelter på disse. Kontrakten har en varighet på 20 år.

Etter avtale av 02.04.2002 mellom JCD på den ene siden og Hafslund, Vann- og avløpsetaten, Viken Fjernvarme AS (nå Hafslund Fjernvarme AS) og Telenor Networks AS på den annen, skulle også til sammen 31 fellestatlige tårn byttes ut med nye nedstigningstårn med reklame. I tillegg til å fungere som nedgang til nettstasjoner fungerer de fellestatlige tårnene som nedgang til vann- og avløpsinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner og IKT-installasjoner. De nye tårnene skulle også i dette tilfellet produseres og eies av JCD som også her skulle ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for tårnene mot å få deler av inntektene fra utleie av reklamefelter på disse. Designen på de fellestatlige tårnene er lik designen på de tårnene som kun fungerer som nedstigning til nettstasjoner.

I 2003 ble det utlyst en ny designkonkurranse for nedstigningstårn med reklamefinansiering. Det fremgikk av konkurransegrunnlaget at nedstigningstårnene måtte designes på bakgrunn av avtalen av 18.02.2001 mellom Hafslund og JCD.

Vinneren ble utpekt 19.03.2004. Vinner var Reiulf Ramstad Arkitekter AS med nedstigningstårnet "2005". "2005" ble deretter satt i produksjon for JCD. De nye nedstigningstårnene er høyere og bredere enn de gamle tårnene, og de har felter for montering av reklame. Reklamen er belyst fra baksiden på kvelds- og nattestid.

Plan- og bygningsetaten har hittil godkjent oppføring av 65 nedstigningstårn. 46 av disse er pr i dag oppført.

Oslo bystyre vedtok den 26.10.2005, i sak 404 "Vakker by – spørsmål vedrørende Oslo kommunes godkjenning av reklame i det offentlige rom", følgende:

1. "Byråden bes fortsette dialogen med Hafslund med formål å få fjernet reklamen på nedstigningstårn samt redusere høyden til det minimale i forhold til bruken samt estetiske forhold på tårnene. Det bes om at sak vedrørende det siste fremlegges konkret snarest mulig.
2. Det tas forbehold overfor Hafslund om at Oslo kommune som grunneier vil kreve gjennomført ønskede endringer i forbindelse med nedstigningstårnene."

Eiendoms- og byfornyelsesetaten ble 19.06.2006 gitt i oppdrag av Byrådsavdeling for byutvikling å innlede forhandlinger med Hafslund om inngåelse av avtale om nedstigningstårn på kommunal grunn, herunder fjerning av reklame. Forhandlinger ble igangsatt høsten 2006. Kommuneadvokaten har bistått. Fra Oslo kommunes side er det blant annet anført at rettighetene til å ha nedstigningstårn på kommunal grunn som ble gitt Oslo Energi AS ved opprettelsen var begrenset til oppfyllelse av de tekniske behovene, altså at bruk i reklameøyemed ikke var omfattet. Hafslund har bestridt dette og har i tillegg blant annet anført at kommunen gjennom å fastsette konkurransekraft om design tilpasset avtalen mellom Viken Energinett og JCD har godkjent de reklamefinansierte tårnene.

Avtalene med Hafslund og JCD innebærer at Oslo kommune kjøper de 46 oppsatte reklametårnene og at det ikke settes opp flere slike tårn. Kommunen kan kreve reklamen på to tårn fjernet umiddelbart. De resterende tårnene leies ut vederlagsfritt til JCD til den 31.12.2010. Frem til denne dato skal JCD drifte og vedlikeholde tårnene, også de to der reklamen er fjernet. Deretter fjernes tårnene og erstattes med nye nedstigningstårn med redusert størrelse og uten reklame. De nye reklamefrie tårnene utformes på grunnlag av en designkonkurranse i regi av Oslo kommune. Tårnene vil bli produsert og være eid av Hafslund. De vil settes opp på kommunal grunn etter avtale med Oslo kommune. Det antas at tiden fra bystyrebehandling høsten 2009 og frem til utgangen av 2010 vil være tilstrekkelig til gjennomføring av denne prosessen.

I forbindelse med at Fylkesmannen har omgjort Plan- og bygningsetatens vedtak i 2007 om å nekte igangsettingstillatelse for ytterligere reklametårn har JCD fremmet krav om erstatning stor 195 386,50 kroner med tillegg av renter. JCD frafaller dette kravet gjennom det forliket som er fremforhandlet, hvilket følger av drifts- og vedlikeholdsavtalens pkt. 1, 2. avsnitt. Oslo kommune skal kun dekke saksomkostningskravet, og ikke det vesentlig større kravet om erstatning for økonomisk tap.

Byrådets vurdering

Som vederlag for eiendomsretten til gatebelysningen og nedstigningstårnene skal Oslo kommune betale Hafslund 40 mill. kroner. Beløpet er fremkommet etter vanskelige forhandlinger mellom partene over lang tid.

Når det gjelder nedstigningstårnene så var kravet fremmet av JCD i utgangspunktet langt høyere enn det foreliggende forhandlingsresultat. Oslo kommune har basert forhandlingene på beregninger av netto nåverdi av fremtidige reklameinntekter i henhold til avtalen av 2001 mellom Viken Energinett AS og JCD, med enkelte fradrag.

Selv om det meste av gatebelysningen er gammel, og er derfor tilnærmet helt avskrevet på Hafslunds hånd, så har den fremdeles betydelig bruksverdi. Gjenskaffelsesverdien vil være på flere hundre millioner kroner. Dersom Oslo kommune skulle tape en eventuell rettslig prøving av spørsmålet om eierskapet til gatebelysningen vil kommunen risikere å måtte betale et langt høyere vederlag for å få hånd om gatebelysningen enn det som nå er fremforhandlet samlet for gatebelysning og nedstigningstårn.

Byrådet vurderer det fremforhandlede forlik som en samlet sett akseptabel løsning for Oslo kommune. Gjennom forliket blir bystyrets vedtak om fjerning av reklametårnene gjennomført. Når det gjelder gatebelysningen legger byrådet særlig vekt på at man ved å få hånd om denne kan utnytte konkurransen i markedet og oppnå best mulig drift og vedlikehold i samsvar med verbalvedtak S34. Videre vektlegger byrådet at kommunalt eierskap og styring av gatebelysningen er viktig ut fra trafiksikkerhetshensyn.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Oslo kommune overtar gatebelysning og nedstigningstårn for 40 mill. kroner. Kostnaden dekkes over kap. 425 Andre utbyggingsformål.

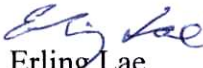
Samferdselsetaten må bygge opp en organisasjon for å ivareta eierskapet til gatebelysningen, herunder legge til rette for utforming av nye nedstigningstårn. Kostnadene knyttet til dette dekkes innenfor driftsbudsjettet for gatebelysningen, som tidligere har vært overført til Hafslund. Kostnadene antas omtrentlig å tilsvare kostnadene som inntil nå har vært overført Hafslund for driften.

Vedtakskompetanse

Det følger av rettsinstruksens pkt. 7 nr. 1 bokstav a) at det er finanskomiteen som har kompetanse til å fatte avgjørelse om inngåelse av forliksavtalen.

Byrådet innstiller til finanskomiteen å fatte følgende vedtak:

Oslo kommune inngår vedlagte forliksavtale med Hafslund Nett AS om overtagelse av gatebelysningen på kommunale veier i Oslo kommune og om fjerning av alle nedstigningstårn med reklame på kommunal grunn i Oslo, med vedlegg; herunder drifts- og vedlikeholdsavtale med JCDecaux Norge AS.


Erling Lae

17 SEPT 2009


Merete Agerbak-Jensen

Vedlegg tilgjengelig på internett: Ingen

Vedlegg ikke tilgjengelig på internett:

1. Forliksavtale mellom Oslo kommune og Hafslund Nett AS signert av Hafslund Nett AS
2. Vedlegg 3.1. til forliksavtale – tredjeparter
3. Vedlegg 3.2. til forliksavtale – grensesnittavtale med vedlegg og bilag
4. Vedlegg 3.3. til forliksavtale – fellesføringsavtale
5. Vedlegg 3.4. til forliksavtale – internt regelverk
6. Vedlegg 4.2. til forliksavtale – avtale mellom Oslo kommune og JCDecaux Norge AS signert av JCDecaux Norge AS