

[Indenrigsministeren]

Kommanditselskabet har benyttet sig af denne adgang til at overdrage de på arealet opførte bygninger til et aktieselskab »Golf Hotel Management A/S«, men der er i forbindelse hermed mellem kommunen og aktieselskabet indgået en ny lejekontrakt, der træder i stedet for den hidtidige, idet den nye lejekontrakt omfatter et yderligere areal, hvorved det samlede areal, der udlejes til hotelvirksomhed, kommer til at udgøre ca. 7.500 m². Hertil kommer, at udlejningsperiodens udløb er forlænget fra den 1. december 2025 til 30. april 2045, medens den årlige leje er forhøjet fra 2.000 kr. (i 1975-prisniveau) til 20.000 kr. årligt (i 1985-prisniveau), dog fra 1991 forhøjet med 50.000 kr. årligt.

Motellet havde i henhold til lejekontrakten fra 1975 ret til at benytte den tidligere af kommunen anlagte offentlige parkeringsplads uden for det lejede areal, men ifølge den nye lejekontrakt har kommunen forpligtet sig til at sørge for, at der i forbindelse med komplekset forefindes en offentlig parkeringsplads, hvis størrelse er tilstrækkelig til at opfylde kravene til parkeringspladsernes antal i forbindelse med byggeriet.

Der er i begge lejekontrakter optaget bestemmelser om, at de på de udlejede arealer opførte hotelbygninger ved lejemålets ophør skal tilhøre kommunen uden hæftelser, hvorved bemærkes, at lejerens i henhold til den seneste lejekontrakt forudsættes i tilslutning til det eksisterende motel at lade opføre kongresfaciliteter og hotelbygning med dertil svarende dagrestaurant, således at der sker en forøgelse af etablissemets samlede værelses- og sengekapaцитet. Kommunen har i denne forbindelse forpligtet sig til at refundere lejerens udgifter til byggemodning m.v., dog begrænset til et max. beløb på 2.215.000 kr., hvilket formentlig må ses i lyset af en anden bestemmelse i lejekontrakten, hvorefter kommunen fraskriver sig ethvert ansvar for arealets bæreevne og egnethed til byggeri.

Det må herefter for tilsynsrådet være spørgsmålet, om byrådet ved indgåelsen af den seneste lejekontrakt, sammenholdt med den tidligere af tilsynsmyndigheden godkendte lejekontrakt, har ydet en indirekte støtte til aktieselskabet, der ligger uden for rammerne for lovlig kommunal virksomhed.

Ved en stillingtagen til dette spørgsmål bør der efter tilsynsrådets opfattelse ikke lægges vægt på den udgift, kommunen har afholdt

ved fra Viborg amtskommune at erhverve det areal, hvoraf en del er inddraget under det nye lejemål, allerede fordi kommunen lovligt ville have kunnet indgå erhvervsaftalen med amtsrådet, uden at det tilkommer tilsynsmyndigheden at vurdere rimeligheden af den pris, til hvilken erhvervelsen finder sted.

Den omstændighed, at kommunens erhvervelse af arealet fra amtskommunen har været begrundet i byrådets ønske om at inddrage en del af arealet under lejeaftalen med hotelvirksomheden, kan ikke i sig selv give tilsynsrådet anledning til kritik.

Tilsynsrådet har således vurderet den nye lejekontrakt, sammenholdt med den hidtidige, ud fra den forudsætning, at det yderligere areal – ligesom det af den hidtidige aftale omfattede areal – stedse har tilhørt Viborg kommune, og at arealernes særlige beliggenhed sætter en naturlig grænse for kommunens muligheder for – og eventuelle ønske om – overhovedet at udbyde arealerne til almindeligt salg. Tilsynsrådet har i øvrigt ikke ment at burde inkludere sig på en vurdering af spørgsmålet om, hvorvidt amtskommunen overhovedet ville have været villig til at sælge arealet til kommunen og for den omhandlede pris til andre anvendelsesformål.

Selv om det imidlertid herefter lægges til grund, at byrådets interesse i gennemførelsen af projektet til udvidelse af det eksisterende motel kan have påvirket byrådet til at indrømme aktieselskabet lempeligere lejevilkår end de vilkår, byrådet ville have været parat til at indgå på ved en udleje af arealerne til andre private formål, og at aktieselskabet næppe hos en privat grundejer havde kunnet opnå tilsvarende gunstige betalingsvilkår for leje af arealer af samme størrelse, beskaffenhed og beliggenhed, må tilsynsrådet nære betænkelighed ved at fastslå, at den nye lejeaftale i så væsentlig grad forbedrer lejevilkårene i forhold til det hidtidige hotel-lejemål, at der kan siges at være sket en overskridelse af grænserne for det lovlige område. Tilsynsrådet har bl.a. herved hæftet sig ved, at der i den nye lejekontrakt – ligeså vel som i den hidtidige – er hjemlet ret for kommunen til at overtage bygningskomplekset ubehæftet ved lejemålets udløb, og at dette forhold nødvendigvis må påvirke vurderingen af, hvorvidt og i hvilket omfang lejekontrakten indeholder utidig begunstigende elementer for lejerens.