



19. november 2019

Klubbhus Vinne IL og skoleutbygging

Innledning

Dette notatet er utarbeidet for å presentere kommunens tilbud til idrettslaget i forbindelse med at klubbhuset må rives for å få realisert planer om ny skole. Det vil også bli gjort rede for de forhandlingene som vi har hatt. Avslutningsvis kommenterer vi den misvisende fremstillingen som administrasjonen har gitt av saken i saksutredningen som den har oversendt til formannskapet.

Bakgrunn

Klubbhuset er Vinne IL sin eiendom. Det er på 415 m² over to etasjer og sto ferdig i 1992 etter en formidabel dugnadsinnsats. Bygget ble renoverert i 2014. Bygget står på festet grunn. Den tinglyste festekontrakten er fra 1988 og gjelder i 50 år med rett til forlengelse (vedlegg 1). I forbindelse med oppussing i 2014 fikk vi i tillegg bekreftelse på grunn i 30 år i forbindelse med spillemiddelsøkna (vedlegg 2).

I starten leide kommunen lokalene til datidens SFO. Klubbhuset er i tillegg brukt aktivt opp gjennom årene til møter i idrettslagets avdelinger, sosiale sammenkomster og har vært utleid til medlemmer og andre i forbindelse med barnedåp, konfirmasjon og andre selskaper. Dette har bidratt til å betale kostnadene med klubbhuset, samt hatt en verdi for medlemmene.

I løpet av årene er det gjort betydelige investeringer og vedlikehold som for eksempel nytt inngangsparti, renoverert ventilasjonsanlegg, nytt tak, ny veranda og verandadør, installasjon av varmepumpe, nytt inventar med mer. Vinne IL har selv stått for vedlikehold, forsikring, strøm og renovasjon. Verdal kommune har betalt for vannforbruk.

Proessen rundt ombygging av skolen

Vinne IL har deltatt i ressursgruppen omkring ombygging av skolen og har fått komme med innspill. I denne gruppa kom det i 2018 opp at det var tenkt å bygge ny skole på tomte der klubbhuset står. Vi sa da at vi var villig til å se på mulige løsninger omkring dette.

Den 25. januar 2019 hadde vi et møte med kommunen, der vi etterspurte skriftlig avtale omkring dette. Vi ble da fortalt at dette ikke kunne skrives før det var gjort vedtak om bygging, men at vi kunne begynne å forberede hva vi ønsket inn. Vi innhentet takst fra Promidt (vedlegg 3). Takstmannen vurderte markedsverdien til å være kroner 1.100.000, basert på utleieverdien. Kostnaden med å bygge nytt ville være kroner 8.250.000. Takstmannen mente alder og slitasje innebar et verdiminus (som fratrekkes byggekostnaden) på kroner 2.475.000. Dette ga beregnede byggekostnader på 5 775 000.



Den 27. mars 2019 ble årsmøtet orientert om status i saken.

b) Skoleutbygging og situasjonen for Vinne IL

Det har det siste året vært en prosess for å se på utbygging/ombygging av Vinne skole. Gjennom denne prosessen har det kommet forslag om å bygge ut skolen i retning klubbhuset. Dette medfører riving av klubbhuset. Idrettslaget vil få tilgang til klubblokaler i den nye skolen og det lages dobbelt sett med garderober for å møte krav fra idrettslaget. Gymsalen blir mye større enn dagens gymsal og det blir da mulig å dele salen for to partier om gangen.

Innspill: Viktig at Vinne IL får eksklusiv rett på et rom i nybygget, som "kompensasjon" for riving av klubbhuset.

Vedtak: Saken tas til orientering. Det jobbes videre med å sikre så gode betingelser som mulig for Vinne IL.

Vi har hele tiden ønsket å få på plass en ordning med utgangspunkt i det som lå inne i kommunens tegninger av nye lokaler, men har måttet se på hvordan våre behov i hverdagen best kan oppfylles samlet sett.

Den 9. mai 2019 deltok idrettslaget på nytt møte i ressursgruppa der planer ble presentert og kommentert. Vi snakket igjen om at det ikke var avtale på plass.

I skriftlig høringsuttalelse 5. juli 2019 understreket vi på nytt at det ikke var avtale på plass omkring klubbhuset. Og understreket igjen at vi har store behov blant annet i forhold til lager som ikke løses gjennom det som var tegnet så langt (vedlegg 4).

Den 22. august 2019 var vi i møte med kommunen for å snakke om avtale og det ble understreket igjen at dette må være skriftlig. 29. september var kommunen på styremøte i idrettslaget for å orientere om status og planlagt framdrift. Det ble da avtalt nytt møte 3. oktober.

I møte med kommunen 3. oktober 2019 fikk vi for første gang se noe skriftlig på en skjerm om hva som var tenkt inn i avtalen. Det var tydelig at vi ikke var enige om hva som måtte inn i en slik avtale og vi spurte konkret om det ikke var tenkt å ha noen form for økonomisk kompensasjon til idrettslaget når klubbhuset rives. Vi fikk da høre at det ikke var tanken fra kommunen sin side, som mente at vi fikk tilstrekkelig kompensasjon gjennom bruksrettigheter. Disse fikk vi sparsomt med opplysninger om. Kommunen ga også inntrykk av at den mente at den planlagte investeringen i en stor idrettshall var kompensasjonsrelevant ift. at vårt tap av klubbhuset.

I etterkant av dette møtet engasjerte vi advokat Rune Østgård, som bisto oss i det videre arbeidet.



Forhandlinger om avtale med Verdal kommune

Den 13. oktober oversendte vi brev til kommunen der vi spesifiserte hvilke områder den prosjekterte skolen ikke dekker inn for vår del. Den 17. oktober deltok igjen kommunen på styremøte i idrettslaget for å gå gjennom dette.

Den 28. oktober 2019 hadde vi et felles møte med Verdal kommune og kommuneadvokaten, der også vår advokat deltok. I dette møtet fikk man på plass en felles forståelse av de behovene som idrettslaget har. Det ble blant annet jobbet med hvordan lagets behov for lagerplass kunne løses, og med spørsmålet om rett til bruk av møterom og garderobeanlegg.

I løpet av møtet kom det fram at det ikke var tanken at vi skulle ha et eksklusivt klubbrom, men at skolen skulle benytte dette på dagtid.

Kommunen fremmet sitt Tilbud 1 den 29.10.2019, med forslag om bruksrettigheter med tillegg av et erstatningsbeløp på **kroner 1.240.000**.

Vår advokat utarbeidet en kompensasjonsmatrise, for å forenkle den økonomiske verdsettingen av bruksrettighetene, vurdert opp mot tapet av de lokalene som vi i dag eier. Etter gjennomgang av denne ble det konkludert med at bruksrettene måtte suppleres med en betydelig større erstatning dersom laget skulle få full kompensasjon.

Et utkast av matrisen ble oversendt til kommunen den 30.10.2019. Det fremgikk der at laget foreløpig hadde beregnet at erstatningen burde være i størrelsesorden ca. kroner 4.400.000.

Kommunen fremmet deretter sitt Tilbud 2 den 1.11.2019, med forslag om at laget skulle få bruksrettigheter og en erstatning på kroner **1.775.229**.

På bakgrunn av forhandlingene så langt, og interne diskusjoner i styret, utarbeidet vår advokat et brev til kommunen den 4.11.2019, der det ble gjort rede for det juridiske grunnlaget for erstatningsberegningen, med merknader til kommunens tilbud (vedlegg 5).

I brevet fremholdt advokat Østgård at det er gjenervervsprinsippet som får anvendelse, dvs. at utgangspunktet er at kommunen må betale det som det ville koste å bygge nytt klubbhus for at laget skal få full erstatning. Videre ble det gjort rede for at erstatningen som kommunen tilbød ikke var tilstrekkelig til å utjevne forskjellen mellom de ikke-eksklusive og tidsbegrensede bruksrettighetene laget skulle få og det som laget ville miste når klubbhuset rives.

Laget fremmet i det samme brevet sitt første tilbud til kommunen, som i grove trekk innebar en kombinasjon av definerte bruksrettigheter og en erstatning på **kroner 4.200.000**. Det ble tatt forbehold om at avtalen må godkjennes av årsmøtet.



Kommunen fremmet deretter sitt Tilbud 3 den 4.11.2019. Tilbudet besto av en kombinasjon av bruksrettigheter og en erstatning på **kroner 3.000.000**. Samtidig ga kommunen beskjed om at den så på alternative løsninger ift. hvordan man eventuelt kunne gjøre totalkostnaden for prosjektet Vinne skole mindre, uten at dette ble konkretisert.

Etter drøftinger i styret fremmet laget et nytt tilbud den 5.11.2019, som innebar en kombinasjon av bruksrettigheter og **kroner 4.100.000**.

I siste runde snudde kommunen helt om og fremmet et Tilbud 4 der kommunen kjøper ut klubbhuset for kroner 8.250.000, og gir laget en festerett til oppføring av nye lokaler.

Tilbud 4 fra kommunen er som følger:

«Verdal kommune tilbyr følgende løsning:

1. Verdal kommune tilbyr Vinne IL kr 8 250 000,- for overtakelse av klubbhus og avslutning av festekontrakt for idrettslagets klubbhus.

2. Verdal kommune tilbyr Vinne IL festekontrakt på kommunal tomt til bygging av nytt klubbhus. Festeretten settes til 50 år med rett til forlengelse for 5 år av gangen i tre perioder. Tomten skal være i nærheten av idrettsanlegget/fotballbanen i Vinne. Vinne IL må selv sørge for alle søknader, kostnader og godkjenninger ved nytt klubbhus. Dette innebærer også eventuell søknad om disp. fra gjeldende reguleringsplan for idrettsområdet.

3. Verdal kommune tilbyr Vinne IL kostnadsfri midlertidig bruk av baner for utøvelse av fotballaktivitet og garderober i sammenheng med disse ved Ness skole eller Ørmelen skole i utesessong frem til mars 2021. Vinne IL har ved slik leie selv ansvar for grov-renhold av garderober. Vinne IL gis mulighet og rett til kostnadsfri lagring i Prix-bygge i Vinne i byggeperioden.

4. Aksept av tilbudets vilkår innebærer at Vinne IL sin festekontrakt med Verdal kommune opphører fra 10. desember 2019. Videre innebærer aksept at overtakelse av klubbhus settes til 10. desember. Dette medfører at Verdal kommune fra overtakelse har mulighet til å rive klubbhuset.

5. Verdal kommune dekker Vinne IL sine kostnader til advokat i saken oppad begrenset til kr 65 000,-.

Ved godkjenning av dette tilbudet er partene enige om at alt mellomværende mellom partene når det gjelder festeforhold av tomt til klubbhus, utkjøp av klubbhus mv er opp og avgjort mellom partene på en slik måte at ingen har ytterligere krav mot hverandre.

Dette tilbudet er betinget av at innholdet godkjennes politisk i Verdal kommune ved behandling i formannskap og kommunestyre. Tilbudet er betinget av at det vedtas



*oppstart av bygging på Vinne skole som medfører at Vinne IL sitt klubbhus må rives.
Dersom over nevnte betingelser ikke oppfylles faller tilbudet i sin helhet bort.»*

Tilbudet medfører at idrettslaget ikke har eksklusive rettigheter inne i skolebygget, men at vi kan benytte fasilitetene på samme vilkår som andre lag og foreninger.

Vi har drøftet kommunens Tilbud 4 med vår advokat, som mener at dette er et noe som vi kan tilrå.

Styret har undergitt saken en grundig behandling, og det er et enstemmig styre som har konkludert med følgende forslag:

Styret i Vinne IL anbefaler at årsmøtet godtar dette tilbudet.

Rådmannens saksfremlegg til formannskapet 21.11.19

Parallelt med at kommunen fremmet sitt Tilbud 4 oversendte administrasjonen et saksfremlegg med en redegjørelse for saken til formannskapet. Styret understreker at vi ikke hadde kjennskap til innholdet i saksframlegget før det ble lagt ut.

<https://verdal.kommune.no/Politikk/2019-2023-Formannskapet/20191121/12919-Finansiering/>

I redegjørelsen foreligger det viktige faktiske feil, samt at det er gjengitt detaljer fra lagets tilbud av 4.11.2019.

Vår advokat tilskrev kommuneadvokaten og ga beskjed om at feilene må korrigeres. Han kritiserte samtidig administrasjonen for å offentliggjøre lagets tilbud, før forhandlingene var sluttført.

Kommuneadvokaten har besvart hendelsen og lovet at feil angående beskrivelsen av den festeretten som laget har i dag skal rettes før saken behandles politisk.

Administrasjonen har i skrivende stund ikke rettet opp feilene. I tillegg til at det fortsatt står at lagets festerett utløper i 2044, gjør administrasjonen laget til syndebukk for at kommunen nedskalerer idrettshallen fra 640 kvm til 300 kvm. Det fremgår blant annet følgende i saksfremlegget:

«Å bygge en stor idrettshall i basketstørrelse, muligheter for å dele hall i to deler og dobbelt garderobesett ble planlagt som et tillegg som i hovedsak var til gunst for idretten. Vinne IL uttaler at de ser dette som en positiv sak, men at det ikke erstatter fullt ut tapet de har knyttet til eget klubbhus, jf kravliste side 4.»



Det som kommer til uttrykk i den siste setningen, er helt uriktig. Styret kan ikke ta ansvar for at administrasjonen har levd i den villfarelsen at laget ønsker å bytte klubbhus mot idrettshall.

Administrasjonen må selv ta ansvar for at den i sin prosjektering av ny skole har glemt å ta hensyn til det erstatningsrettslige vernet som laget har når kommunen ønsker å rive klubbhuset.

Administrasjonen må også selv ta ansvar for at dens representanter i prosjektet ikke har tatt opp med laget på en tydelig måte, at de så for seg at klubbhuset indirekte skal brukes til å finansiere idrettshallen.

Styret tar sikte på å utarbeide et brev til formannskapet for å kommentere de feilene som fremgår av administrasjonens redegjørelse.

Styret i Vinne IL