

Verdal kommune v/kommunadvokaten
ingrid.moe@levanger.kommune.no

Vår ref: 2019049RØ

Steinkjer, 4.11.2019

VINNE IL KLUBBHUS

1. Innledning

Jeg viser til kommunens tilbud 2 av 1.11.2019.

Innledningsvis vil jeg bemerke at Vinne IL er et av de største idrettslagene i Verdal og at laget i dag aktiviserer en stor andel av barn og unge i Vinne.

Det satses i Vinne, og en ny skole vil gjøre at samfunnet i Vinne også vil ha behov for et aktivt idrettslag, som har mulighet for drift og videreutvikling i årene som kommer.

Idrettslaget har hatt et veldig godt samarbeid med skolen og vi håper dette vil fortsette også framover. Vi håper kommunen ser verdien av det som kommer ut av dette.

2. Årsmøte

Styret har innkalt til ekstraordinært årsmøte i idrettslaget i kveld. Møtet vil bli avlyst dersom det ikke på forhånd foreligger et avtaleutkast som styret stiller seg bak.

3. Merknader til tilbud 2 fra kommunen

Jeg har gått gjennom kommunens tilbud sammen med idrettslaget. Det er betydelig avstand mellom partene.

Dette skyldes at kommunens tilbud er basert på tre forutsetninger som denne side ikke er enig i:

a) At laget ikke vil gjenoppbygge

Høyesterett har i en rekke dommer (Spartadommen, Rt. 1967 s. 1556 mfl.) slått fast at ideelle organisasjoner som hovedregel bare vil få erstattet sitt fulle økonomiske tap, dersom gjenervervsprinsippet legges til grunn. Synspunktet er at erstatning etter salgsverdien eller bruksverdien normalt ikke gir ideelle organisasjoner tilstrekkelig kompensasjon. Det er ikke noen tvil om at Vinne IL er en ideell virksomhet.

Dersom laget ikke får på plass en minnelig avtale som samlet sett har en tilfredsstillende kombinasjon av erstatning og bruksrett, er det eneste alternativet å bygge nytt bygg.

Kommunen har i møter på samme måte signalisert at, dersom det ikke blir enighet om en avtale, så står valget mellom enten å ekspropriere eller å skalere ned byggeprosjektet, og å la klubbhuset stå.

Det er derfor ingen rettslig tvil om at det er gjenervervsprinsippet, jf. vederlagsloven § 7, som får anvendelse.

b) At møterom og lager kan bygges så billig

Utgangspunktet er som ovenfor nevnt; at det er gjenervervsprinsippet som gjelder.

Det er feil rettsanvendelse å gjøre fradrag for alder og slitasje. Bygningen er ikke spesielt gammel, og den er godt vedlikeholdt.

Spørsmålet er hva tilsvarende lokaler som klubben i dag bruker til møterom og lager, og som er fleksible i forhold til at klubben enkelt kan gjøre om slik at de passer til klubbens varierende behov, koster å oppføre annet sted.

De prisene som kommunen har innhentet forutsetter en gjenoppbygging av noe helt annet enn de lokalene som de skal erstatte. Jeg minner om at *det ikke er en garasje* som skal rives.

c) At bruksrett og kroner 1.000.000 kompenserer for det som klubben for øvrig mister

Utgangspunktet er at laget har eiendomsretten til et klubbhus på 415 m² BTA, med gratis festekontrakt på 50 år, og med rett til forlengelse.

Det sier seg selv at en nedskalering fra dette til en

- tidsdelt,
- ikke-eksklusiv bruksrett,
- som utløper i 2044 (som synes å være et tilfeldig valgt år)

innebærer et økonomisk tap som utgjør mer enn kroner 1.000.000.

Her minner jeg om den betydelige verdien som ligger i de juridiske og faktiske beføyelsene som en eier har.

Til sammenligning ligger det tilnærmet ingen fleksibilitet eller mulighet til tilpasning til de behovene som klubben til enhver tid har, dersom man kun har en bruksrett. Da er det prinsippet om at man hver gang må spørre eieren om lov, dersom man trenger noe annet enn det som bruksretten gir rom for, som gjelder. Får man nei må man bygge selv, og da sitter man potensielt med en bruksrett som man ikke lenger har behov for.

Og hva tenker kommunen at klubben skal gjøre når laget i 2044 står der og har hverken klubbhus eller bruksrett?

Idrettslaget anser det også usikkert i hvilken grad det kan søke om tippemidler til gjenoppbygging av lokaler som man tidligere har fått tippemidler for å oppføre, i en sak der kommunen betaler for å få rive bygningen.

For øvrig er det noen andre forhold som klubben må ta stilling til når den vurderer helheten i tilbudet / størrelsen på kompensasjonen:

- hvor stor er risikoen for at dugnadsinteressen blir mindre dersom klubbhuset rives? Klubbhuset har vært klubbens hjerte og mange medlemmer la ned et enormt arbeid i forbindelse med byggingen.
- hvor mye mister man ved at medlemmene ikke lenger kan låne lokalene til en billig penge?
- og hvor mye har det å si for klubbens identitet at klubbhuset blir borte?

4. Tilbud fra Vinne IL

Med forbehold om årsmøtets godkjenning tilbyr idrettslaget følgende:

- Verdal kommune betaler kroner 4.200.000 til Vinne IL
- idrettslaget får en bruksrett som skissert i kommunens tilbud 2, men som ikke er tidsbegrenset

Øvrige forhold som det må bli enighet om før det inngås endelig avtale er:

- tilgang til midlertidige fasiliteter i byggeperioden:
 - o lagerplass
 - o møterom under bygging
 - o bane og garderobeanlegg i forbindelse med kamper
- dekning av advokatutgifter
- fritak for byggesaksgebyr
- festekontrakt for idrettsbanen med tilliggende arealer

Til det siste punktet skal det bemerkes at det er idrettslaget som eier idrettsbanen, jf. anleggsregisteret. Festeretten bør ha et slikt innhold at idrettslaget har mulighet til å oppføre andre bygninger i tillegg til møterom og lagerplass. Jeg viser i denne forbindelse til

at lagets behov kan endres over tid, og at det er usikkert om nye behov kan dekkes gjennom lån av skolens lokaler. En rett til i fremtiden å kreve en festekontrakt, slik kommunen foreslår, er en obligasjonsrettslig rettighet som kan være gjenstand for alminnelig foreldelse (3 år). En festerett foreldes til sammenligning ikke.

Med vennlig hilsen



Rune Østgård

Advokat