

**Fællescenter Sekretariat**

Journalnr: 82.16.00-P27-1-21

Ref.: Lajla Larsen

Dato: 03-01-2023

**Notat om aftalevilkårene i nugældende kontrakt mellem Rebild kommune og Støvring og Omegns Jagtforening – herunder økonomiske konsekvenser ved tilladelse til opførelse af nyt klubhus**

I 2001 indgik Rebild kommune (udlejer) en lejeaftale med Støvring og Omegns Jagtforening (lejer), hvorefter jagtforeningen har en tidsubegrænset lejeaftale, hvor lejen er fastsat til 0 kr. Reelt er der tale om en brugsretsftale til jord og ikke et retsforhold, der er omfattet af lejelovgivningen, som regulerer brug af hus og husrum mod vederlag. Erhvervslejelovens anvendelsesområde er udleje af lokaler og varetager hensyn til de erhvervsmæssige interesser, der er forbundet med leje af lokaler.

Erhvervslejeloven gælder i aftaleforholdet, da det er aftalt mellem parterne. Det betyder, at lejer frit kan opsigte aftalen med 3 måneders varsel, men at udlejer er underlagt strenge opsigelsesbetingelser. Udlejer kan kun opsigte aftalen, hvis udlejer selv skal bruge arealet, og det er rimeligt vurderet ud fra parterens forhold. Samtidig kan lejer kræve erstatning for det tab, som lejer lider som følge af opsigelsen. Dette er byrdefulde vilkår for kommunen, når der er tale om, at kommunen stiller jord gratis til rådighed for en forening. En lejer kan opsiges med 1 års varsel, og hvis lejer gør indsigelse mod opsigelsen, må udlejer anlægge retssag, hvis udlejer ønsker at opretholde opsigelsen.

Det bemærkes, at i dom af 21. maj 2021 fik jagtforeningen medhold i, at opsigelsen ikke var rimelig, jf. erhvervslejeloven, og derfor ikke gyldig. Kommunen havde forinden opsagt lejemålet, idet kommunen selv ønskede at anvende arealet til stilleplads for materiel.

Jagtforeningen ejer klubhus. Om øvrige bygninger og anlæg ejes af jagtforeningen kan ikke læses klart af kontrakten.

Det fremgår af kontrakten, at det lejede er et areal med flugtskydningsbane og klubhus. Af § 11 fremgår, at klubhusbygningen ejes af lejer, og at lejer kan fjerne alle anlæg og bygninger, der er etableret i forbindelse med flugtskydningsaktiviteten eller overdrage disse til kommunen uden omkostninger for udlejer og lejer. Forholdet må opfattes således, at lejer har fremlånt en del af arealet til Støvring Flugtskydningsforening, samt at kommunen har accepteret dette fremlån.

Det bemærkes, at Støvring Flugtskydningsforening står som bygherre på den fremsendte skitse på nyt klubhus. Støvring og Omegns Jagtforening har efterfølgende oplyst, at jagtforeningen er bygherre.

Aftaleparten i lejekontrakten er alene Støvring og Omegns Jagtforening. Det vil sige, at rettigheder og forpligtelser i følge kontrakten alene henholdsvis tilkommer og påhviler jagtforeningen. Eventuelle medlemværender mellem jagtforeningen og flugtskydningsforeningen er kommunen uvedkommende.

Som nævnt gælder erhvervslejelovens regler om opsigelse i aftaleforholdet. Det betyder, at der er en stærk beskyttelse mod opsigelse, og at jagtforeningen ved lejeaftalens ophør kan gøre krav på erstatning efter erhvervslejelovens § 66. I erstatningen indgår bl.a. flytteudgifter, værdiforringelse af inventar, installationer som følge af flytningen, værdien efter driftsmæssige afskrivninger af indretninger og forbedringer, som lejer med udlejers samtykke har udført for egen regning, og som ikke kan medtages uden væsentligt tab, samt driftstab i flytteperiode og udgifter til sagkyndig bistand.

Nuværende aftale betyder også, at jagtforeningen ved lejeaftalens ophør bestemmer om, om kommunen skal overtage bygninger og anlæg vedr. flugtskydning, eller om jagtforeningen vil fjerne dem. Ved lejeaftalens ophør kan en udvidelse af klubhuset overdrages vederlagsfrit til kommunen. Men jagtforeningen har krav på godtgørelse, hvis udvidelsen overstiger 100.000 kr., forudsat lejer har brugt bygningen i 5 år.

Det betyder, at hvis nyt klubhus til 2,3 mio. kr. opføres i 2023, og lejemålet ophører i 2029, skal kommunen betale en godtgørelse på 920.000 kr. Ved ophør i 2030: 690.000 kr. Ophør 2031: 460.000 kr. Ophør 2032: 230.000 kr. Efter 10 år, dvs. 2033 overdrages udvidelsen vederlagsfrit.

Kommunen er forpligtet til at overtage klubhuset, bygninger og anlæg og kan ikke forlange reetablering af arealet. Det er jagtforeningens valg. Det betyder, at kommunens ved aftalens ophør står med udgiften til reetablering af arealet. Herudover vil kommunen skulle betale en godtgørelse ved overtagelse af klubhuset, medmindre overtagelse sker i 2033 eller senere.

Hertil kommer et eventuelt erstatningskrav for det tab, lejer lider som følge af opsigelsen, jf. erhvervslejelovens § 66 som nævnt ovenfor.

Rebild kommune har i februar 2022 vedtaget nye retningslinjer for brugsretsaftaler, som skal sikre ensartede vilkår, når kommunen stiller jord og lokaler gratis til rådighed for foreninger.

Af retningslinjerne fremgår, at betingelserne for en vederlagsfri brugsret til kommunal jord, er, at aftalen tidsbegrænses, men løber over en årrække, ligesom der er mere lempelige muligheder for at opsiges aftalen. I brugsretsaf-talen betinges, at indehaver af brugsretten er forpligtet til at sørge for fornøden reetablering af det benyttede areal uden nogen form for udgift for kommunen. For uddybning henvises til kommunens retningslinjer for brugsretsaftaler.

Kommunen kan godt tage hensyn til værdispildsbetragtninger og fx aftale en overtagelse af bygning ved brugsrettens ophør, forudsat at der er en kommunal interesse i overtagelsen, men det er ikke en forpligtelse.