

NÅR EN KOMMUNE UDLEJER IDRÆTSANLÆG OG STADION

Vi giver et overblik over de retlige rammer for kommunal udlejning af idrætsanlæg til professionelle sportsklubber, og hvordan man som kommune finder ud af, hvordan lejen skal fastsættes.

Mange kommuner ejer idrætsanlæg, som lejes ud til professionelle sportsklubber. Et spørgsmål, som kan give anledning til udfordringer, er, hvordan lejen skal fastsættes. Derudover oplever vi ofte, at det giver anledning til tvivl, om lejen kan

justeres, hvis den lokale sportsklub ikke klarer sig godt og derfor ikke har de samme indtægter som hidtil.

I forhold til hjemmelsgrundlaget for at udleje et kommunalt stadion fastslog

Indenrigsministeriet tilbage i 2001, at kommunerne kan udleje sportsanlæg og indgå andre aftaler med professionelle fodboldklubber med hjemmel i kommunalfuldmagten på betingelse af, at det sker på markedsvilkår. Det samme gælder for kommunale aftaler med sportsklubber inden for andre sportsgrene.

OPGØRELSE AF MARKEDSPRISEN

Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger	Kapitalomkostninger, gamle anlæg	Kapitalomkostninger, nye anlæg
Omfatter drift af anlægget og vedligeholdelse af baner, tilskuerpladser, omklædningsrum samt udgifter til opsyn, strøm, varme, vand og reparationer.	For gamle anlæg uden oplysninger om byggeomkostninger, afskrivninger og værdiansættelse fastsættes en værdi pr. tilskuerplads (vurderet til 1.000 kr. i 2003). Lejen beregnes som en forrentning af den værdi.	Beregnete afskrivninger og forrentning svarende til de årlige ydelser på et 25-årigt annuitetslån med en rente, som er højere end kommunens renter, så der tages højde for de markedsforskel, en privat investor er underlagt.

HVAD ER MARKEDSPRISEN VED UDLEJNING AF IDRÆTSANLÆG?

På baggrund af henvendelser fra flere tilsynsråd udgav Konkurrencestyrelsen i 2003 en redegørelse om kommunal udlejning af idrætsanlæg. Heri giver styrelsen sin vurdering af, hvordan markedsprisen bør beregnes, når der ikke er et marked med udbud og efterspørgsel. De rammer for beregning af markedsprisen, der følger af redegørelsen, er efterfølgende lagt til grund i flere tilsynssager.

Markedsprisen skal ifølge redegørelsen opgøres som de nødvendige omkostninger til drift af anlægget inklusive et beløb til dækning af forrentning og afskrivning af den investerede kapital.

KAPACITET OG ANVENDELSE

Det er kommunen, der har fastlagt anlæggets størrelse, og kommunen som har ansvaret for, at anlægget udnyttes rationelt og økonomisk forsvareligt. Et af hovedelementerne i Konkurrencestyrelsens opgørelse af markedsprisen er derfor også, at den professionelle sportsklub skal betale de nødvendige omkostninger forbundet med klubbens brug af anlægget.

For en fodboldklub i superligaen vil brugen af et stadion typisk være ca. 20 hjemmekampe om året. Derudover vil den for klubben nødvendige tilskuerkapacitet ikke nødvendigvis svare til stadionets størrelse. Derfor kan der være et behov for at nedjustere den kapacitet, som indgår i legeberegningen fra stadions reelle kapacitet. Det er styrelsens vurdering, at et effektivt drevet fodboldstadion kan anvendes 50 gange årligt, og klubbens leje vil således skulle beregnes til 20/50 af drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne samt kapitalomkostningerne. Dette bygger på generelle antagelser, og den konkrete aftale om brug af stadion kan medføre en anden beregning. Det følger også af redegørelsen, at markedslejen kan reduceres, hvis kommunen har overladt salg af mad og drikkevarer til andre end lejereren.

HVAD MED STATSSTØTTEREGLERNE?

Offentlig støtte - f.eks. en leje fastsat levere end markedslejen - til professionel

sport er omfattet af statsstøttere reglerne. Hvis støtten har grænseoverskridende virkning, skal støtten som udgangspunkt godkendes af kommissionen for at være lovlig. Dette gælder dog ikke på de områder, hvor der er vedtaget særlig EU-regulering.

Hvis udlejning af sportsanlæg sker til markedsprisen, vil der ikke være tale om støtte - og derfor er statsstøttere reglerne ikke relevante i disse tilfælde.

Konkurrencestyrelsens beregningsmodel bygger på statsstøttere reglerne principper for vurderingen af markedsprisen, som kan genfindes i kommissionens vejledninger. Styrelsens model er imidlertid ikke retligt normerende. En domstol kan derfor efter en konkret vurdering konkludere, at en anden vurderingsmetode bør lægges til grund. Det vil styrke robustheden af kommunens vurdering af markedsprisen, hvis kommunen løbende undersøger og dokumenterer, at udlejningsvilkårene er på niveau med lejen for andre hjemmestadioner udlejet til sammenlignelige klubber. Dette kan understøtte, at lejen er fastsat sådan, at der ikke ydes støtte - og at statsstøttere reglerne derfor ikke er relevante.

Hvis en fodboldklub rykker ned fra superligaen til 1. division, kan der forventes et fald i tilskuertal og kommercielle indtægter. Konkurrencestyrelsen vurderede i redegørelsen fra 2003, at en klub derfor næppe vil kunne betale samme leje efter nedrykning, og at det derfor kan overvejes at nedsætte lejen. Konkurrencestyrelsen vurderer, at en sådan lejereduktion normalt vil være en hensigtsmæssig værdisikring fra kommunens side snarere end støtte. Der kan dog være en risiko for, at kommissionen vil vurdere det anderledes efter EU-statsstøttere reglerne. Det bør derfor overvejes konkret, om en eventuel støtte i form af en lejereduktion kan tildeles lovligt efter EU-statsstøttere reglerne, så risiko for ulovlig støtte derved kan elimineres ■

FORSKEL MELLE M PROFESSIONEL OG AMATØR

Der gælder forskellige rammer for kommunal støtte til amatørsport og professionel sport. Efter kommunalretten er der flere muligheder for at støtte amatørsport i særlovgivningen såvel som i kommunalfuldmagten.

De danske statsstøttere regler gælder ikke, når der er et hjemmelgrundlag for støtten. Efter EU-statsstøttere reglerne vil amatørsport i mange tilfælde ikke være omfattet af reglerne - enten fordi der ikke udøves en økonomisk aktivitet, eller fordi samhandlen mellem medlemsstater ikke påvirkes.



Rikke Søgaard Berth
Advokat, partner
rsb@horten.dk



Malene Graff
Specialistadvokat
mgr@horten.dk



Marie Løvbjerg
Advokat
mal@horten.dk



Rasmus Asger Sparholt
Advokatfuldmægtig
ras@horten.dk