



## Notat

Til

Saksbehandler Nils Erik Pedersen

Vår ref. 17/01623-25

Dato 07.04.2019

### **Avtale om drift og utvikling av Breivoll - Notat etter styrebehandling i DNT**

Viser til sak 17/01623-24 «Avtale om drift og utvikling av Breivoll med Den Norske Turistforening Oslo og Omegn». Styret i DNT Oslo og Omegn behandlet avtaleforslaget i sitt styremøte 04.04.19 med følgende tilbakemelding til Ås kommune:

1. Styret ser positivt på de muligheter som Breivoll kan gi for friluftsopplevelser i Ås og for regionen
2. Styret gir sin tilslutning til kontrakten, men har noen merknader de ber tatt opp med Ås kommune
3. Styret var overrasket over holdningen til en høy årlig leie, sett i forhold til en rekke andre kommuner, som vi samarbeider med, hvor leien er av mer symbolsk karakter
4. Følgende punkter krever styret at kommunen hensyntar i kontrakten
  - a. Punkt 7 i kontrakten «Driftsstyre» virker å være et uheldig begrep. Styret viser til at det ikke er snakk om alminnelig drift og det er heller ikke lagt opp til at styret har noe mandat ihht alminnelig forståelse av ordet. Her er det snakk om et utvalg fra begge parter som skal sikre at avtalen etterlevs ut fra formål og visjon. Styret anbefaler at det etableres et utvalg som kan hete kontrollutvalg/samhandlingsutvalg eller liknende. Det er viktig at det ikke skapes et inntrykk av at det etableres et styre som aktivt tar del i den alminnelige drift på stedet.
  - b. Styret var meget opptatt av at DNT har mulighet for å trekke seg ut om det er fare for større negative økonomiske konsekvenser. Av hensyn til vårt store ansvar for hytter og ruter i Norge, må vi sikre oss at denne type prosjekter ikke kan ende med at foreningen kommer i alvorlige økonomiske problemer. Det ønsker ingen, heller ikke Ås kommune eller medlemmer av DNT i Ås kommune. En exit mulighet med begrunnelse som ligger i tapsbegrensningsmuligheter er viktig og en evaluering av prosjektet burde tas etter 5 år. Da har leien trådt inn for fullt og det vil

Vår ref.: 17/01623-25

**Postadresse**

Postboks 195

1431 Ås

[post@as.kommune.no](mailto:post@as.kommune.no)

**Besøksadresse**

Skoleveien 1

1430 ÅS

[www.as.kommune.no](http://www.as.kommune.no)

**Telefon**

64 96 20 00

**Telefaks**

.

**Org.nr.**

964 948 798

**Bankgiro**

1654.07.99605

være viktig å evaluere hvordan dette går. Altså, vi ber om at det settes en mulighet for å trekke seg fra avtalen etter 5 år, jfr. avtalens pkt 5, 3. ledd. Uansett, ber vi om at kommunen formaliserer følgende uttalelse som kom frem under forhandlingene: «Kommunen kan....vurdere mulig avdragsfrihet på lån og utsatt betaling av husleie i en periode dersom det viser seg at stedet genererer et betydelig underskudd over tid. Det kan legges inn et punkt under driftsstyrets mandat med fullmakt til å avklare dette.» Dette er et prosjekt hvor DNT Oslo og Omegn går inn med betydelig kraft. Ås kommune bør ikke ha behov for å sette en 10 års ramme for å søke å trygge dedikasjon for prosjektet.

- c. Styret ønsker en tydelig forsikring på at det vil kunne gis en kompensasjon for investeringer gjort siste 10 år. Dette har kommunen vært imøtekomende på, men vi vil ha det nedfelt som tillegg til avtalen, eller i avtalen. Kommunen har skrevet følgende til oss: «Ås kommune ser at dette kan være en aktuell problemstilling, men ønsker ikke å regulere hvordan dette skal gjøres allerede ved avtaleinngåelsen. Ås kommune foreslår at dette reguleres gjennom en tilleggsavtale på det tidspunkt det eventuelt blir aktuelt.» Siste setning her er sentral og vi ber om forslag til hvordan dette kan legges inn som en avtalt løsning.
- d. Leieforholdet opphører etter punkt 5 i avtalen etter 35 år. Vi mener det bør gis en fortrinnsrett til videre leie, med mindre kommunen selv planlegger å bruke anlegget, uten videre utleie.

Styret er meget spente på prosjektet og ser frem til et tett og godt samarbeid med Ås kommune.

Stedets utviklingspotensial er betydelig og det er stor tro på at dette kan bli en flott arena for svært mange.

#### **Rådmannens kommentar:**

3. Den fastsatte årlige leien er beregnet ut i fra en kostnadsdekning for Ås kommune og består av oppfølging av eieransvar etter lov og forskrift, sommer- og vintervedlikehold av vei inn til Breivoll og parkeringsplassen inne ved tunet, samt plenklipp og renovasjon. Vintervedlikeholdet og plenklipp ble tidligere dekket av forrige leietaker. Rådmannen anbefaler derfor at leiebeløpet opprettholdes med kr 400.000 i ordinær årsleie.
4. Forhold som ønskes hensyntatt:
  - a. Foreslås imøtekommet. «Driftsstyre» kan endres til «Samarbeidsutvalg».
  - b. Rådmannen har forståelse for DNTs usikkerhet knyttet til driftssituasjonen i oppstartsårene. Det vil imidlertid ta tid å bygge opp stedet og stedets attraktivitet og renomme. Flere av installasjonen som er planlagt, og som er nødvendige for en god driftssituasjon, vil ta tid å få på plass. For Ås kommune er det viktig at Breivoll utvikles i tråd med intensjonen og de fremlagte ambisjonene. Rådmannen vil derfor anbefale at 10 år opprettholdes som første tidspunkt for en mulig oppsigelse av avtalen, sekundært 8 år. For å redusere den økonomiske risikoen for DNT foreslår rådmannen at samarbeidsutvalget gis fullmakt til å avtale avdragsfrihet på utbetalt lån og utsatt betaling av husleie

dersom det i løpet av den uoppsigelige perioden viser seg at det ikke er mulig å få forsvarlige inntekter fra driften av stedet.

- c. Dette punktet gjelder eventuelle større investeringer som gjøres de 10 siste årene i avtaleperioden, dvs. fra år 25-35. Rådmannen har forståelse for at det kan være krevende å motivere for nødvendige investeringer i denne perioden uten en form for restverdibetraktning ved avtalens utløp. 25 år er imidlertid langt frem og rådmannen er skeptisk til å detaljregulere et slikt eventuelt forhold allerede ved avtaleinngåelsen. Rådmannen vil anta at dersom det oppleves hensiktsmessig fra begge parters side å investere, med en eventuell restverdibetraktning, vil det kunne oppnås enighet om dette. Det ligger ingen pålagt investeringsplikt for DNT i denne perioden.
- d. Rådmannen har forståelse for ønsket om å sikre langsiktighet. Rådmannen anbefaler at DNT gis en fortrinnsrett til videre leie ved avtalens utløp dersom kommunen ikke selv ønsker å bruke anlegget eller unytte den til annet formål. Partene skal i såfall fremforhandle en ny avtale. Fortrinnsretten gjelder en førsterett til å tegne avtalen på de nye fremforhandlede betingelsene. Dersom partene ikke skulle komme til enighet kan eventuelt andre aktører tiltre avtalen på sammenlignbare hovedbetingelser.

Med bakgrunn i DNT Oslo og Omegn sine innspill, etter gjennomført styrebehandling, foreslår rådmannen følgende justerte innstilling:

1. Ås kommune inngår en langsiktig avtale med Den Norske Turistforening Oslo og Omegn om drift og utvikling av Breivoll for å skape Østlandets mest inkluderende og allsidige friluftarena.
2. Avtaledokumentene
  - a. Breivoll leieavtale – Hoveddokument – 08.05.19
  - b. Breivoll leieavtale – Økonomisk vedlegg – 08.05.19
  - c. Breivoll leieavtale – Teknisk vedlegg – 08.05.19
  - d. Breivoll leieavtale – Kartvedlegg – 11.02.19legges til grunn for samarbeidet med følgende justeringer:
  - I. Punkt 7. «Driftsstyre» endres til «Samarbeidsutvalg»
  - II. Punkt 7. Samarbeidsutvalget gis fullmakt til å innvilge avdragsfrihet eller utsatt husleie med bakgrunn i manglende inntektsgrunnlag til å sikre forsvarlig drift på Breivoll. En utsettelse skal maksimalt gjelde for ett år av gangen og forelegges formannskapet til orientering.
  - III. Punkt 5. Leietid. Tillegges følgende setning: DNT Oslo og Omegn gis fortrinnsrett til å tegne ny leieavtale, på fremforhandlede vilkår, etter utløpt leieperiode. Fortrinnsretten faller bort dersom senere lov, forskrift eller andre sentrale føringer er til hinder for dette.

Med hilsen

Trine Christensen  
Rådmann

Nils Erik Pedersen  
Kommunalsjef teknikk, samfunn og kultur

*Dokumentet er elektronisk godkjent*