

Sør- Aurdal kommune  
v/ Kommunedirektøren

Oslo, 25. februar 2021

Deres ref.

Vår ref.  
P1471/CBU

Ansvarlig advokat:  
Christian Bugge

---

## BAGN IDRETTSLAG – SØR-AURDAL KOMMUNE – MAKESKIFTE

### 1. Innledning

Vårt firma representerer Bagn Idrettslag (BIL).

BIL har bedt om vår bistand i saken om makeskifte på Fossvang, i forlengelsen av kommunens e-post til BIL 11. desember 2020.

Vedlagt e-posten var et avtaleutkast fra kommunen datert 7. desember 2020. Avtaleutkastet er på sentrale punkter i strid med det som BIL og Sør-Aurdal kommune (SAK) er blitt enige om.

De sentrale problemstillingene mellom partene gjelder slik BIL ser det, følgende:

- a) Arealoverføringer mellom partene, særlig knyttet til parkeringsplass
- b) Rettigheter til reklame/reklameinntekter for BIL i idrettshallen
- c) Rettigheter for idrettslagene i kommunen til fri/gratis bruk av idrettsanlegg
- d) Gjennomføring av avtale om overtakelse av Fossvangbygget datert 31.01.2018

Disse punktene behandles hver for seg nedenfor.

## 2. Angående a) Arealoverføringer

### 2.1 Arealoverføringer fra SAK til BIL i avtale 2014 og senere avtaleutkast

BIL oppfatter at SAK nå ønsker å redusere arealene som BIL skal eie etter makeskiftet. Herunder har kommunen uttrykt ønske om å selv eie parkeringsplassen som er opparbeidet på gbnr 31/46 og delvis på 31/10 mellom Fossvangbygget og idrettshallen.

Kommunens ønske er uhjemlet. Kommunen må holde seg til hva partene er blitt enige om tidligere.

Partene inngikk opprinnelig en avtale i 2014, «Avtale mellom Bagn Idrettslag (BIL) og Sør-Aurdal kommune (SAK) om videreutvikling av Fossvangområdet» («2014-avtalen»). Av avtaleteksten fremgår at BIL i makeskiftet skal ha hele gbnr 31/46 + et areal av 31/10 angitt som C). I teksten er det presisert at dette til sammen utgjør 9600 m<sup>2</sup>. Den nevnte parkeringsplassen inngår i dette arealet.

Som en konsekvens av at prosjekt og planer senere ble endret, har partene senere utvekslet flere avtaleutkast. I samtlige av disse utkastene fremgår det at BIL skal ha arealet der parkeringsplassen ligger. I avtaleutkast fra SAK 17. mars 2017 og 21. mars 2017 har man beholdt ovennevnte bestemmelse hvorefter BIL skal ha 9600 m<sup>2</sup>. I senere avtaleutkast (11. april 2017 fra SAK, 20 april 2017 fra BIL, 22 november 2017 fra SAK, 10 oktober 2018 fra SAK) fremgår det at gbnr 31/46 ikke skal overføres til BIL i sin helhet men reduseres med et areal B1 på 1038 m<sup>2</sup>. BIL skal fortsatt ha et areal av 31/10, nå betegnet som A1. A1 er det samme arealet som areal C i avtalen fra 2014. Arealet BIL skal ha, er i alle de fire nevnte avtaleutkastene angitt til 8767 m<sup>2</sup>. Det er i de fire avtaleutkastene 2017-2018 vist til det samme Kartutsnitt nr 4 datert 11.04.2017 hvor arealene er vist.

Det følger av dette at parkeringsplassen inngår i arealet som BIL skal ha i makeskiftet, jf redegjørelsen nedenfor.

### 2.2 Arealoverføringer fra BIL til SAK i avtale 2014 og senere utkast

Når det gjelder areal som skal overføres fra BIL til SAK så var dette i 2014-avtalen beskrevet som «Andel E av gnr 31 bnr 4» cirka 3000m<sup>2</sup> og gbnr 31/33 på 475 m<sup>2</sup>. Totalt 3475 m<sup>2</sup>. (Andel E tilsvarer omtrent, men ikke helt, arealet som i Kartutsnitt nr 4 11.04.2017 er angitt som C1 og gbnr 31/34, se under). Denne ordlyden er beholdt i avtaleutkast fra SAK 17. mars 2017 og 21. mars 2017.

I de senere fire avtaleutkastene 2017-2018 er areal som skal overføres til SAK beskrevet som Areal C1 av gnr 31 bnr 4 på 755 m<sup>2</sup> + gbnr 31/33 stort 474 m<sup>2</sup> og gbnr 31/34 stort 2431m<sup>2</sup>, til sammen 3660 m<sup>2</sup>.

De ovennevnte arealene berører ikke parkeringsplassen.

### 2.3 Overskjøting fra BIL til SAK i april 2017

I april 2017 hadde SAK behov for raskt å få grunnbokshjemmel til gbnr 31/33 og 31/34. Etter påtrykk fra SAK leverte BIL til SAK signert skjøte for begge eiendommene den 21. april 2017. SAK besørget overskjøtingen til seg kort tid etter.

Med overleveringen av skjøte for gbnr 31/33 og 31/34 har BIL gjennomført det som partene har forutsatt skulle være BILs ytelse, med unntak av Areal C1 som ennå ikke er fradelt. For slik fradeling er det nødvendig med kommunens medvirkning.

## 2.4 Innholdet av partenes avtale mht arealoverføringer

Avgjørende for hva partene har avtalt om gjensidig overføring av arealer, er teksten i avtaleutkastet som lå til grunn da BIL ga kommunen signert skjøte på gbnr 31/34 og 31/33 i april 2017. Partene har innrettet seg etter denne teksten, som kommunen førte i pennen. Overskjøtingen innebar at BIL ga fra seg arealene BIL var forpliktet til i samsvar med teksten, så langt dette var praktisk mulig på det tidspunktet. Kommunen på sin side ønsket snarest mulig overdragelse, tok imot skjøtet og gjennomførte overskjøtingen. Begge parter har dermed akseptert makeskiftet som er beskrevet i teksten.

Som omtalt ovenfor er det samme makeskiftet også gjentatt i de senere avtaleutkastene av 22 november 2017 fra SAK og 10 oktober 2018 fra SAK, hvilket ytterligere bekrefter partenes enighet.

Det følger av dette at kommunen er forpliktet til å gjennomføre makeskiftet i samsvar med den nevnte teksten.

Vi konstaterer at kommunen nå argumenterer mot gjennomføringen ved å vise til at kommunen har bekostet opparbeidelsen av parkeringsplassen. Dette kan ikke føre frem, da begge parter har forutsatt at kommunen skulle bekoste denne opparbeidelsen. Kommunen valgte selv å påta seg denne forpliktelsen i avtaleutkastene, hvor det siden mars 2017 har stått i punkt 2.2. at «*SAK bekoster opparbeiding av parkeringsplass*». Kommunen har ikke på noe tidspunkt satt som forutsetning at kommunen skulle bli eier av parkeringsplassen. Senest i kommunens e-post til BIL 13. mai 2020 uttalte kommunen om dette:

*«...dette er ikke et krav fra kommunen, bare et innspill.»*

Det foreligger derfor ikke noe rettslig holdbart grunnlag for at kommunen nå skal tilegne seg parkeringsplassen eller unnlate gjennomføring av makeskiftet.

Videre viser vi til vedlegg til kommunens avtaleutkast av 7. desember 2020; «Forslag til nye grenser Fossvang» datert 18.11.2020. Her er det tidligere arealet A1 endret til A10, formen på arealet er endret og størrelsen redusert fra 1387 m<sup>2</sup> til 1362 m<sup>2</sup>. Denne endringen var et forslag fra BIL fremsatt i møte 18.11.20 for å bidra til en løsning i saken.

I samme vedlegg er det vist et areal «A13» beliggende på gbnr 31/10 og 31/43. Også dette ble tegnet opp partenes møte 18.11.20. Ifølge kommunens e-post 11.12.2020 er det ikke ønskelig at BIL skal ha det sistnevnte arealet. I møtet 18.11.20 var det imidlertid forutsatt at BIL skulle ha dette arealet.

Det fremstår nå som klart at partene ikke blir enige om løsningen på skissen 18.11.2020. På denne bakgrunn bes kommunen om snarest mulig å gjennomføre arealoverføringene i samsvar med teksten i avtaleutkastene 2017-2018.

### Angående b) Reklame

Kommunen er forpliktet til å gi BIL mulighet for reklameinntekter i idrettshallen. I avtaleutkastene fra 21. mars og april 2017, hvor sistnevnte lå til grunn på overskjøtingstidspunktet nevnt ovenfor, gis det *«anledning til salg av inntil 100m2 reklameplass inne i hallen»*.

I senere utkast 22. november 2017, endret kommunen på eget initiativ ordlyden til å lyde: *«Evt. Reklameplass i ny hall (...) beskrives i egen driftsavtale.»* Etter ytterligere kontakt mellom partene endret kommunen utkastet tilbake igjen 10. oktober 2018, hvor det står at kommunen vil *«gi Bagn Idrettslag anledning til å disponere et gitt areal i Sør-Aurdalshallen til reklame»*.

Kommunen har følgelig akseptert, og er forpliktet til, å tilby BIL reklameplass, nærmere bestemt de opprinnelig tilbudte 100 m2.

### Angående c) Rettigheter til fri bruk

SAK har tatt inn en formulering om dette avtaleutkast 07.12.2020 punkt 3 c).

BILs krav går ut på at alle idrettslagene i Sør-Aurdal (Hedalen, Begnadalen, Begna og Bagn) skal ha gratis bruk av samtlige idrettsanlegg i Sør-Aurdalshallen, herunder blant annet svømmehallen, og ikke bare idrettshallen. Videre bestrides kommunens forslag om en begrensning til 20 års varighet, idet det vises at ytelsene fra BIL i form av arealoverføringer er permanente.

### Angående d) Overskjøting av Fossvangbygget

Partene undertegnet 31.01.2018 «Avtale mellom Bagn Idrettslag (BIL) og Sør-Aurdal kommune (SAK) om overtakelse av Fossvangbygget». Ifølge denne avtalen skal eiendommen gbnr 31/46, hvor bygget ligger, i avtalen benevnt «Fossvangbakkin 14», overskjøtes til BIL, jf avtalens punkt 2. Avtalen innebærer følgelig et selvstendig rettsgrunnlag for kommunens forpliktelse til å overskjøte gbnr 31/46 (etter fradrag av areal B1 på 1038 m2 som omtalt ovenfor).

BIL kan ikke se noen grunn til at gbnr 31/46 ikke skal overskjøtes umiddelbart. Som kommunen er kjent med, har overskjøtingen betydning blant annet i forbindelse med at BIL skal bygge en garasje på eiendommen.

Avslutningsvis bemerkes at saken nå har pågått i lang tid og det antas i begge parter interesse å få avsluttet saken uten ytterligere omfattende ressursbruk. BIL er for sin del beredt til å prioritere saken med sikte på en snarlig løsning.



Jeg anmoder om en snarlig tilbakemelding.

Med vennlig hilsen  
Dalan advokatfirma DA

Christian Bugge  
Partner | Advokat  
Bugge@dalan.no