



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/424-5
Saksbehandler Emma Smeland Nygårdseter

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023-2027	12.11.2025
Kommunestyret 2023-2027	19.11.2025

Tvedestrand idrettspark, leieavtale med Agder fylkeskommune fra 1.1.2026

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Kommunestyret godkjenner den vedlagte reviderte leieavtalen med Agder fylkeskommune angående Tvedestrand idrettspark, med virkningstidspunkt fra 1.1.2026.
2. Kommunedirektøren får fullmakt til senere å inngå reviderte versjoner av avtalen dersom endringene ikke er av prinsipiell karakter. Fullmakten gjelder også dersom endringer følger av andre politiske vedtak, som for eksempel budsjettvedtak fattet av kommunestyret.

Vedlegg

Tvedestrand idrettspark, forslag til revidert leieavtale fra 1.1.2026
Tvedestrand idrettspark, leieavtale inngått september 2017
K-sak 28-2025 Tvedestrand idrettspark - revidering av leieavtale med Agder fylkeskommune

Bakgrunn for saken

I september 2017 ble det inngått leieavtale mellom Tvedestrand kommune og daværende Aust-Agder fylkeskommune angående Tvedestrand idrettspark. Anlegget ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2020. Det var krevende forhandlinger for å få enighet om avtalen, både når det gjaldt forventet utgiftsnivå for drift og fordelingen mellom partene. I avtalens punkt 8 om leien står det blant annet følgende:

- Det skal gjennomføres nye forhandlinger knyttet til driftsbudsjettet som ligger til grunn for avtalen, med virkningstidspunkt for endring fra 1.1.2024. TK må føre regnskap og framlegge det for de første driftsårene når disse forhandlingene skal gjennomføres. Deretter kan endringer avtales med virkning tidligst fem år etter siste endring. Melding må gis senest ett år før tiltenkt virkningstidspunkt for endringene.
- Den første forhandlingen kan også gjelde andre forhold i avtalen, såfremt partene er enige om dette.

Høsten 2024 startet forhandlingene om revidert leieavtale angående idrettsparken. En kom ikke til enighet administrativt, og det ble lagt frem en sak for kommunestyret i Tvedestrand 14.5.2025 (sak 28/2025). Vedtak mv. er gjengitt senere i denne saken og hele saksframlegget følger som vedlegg.

Forhandlingene ble gjenopptatt tidlig på høsten, der blant annet fylkesordfører, fylkeskommunedirektør, ordfører og kommunedirektør deltok. I møtet kom det til enighet om viktige prinsipper. Deler av dette er ikke i tråd med kommunestyrets vedtak i mai, derfor legges det nå frem en ny sak om denne leieavtalen.

Problemstilling

Kan kommunestyret godkjenne den reviderte leieavtalen angående Tvedestrand idrettspark, med virkning fra 1.1.2026?

Faglige merknader/historikk

Generelt

Det er to forhold som er sentrale i denne saken, utgiftsnivået deler av husleien skal beregnes ut fra og fordelingsnøkkelen mellom partene.

Avtalen fra 2017

Da husleien skulle fastsettes var det enighet om at den skulle deles i en kapitaldel og en driftsdel. Kapitaldelen tok utgangspunkt i en netto investeringsutgift på 145 mill. kroner, 30 års avdragstid på lån, annuitetslån og p.t.-rente i Kommunalbanken 1.8. året før det året det skal betales husleie for.

Driftsdelen bygde på et driftsbudsjett på 4,8 mill. kroner målt i 2017-priser. Beløpet skulle justeres hvert år med statsbudsjettets anslag på deflator (dvs. forventet lønns- og prisvekst). I beløpet på 4,8 mill. kroner var det blant annet forutsatt utgifter til 2,5 årsverk renholdere og 1,5 årsverk byggdrifere.

Fordelingsnøkkelen var 52,5 % betalt av fylkeskommunen og 47,5 % betalt av kommunen, dette gjaldt både kapitaldelen og driftsdelen. Bakgrunnen for fordelingsnøkkelen var at fylkeskommunen som angitt i avtalen disponerer anleggene kl. 8.00-16.00 mandag-fredag. Videre var det anslått hvor mye reell brukstid på kvelder og i helger lag og foreninger i Tvedestrand ville ha i anleggene. Når en regnet på timer pr. uke pr. part kom en til om lag den avtalte fordelingsnøkkelen.

Forhandlinger t.o.m. april 2025, kapitaldel av husleien

I forhandlingene har det vært enighet om at kapitalutgiftene skal beregnes på samme måte som i avtalen fra 2017. Med dette menes grunnlaget som hver parts andel skal regnes av.

Forhandlinger t.o.m. april 2025, driftsdel av husleien

Hverken kommunen eller fylkeskommunen hadde erfaring med drift av et anlegg som idrettsparken da den første avtalen ble inngått. Det var derfor usikkerhet rundt behov for renholdere, byggdrifere og løpende driftsutgifter. Dette var en del av bakgrunnen for at det skulle gjennomføres nye forhandlinger når en hadde fått driftserfaring.

Kommunen fører regnskap for idrettsparken på eget ansvarsområde. Regnskapene for de første årene viste at driftsutgiftene utenom årsverk var anslått for høyt i den opprinnelige avtalen, i hvert fall i perioden der anlegget var nytt. Fylkeskommunen påpekte dette, og kommunen var enig i at nivået måtte reduseres. Det var også enighet om at utgifter til strøm skal håndteres særskilt. Gjennom året bør strøm faktureres med et åkontobeløp, og dette avregnes når året er omme.

Fylkeskommunen hadde også innspill knyttet til årsverk for renholdere og byggdrifere. Til slutt i forhandlingene t.o.m. april kom en administrativt til enighet om at en skal legge til grunn 2,0 årsverk renholdere og 2,0 årsverk byggdrifere. Det vises til kommunestyresaken fra mai for mer informasjon om dette.

Forhandlinger t.o.m. april 2025, fordelingsnøkkel

Det vanskeligste punktet i forhandlingene var fordelingsnøkkelen. Fylkeskommunen mener de skal betale en lavere andel fordi de ikke bruker anleggene i hele den

perioden de har den tilgjengelig. Kommunen mente opprinnelig fordelingsnøkkel må opprettholdes, da den representerer en riktig fordeling av brukstid. Fylkeskommunen la frem flere alternative beregningsmåter og forslag, blant annet en der de kun skulle betale 36 %. Det vises til kommunestyresaken i mai for mer informasjon om forhandlingene og fordelingsnøkkel.

Forhandlinger t.o.m. april 2025, virkningstidspunkt

Fylkeskommunen mente at virkningstidspunktet for revidert avtale skulle være 1.1.2024, mens kommunen mente 1.7.2024.

Kommunestyresak 14.5.2025

I april var forhandlingene fastlåst, og kommunedirektøren la derfor frem en egen sak til kommunestyret for å avklare rammene for de videre forhandlingene.

Kommunestyret fulgte kommunedirektørens forslag til vedtak i saken, som lyder slik:

1. Kommunestyret vedtar følgende rammer for forhandlingene om revidering av leieavtale datert 15.09.2017 mellom Agder fylkeskommune angående Tvedestrand idrettspark:

- a) Driftsutgifter på 925.000 kroner i 2025-priser. Strøm kommer i tillegg med betaling ákonto gjennom året og avregning etter årets slutt.
- b) 2,0 årsverk byggdrifter.
- c) 2,0 årsverk renholdere.
- d) Fordelingsnøkkel der Agder fylkeskommune betaler 52,5 % og Tvedestrand kommune betaler 47,5 %.
- e) Virkningstidspunkt for revidert avtale er 1.7.2024.

2. Kommunedirektøren får fullmakt til å utarbeide og inngå ny avtale innenfor de rammer som følger av andre vedtakspunkter i denne saken.

3. Økonomiske konsekvenser av endringer i avtalen vil en komme tilbake til senere. (sitat slutt)

For ordens skyld kan det informeres om at fylkeskommunen ikke trenger egen sak til fylkestinget om endringer i avtalen. Fylkeskommunedirektøren har fullmakt til å inngå revidert avtale.

Forhandlinger høsten 2025

Vedtaket i kommunestyresaken ble oversendt fylkeskommunen, til avdelingen for bygg- og eiendomsforvaltning. Ansatte i denne avdelingen hadde frem til da representert fylkeskommunen i forhandlingene. Svaret fra disse ansatte var at fylkeskommunen ikke kan gå med på å videreføre fordelingsnøkkelen fra 2017 eller virkningstidspunkt 1.7.2024. Vedtakets punkt 1a-1c var det som nevnt enighet om mellom partene før kommunestyresaken ble lagt fram.

Medio august ble det avholdt et forhandlingsmøte der også fylkesordfører, fylkeskommunedirektør, ordfører og kommunedirektør deltok. Det var fortsatt enighet om antall årsverk renholdere og byggdrifere, samt nivå på driftsutgifter for øvrig. Videre ble det enighet om en ny fordelingsnøkkel med 50,0 % på hver av partene. Virkningstidspunkt for ny avtale ble satt til 1.1.2026.

Forslag til revidert avtale

Det er nå utarbeidet en revidert avtale med utgangspunkt i det en kom til enighet om medio august. Forslag til revidert avtale følger vedlagt. I tillegg til forhold rundt driftsutgifter og fordelingsnøkkel er det tatt bort punkter som var spesielle i oppstarten. Videre er vedlegg 1 og første del av vedlegg 2 oppdatert. Fylkeskommunen har gått nøye gjennom avtalen og er enige i disse endringene også.

Kommunedirektøren foreslår nå at den reviderte avtalen godkjennes av kommunestyret. Tvedestrand kommune må fremover betale en større andel av både kapital- og driftsutgiftene. Det er ikke gunstig i den økonomiske situasjonen kommunen nå er i, men en ser ingen alternativer til å komme til enighet om en økonomisk sett gunstigere avtale.

Det foreslås også at kommunedirektøren får fullmakt til å inngå reviderte versjoner av avtalen hvis det ikke er av prinsipiell karakter eller at det følger av vedtak i saker som budsjett e.l. Eksempel på sistnevnte kan være nivå på driftsutgifter som husleien skal beregnes fra.

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger for 2025

Avtalen fra 2017

Dersom avtalen fra 2017 skal gjelde for 2025 også, skal fylkeskommunen betale 8.435.000 kroner i husleie.

Tvedestrand kommunes vedtatte budsjett for 2025

Da kommunedirektøren ferdigstilte sitt budsjettforslag for 2025 hadde en arbeidet en del med nytt driftsbudsjett for idrettsparken, men det gjenstod noen justeringer og avklaringer. Som nevnt tidligere i saken innså en at tidligere driftsbudsjett var for høyt. I kommunedirektørens forslag til budsjett 2025 for Tvedestrand idrettspark hadde en derfor tatt høyde for de endringer en på det tidspunktet hadde oversendt som forslag til fylkeskommunen. Opprinnelig utgiftsnivå fra avtalen i 2017 var altså ikke fulgt opp. Grunnlag for kommunens budsjett for 2025 er blant annet:

- 2,0 årsverk byggrifter,
- 2,5 årsverk renholder,
- 700.000 kroner i åkonto for strøm,
- 1.125.000 kroner i øvrige driftsutgifter,
- fordelingsnøkkel 52,5 % på fylkeskommunen og 47,5 % på kommunen,
- husleie fra fylkeskommunen på 7.783.000 kroner (sum driftsdel og kapitaldel).

Etter at tallene i oppstillingen rett over var lagt inn i budsjettet for 2025 ble det innarbeidet et tiltak om å redusere antall årsverk renholdere. Deler av reduksjonen var tenkt effektivisert ved kjøp og bruk av robotvaskere, men det kunne ikke løse hele reduksjonen. Dette innebærer at på renholdsavdelingens samlede budsjett er det i budsjett 2025 allerede redusert til 2,0 årsverk renholdere på idrettsparken. Reduksjonen fra 2,5 årsverk til 2,0 årsverk er da allerede gjennomført i 2025.

Økonomiske konsekvenser for 2025

Fylkeskommunen skal i tråd med revidert avtale betale 8.435.000 kroner i husleie i 2025, dvs. beløp regnet etter gammel avtale. Dette er 652.000 kroner mer enn forutsatt i budsjettet for 2025 (7.783.000 kroner).

Som nevnt er utgiftsbudsjettet i 2025 lavere enn det 2017-avtalen tilsier.

Det tilrås ikke å gjøre budsjettendringer i 2025, hverken på inntekts- eller utgiftssiden. Merinntekten på husleie er allerede tatt med i sektorens vurderinger av den økonomiske situasjonen, jf. budsjettkontroll pr. 2. tertial. Kommunens økonomiske situasjon medfører at en ikke kjøper annet enn det som er helt nødvendig.

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger for 2026

I kommunedirektørens forslag til budsjett for 2026 vil beløp som følger av revidert avtale bli lagt inn.

Endringer på utgiftssiden fra vedtatt budsjett 2025 til 2026 vil være at løpende driftsutgifter reduseres med 200.000 kroner målt i 2025-priser. Korrigert for prisvekst blir nedgangen rundt 170.000 kroner.

For årsverk byggdrifere og renholdere er det ingen endring.

Den største økonomiske konsekvensen følger av endring i fordelingsnøkkel. Med de forutsetninger på utgiftssiden som ligger i revidert avtale skulle fylkeskommunen betalt 7.390.000 kroner hvis andelen var 52,5 %. Med andel 50,0 % er beløpet 7.038.000 kroner. Kommunen vil med andre ord få 352.000 kroner lavere husleieinntekt når fylkeskommunens andel reduseres til 50,0 %.

Alternative løsninger og konsekvenser

Kommunedirektøren ser ingen reelle alternativer til det fremforhandlede forslaget.

Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår at vedlagte reviderte forslag til avtale godkjennes av kommunestyret. Videre foreslås det at kommunedirektøren får fullmakt til å inngå reviderte versjoner av avtalen. Fullmakten gjelder også dersom endringer følger av andre politiske vedtak, som for eksempel budsjettvedtak fattet av kommunestyret.

Det tilrås ikke å gjøre budsjettendringer i 2025. Merinntekten på husleie er allerede tatt med i sektorens vurderinger av den økonomiske situasjonen, jf. budsjettkontroll pr. 2. tertial.

Økonomiske konsekvenser av den reviderte avtalen er innarbeidet i kommunedirektørens forslag til budsjett for 2026.

Tvedestrand, 30.10.2025

Kommunedirektøren