



Vedrørende eiendom 1/768 - Høyfjellet på Flekkerøya

Kontrollutvalget i Kristiansand kommune anmodet i møte 6. juni 2013 Kristiansand Revisjonsdistrikt IKS (Revisjonen) om å foreta en gjennomgang av Flekkerøy Historielag sin leiekontrakt vedrørende bygningen på eiendommen «Høyfjellet» på Flekkerøya. Eiendommen er eid av Kristiansand kommune.

For å klarlegge sakens faktiske og rettslige sider har Revisjonen hatt møte med representanter fra Flekkerøya Historielag (heretter Historielaget), Kristiansand kommune v/ Kristiansand eiendom (heretter KE), leder i Flekkerøya Vel Geir Christian Prosgaard, politiker Dag Vige, samt medlem i kommunalutvalget Tor S. Utsogn.

1. Sakens bakgrunn

Høyfjellet på Flekkerøya var opprinnelig eid av forsvaret, men ble i 2007 besluttet solgt. I bystyremøtet 30. mai 2007 fremsatte bystyrerepresentant Dag Vige en interpellasjon hvor følgende fremkommer: «På Flekkerøya er det et stort engasjement for å gå sammen om å lage et senter og samlingssted for både tilreisende og øyas egen befolkning i tilknytning til bygningen som befinner seg på eiendommen. Blant annet ønsker historielaget å bidra med både dugnadsinnsats og økonomiske midler for å få etablert et lokalt museum på stedet. Kristiansand Venstre mener at en nå har anledning til å tilføre øya ytterligere kvaliteter ved at Høyfjellet gjøres allment tilgjengelig. Bygningen på stedet har i seg potensial for å utvikle lokalt engasjement med mange ulike aktiviteter».

På bakgrunn av interpellasjonen fattet bystyret i Kristiansand vedtak med følgende ordlyd: «Bystyret ønsker å tilrettelegge Høyfjellet og bygningen der til allmennyttig formål».

Forslaget ble vedtatt med 52 mot 1 stemme.

Saken ble behandlet videre i kommunalutvalget, og i møte 5. juni 2007 vedtok utvalget følgende innstilling:

1. *Kristiansand kommune vedtar kjøp av Enhetsbygget på Flekkerøya*
2. *Det inngås leieavtale for bygget og leietaker dekker samtlige utgifter*
3. *Utgifter til kjøp av Enhetsbygget på 4. 101. 548 kr. dekkes over prosjekt 1520012 (kjøp Forsvarets eiendom) – lånefinansiert.*

Bystyret fattet i bystyremøte 13. juni 2007 vedtak som samsvarte med kommunalutvalgets innstilling.

I forlengelsen av dette inngikk Kristiansand kommune v/ KE avtale med Flekkerøya Historielag. Avtalen er datert 17. april 2008. Det fremkommer av avtalen at Historielaget skal ha ansvar for ytre og indre vedlikehold, men at de ikke skal betale leie i form av pengeytelser til eier av eiendommen.

Bilag 1: Avtalen mellom Kristiansand kommune og Flekkerøy Historielag

Postadr.:	Postboks 417 Lund 4604 Kristiansand	Hovedkontor Kristiansand Telefon: 38 07 27 00	Søgne Tlf 38 05 55 43	Songdalen Tlf 38 18 33 33	Vennesla Tlf 38 13 72 00
Kontoradr.:	Tollbodgt 6	Telefaks: 38 07 27 20			
Org.nr.:	987 183 918	e-post: post.revisjonen@kristiansand.kommune.no			

Det oppstår etter hvert uenighet mellom ulike foreninger og lag om bruken av bygget på Høyfjellet. Det er på denne bakgrunn avholdt mange møter mellom Historielaget og Kristiansand kommune ved KE, og det foreligger også en rikholdig korrespondanse mellom partene. I brev datert 19. februar 2009 fra KE til Historielagets advokat skriver kommunen blant annet at «Kristiansand Eiendom har i løpet av 2008 hatt utallige henvendelser fra privatpersoner, organisasjoner og politikere om situasjonen på Høyfjellet... Mye frustrasjon kom til uttrykk, og samarbeidsproblemene ble tydelige og offentlig kjent... Kommunen måtte erkjenne sitt ansvar som eier, og ikke minst følge opp de politiske forutsetninger for kjøpet... Når det nå er flere foreninger og lag, inkludert Flekkerøya vel, som ønsker å ta et felles ansvar for hvordan bygningen skal brukes og driftes, bør disse samle seg i et nytt styre. På dette grunnlag ba Kristiansand Eiendom de berørte foreninger danne en organisasjon m/vedtekter som gis beslutningsmyndighet basert på demokratiske prinsipper. Innen fristen som ble satt til 1. mars 2009, kom det inn et forslag til «samarbeidsutvalg på Høyfjellet». Bak dette forslag står Høyfjellets venner, Flekkerøya vel, og Flekkerøya Kunst og Kultur... Når det nå etableres et nytt styre for Høyfjellet, er det selvsagt at Historielagets innsats verdsettes».

I et nytt brev fra KE til Historielaget datert 31. mars 2009 sier KE følgende: «Det skal nå etableres et nytt styre for Høyfjellet, og leieforholdet med Flekkerøy historielag avsluttes 1. mai 2009. Det er kommunens håp at alle 4 berørte organisasjoner nå kan samarbeide om Høyfjellet som en felles møteplass. Det er derfor vårt oppriktige håp at historielaget går inn i det nye styret. Uansett er kommunen klar til en samtale om de økonomiske investeringer som er gjort».

Historielaget har gjennom sin advokat overfor kommunen fremholdt at de «bestriker således på det mest bestemte at Kristiansand kommune ensidig kan avslutte leieforholdet ved å endre hvem som skal være leietaker»

I brevene fra Historielagets advokat datert 5. februar 2009 og 29. april 2009 gjøres det rede for Historielagets vurdering av leieavtalens **rettslige** status samt husleielovens regler. Revisjonen vil komme tilbake til disse anførselene under punkt 2 i denne rapporten.

I brevene fra Historielagets advokat fremkommer også Historielagets oppfatning av sakens **faktiske** sider. Fra nevnte brev hitsettes følgende:

«Diverse lag og foreninger på Flekkerøya ble deretter spurt om å påta seg hovedansvaret for driften av «Høyfjellet». Det ble enstemmig vedtatt at Historielaget ville påta seg hovedansvar for bruksinnhold og drift av bygningen på «Høyfjellet». De øvrige foreningene på Flekkerøy sa nei til å påta seg et slikt hovedansvar».

Historielaget understreker at Kristiansand kommune stilte som vilkår at Historielaget skulle dekke alle utgifter i forbindelse med drift og vedlikehold av Høyfjellet. Historielaget påpeker videre at det var nødvendig med vesentlige oppgraderinger av bygget, og at det i løpet av 2008 ble gjennomført mange dugnadstimer. De brukte også over 100 000 kroner på nytt kloakk-anlegg. Historielaget mener at det er et hovedpoeng at ettersom det økonomiske ansvaret for bygget påhviler dem, er det også naturlig at de har en sentral plass i de organer som styrer driften av bygget på Høyfjellet. Ettersom de har brukt mye tid og penger for å sette i stand bygget føles det umoralsk at andre lag og foreninger skal overta styringen av bygget, og således «komme til dekket bord», mens Historielaget må ta regningen.

Historielaget har gjort rede for sitt syn på saken i en mengde korrespondanse med KE. Revisjonen legger to av disse brevene som vedlegg til denne rapporten:

Bilag 2: Brev datert 5. februar fra advokat Svein A. Hagen til Kristiansand Eiendom

Bilag 3: Brev datert 29. april fra advokat Svein A. Hagen til Kristiansand Eiendom

Saken fortsetter deretter uten at partene kommer til en løsning. I notat til kommunalutvalget datert 16. juni 2009 uttaler KE følgende: «Kristiansand Eiendom ga tidlig på nyåret 2009 en muntlig orientering for kommunalutvalget om brukskonflikter mellom ulike organisasjoner på øya. Striden har dessverre tilspisset seg ytterligere, og uenighetene har kommet offentlig til uttrykk i Flekkerøypostens leerspalter. Kristiansand Eiendom har bedt de berørte organisasjoner danne en organisasjon basert på demokratiske styringsprinsipper. En bred representasjon med et felles styre som Historielaget er en selvsagt del av. Og vi har skriftlig berømmet foreningen for den historiske samlingen på Høyfjellet. Kommunens henvendelser til Historielaget er besvart av Advokatrådet v/adv Svein A Hagen. Her blir det gjort klart at Historielaget vil iverksette de nødvendige rettslige skritt hvis kommunen går til oppsigelse eller heving av dagens leieavtale. Kommunen er kjent med sitt ansvar som eier, og har gjort meklingsforsøk. Noen frivillig løsning har det ikke vært mulig å nå frem til».

KE innstiller på denne bakgrunn følgende vedtak i Kommunalutvalget: «Kommunalutvalget er enig i saksfremstillingen fra Kristiansand eiendom datert 3/6-09. Forhandlinger om Høyfjellet fullføres».

Kommunalutvalget fatter i møte 16. juni 2009 et likelydende vedtak. Forslaget vedtas med 4 mot 3 stemmer. Mindretallet stemte for KrFs forslag «Kommunalutvalget tar saksfremstillingen til orientering. Forhandlinger om Høyfjellet fullføres»

Etter dette ble det organisert meglinger mellom Historielaget og de øvrige lag og foreninger. Meglingene ble ledet av medlem i kommunalutvalget Tor S. Utsogn. Det ble holdt møter mellom Historielaget, Tor Utsogn og KE ved Einar Hansen 20. november 2009 samt 9. og 22. januar 2010.

Det ble i disse møtene enighet om å kunngjøre i Flekkerøyposten at lag og foreninger som kunne tenke seg å delta i driften og videreutviklingen av Høyfjellet skulle ta kontakt med Tor Utsogn. I artikkelen som ble publisert i januar 2010 ble det presisert at alle som vil delta i et felles driftsstyre må kunne sannsynliggjøre at de kan delta på dugnad, og at de har økonomiske muligheter til å bidra til driften.

I brev datert 14. april samme år fra Historielaget og Høyfjellets venner til KE, med kopi til Utsogn og ordfører i Kristiansand, sies det innledningsvis at Historielaget og Høyfjellets venner er rimelig fornøyd med ordlyden i artikkelen i Flekkerøyposten. I oppfyllelsen av de tiltakene som fremkommer i avisartikkelen opplever de imidlertid at kommunen «endrer kurs». Blant annet ble foreninger som etter Historielagets oppfatning ikke var etablerte lag inkludert i drøftingsmøter om fremtidig samarbeid. Brevet avsluttes med at Historielaget gjør det klart at de forholder seg til gjeldende kontrakt og fortsetter driften av Høyfjellet på samme måte som tidligere.

Bilag 4: Brev fra Historielaget og Høyfjellets venner datert 14. april 2010.

Ettersom forhandlingene ikke fører frem, sender KE 3. september 2010 brev til Historielaget hvor det gjøres klart at de ønsker å bruke punkt 2 i leieavtalen, og at KE på denne bakgrunn vil innsette et nytt driftsstyre som inntil videre skal ledes av KE.

Advokat Hagen svarer på vegne av Historielaget i brev datert 25. oktober at det for Historielaget ikke er aktuelt å «delta på noe stiftelsesmøte med kommunen». I nevnte brev fremholdes det at Historielaget ikke kan godta at lag og foreninger som ikke har særlig medlemsmasse og økonomi skal delta i styret av Høyfjellet. De tar frem Høyfjellets Aktivitetslag som eksempel.

Videre sies det at «det er således uforståelig for Historielaget at kommunen nå på nytt ønsker å endre driftsformen basert på, etter egne opplysninger, den ene henvendelsen fra Høyfjellets aktivitetslag». Videre fremholdes det at «fra denne side varsles det på nytt at det vil bli iverksatt rettslige skritt dersom kommunen likevel fastholder og prøver å gjennomføre sin forståelse av avtalen»

Historielaget har ved flere anledning påpekt at de har brukt mye ressurser på å sette bygningen på Høyfjellet i god stand. Blant annet har de brukt midler på å ordne VVS-system.

KE har gjennom sin advokat Jakob Bakka høsten 2010 bedt Historielagets advokat om å lage et estimat over hvilke utlegg Historielaget har hatt i forbindelse med oppgraderingen av bygget, for at kommunen eventuelt kan gi Historielaget en økonomisk refusjon. I brev datert 25. oktober 2010 skriver advokat Hagen at Historielaget har hatt utgifter til konkrete kostnader på over 300 000 kroner. I et nytt brev – datert 10. februar 2011 – kommer advokat Hagen med et mer konkretisert prisoverslaget som er utført av Leif Fjellhøy i Historielaget. Estimater viser at de antar å ha utført arbeider til en totalverdi av ca. 400 000 kroner.

I brev datert 19. januar 2012 skriver advokat Jakob Bakka på vegne av KE brev til Historielagets advokat, hvor det gjøres klart at KE skal inngå leiekontrakter med tre foreninger (Flekkerøy vel, Høyfjellets aktivitetslag og Flekkerøy kunst- og kulturlag), og at hver av foreningene peker ut en representant som skal sitte i et felles styre som skal sørge for drift og forvaltning av bygget på Høyfjellet. Videre står det i brevet at «Historielaget gis en siste frist på 14 dager fra dags dato til å svare på om de vil fortsette leieforholdet som en av flere likestilte leietakere og hvem Historielaget vil utpeke som representant til det felles styret». Det understrekes også i brevet at dersom Historielaget ikke aksepterer KEs forslag anses de for å ha frafalt leiekontrakten for enhetsbygget på Høyfjellet.

I brev datert 9. februar samme år gjør Historielaget det klart at det fortsatt ikke er aktuelt for dem å delta i et stiftelsesmøte for å etablere ett nytt styre for Høyfjellet, og at Historielaget fastholder sin forståelse av leieavtalen fra 2008, og bestrider dermed kommunens rett til å kreve et nytt styre.

Advokat Bakka svarer i brev av 20. februar 2012 følgende: «På vegne av Kristiansand kommune som utleier erklæres herved at leieforholdet heves jf., husleieloven § 9-9 første ledd bokstav e... Som konsekvens av hevingen kreves det at eiendommen fraflyttes umiddelbart. Samtidig meddeles at utkastelse vil bli begjært.»

Det er på det rene at Historielaget ikke har etterkommet kommunens krav om å flytte ut fra Høyfjellet. Kommunen har på sin side heller ikke begjært utkastelse. Det er uklart for Revisjonen hvorfor kommunen ikke har fulgt opp sitt brev fra 20. februar 2012.

I løpet av våren 2012 har ordfører i Kristiansand kommune møter med partene for å gjøre enda et forsøk på å komme frem til en minnelig løsning. Blant annet utferdiger ordfører Grundekjøn et forslag til forlik datert 30. mars 2012.

Bilag 5: Høyfjellet på Flekkerøy – brev fra ordfører til Flekkerøy Historielag og Høyfjellets Aktivitetslag

Historielaget kommer med sitt tilsvarende til dette i brev av 17. april 2012 signert Asbjørn Abrahamson. Her påpeker Historielaget at det mottatte løsningsforslaget fra ordføreren ikke er bedre enn de retningslinjene som er vedtatt for stedet i mai 2009.

Etter dette er det så vidt Revisjonen kan se ingen endring i sakens stilling.

2. Revisjonens vurdering av avtalen mellom Kristiansand kommune og Flekkerøy Historielag

Revisjonen er av den oppfatning at hovedproblemet i denne konflikten er forståelsen av leiekontrakten inngått mellom Kristiansand kommune og Flekkerøya Historielag i 2008. Den sentrale problemstillingen er hvorvidt avtalen hjemler eksklusiv leierett for Historielaget fra og med avtaleinngåelsestidspunktet 27. november 2007 og 15 år frem i tid.

Revisjonen vil først gjøre rede for partenes rettslige anførsler knyttet til tolkningen av avtalen. Deretter vil Revisjonen komme med sin vurdering av forholdet.

Kristiansand kommune anfører i det vesentligste at

- Formålet med kjøpet er sentralt ved tolkningen av kontrakten. Formålet er angitt i avtalens punkt 2, det vil si at bygningen skal brukes i samarbeid med andre frivillige organisasjoner
- Videre mener kommunen at avtalens punkt 2 gir kommunen hjemmel til å sette inn nytt styre som trer inn i den eksisterende avtalen
- Kommunen mener at Høyfjellet har misligholdt avtalen ved å ikke godta et nytt, felles styre
- Kommunen viser for øvrig til husleieloven § 9-9 pkt d og e

Historielaget anfører i det vesentligste at

- Leieavtalen regulerer leieforholdet mellom to parter: Kristiansand kommune og Flekkerøy Historielag. Historielaget har stilt en garanti for kommunen om å vedlikeholde bygget
- Når det gjelder forståelse av avtalens punkt 2 «Bygningen skal brukes i et samarbeid med andre frivillige og offentlige organisasjoner» mener Historielaget at de har oppfylt dette ved at alle som ønsker det kan leie lokaler i Høyfjellet. Dette er nedfelt i retningslinjene
- Videre mener de at formuleringen «dersom det er naturlig skal det velges nytt styre» er upresis og uklar. Historielaget mener at det er naturlig å tolke den slik at det er leietaker alene som har rett til å la et nytt styre tre inn i den eksisterende leieavtalen
- Den motsatte tolkning, dvs. at kommunen ensidig kan bestemme at et nytt styre skal tre inn i leieavtalen burde i så fall blitt uttrykt tydeligere i avtalen
- Kan ikke se at avtalen er misligholdt og at det er grunnlag for å heve avtalen

- Kommunen har ikke forholdt seg til husleielovens preseptoriske regler

2.1 Revisjonens syn på saken

Revisjonen vil i det følgende vurdere hvorvidt avtalen mellom Historielaget og Kristiansand kommune gir kommunen rettslig hjemmel til å etablere et nytt styre som trer inn i den eksisterende leieavtalen. Etter Revisjonens syn må dette vurderes i henhold til avtalens punkt 2 annet ledd:

«Bygningen skal brukes i et samarbeid med andre frivillige og offentlige organisasjoner, og dersom det er naturlig skal det velges et felles styre som trer inn som leietaker i henhold til denne avtalen. Kommunen v/Kristiansand Eiendom som grunneier avgjør evt tvister om bruk av bygningen».

Etter dette kan man spørre seg hva et samarbeid med andre frivillige organisasjoner innebærer i avtalens forstand, og når er det naturlig å sette inn nytt styre som trer inn i den foreliggende avtalen?

Det er Revisjonens oppfatning at avtalens ordlyd i seg selv ikke besvarer spørsmålene. Det vil derfor være naturlig å se hen til avtalens faktiske bakgrunn og tilblivelse, samt dens formål.

Revisjonen har i rapportens punkt 1 gjort rede for hva som var intensjonen med kjøpet av Høyfjellet. På denne bakgrunn er det Revisjonens klare mening at formålet med kjøpet – og dermed leieavtalen – var at bygget skulle brukes til allmenn nytte. Dette må innebære at alle sammenslutninger og enkeltpersoner skal ha mulighet til å bruke bygningen på Høyfjellet – på like vilkår.

Det er Revisjonens oppfatning at både Historielaget og KE er enige i dette utgangspunktet. Uenigheten består i hva som ligger i det at Høyfjellets bygninger skal tas i bruk av alle – det vil si hvorvidt avtalens krav om at det skal foreligge *«samarbeid med andre frivillige organisasjoner»* er oppfylt.

Historielaget anfører at alle som ønsker kan leie lokaler på Høyfjellet, så fremt det er ledig kapasitet. Historielaget sier i sine retningslinjer at *«Enkeltforeninger og – personer kan av Samarbeidsutvalget leie lokalene for arrangement til avtalt pris, eller de kan søke Samarbeidsutvalget om gratis leie mot at inntekt fra arrangementet går til Høyfjellets konto»*.

Representanter fra Historielaget har i møte med Revisjonen bekreftet at alle som ønsker det kan leie lokaler på Høyfjellet, såfremt det er ledig kapasitet på det aktuelle tidspunktet.

Revisjonen har også gjennom sin informasjonsinnhenting mottatt tilbakemeldinger om at en del enkeltpersoner og foreninger ikke har fått anledning til å bruke/leie lokalene, til tross for ledig kapasitet, og at man har følt seg ekskludert fra bruken av Høyfjellet.

Revisjonen finner at alle disse påstandene – enten de går i den ene eller andre retning – ikke kan dokumenteres, og Revisjonen tar derfor ikke stilling til hvorvidt det rent faktisk har forekommet usaklig utestengelser fra Høyfjellet.

Revisjonen vil heller på **prinsipielt grunnlag** uttale seg om hva som må ligge i avtalens begrep *«samarbeid med andre frivillige organisasjoner»*.

I denne saken har over 4 millioner kroner av felleskapets penger blitt brukt til å kjøpe et stort bygg på en attraktiv tomt, og det må være naturlig å legge til grunn at bruken av denne eiendommen skal tilegnes en så bred del av samfunnet som mulig. Dette må etter Revisjonens syn bety at i prinsippet kan alle lag, foreninger og enkeltpersoner ha tilgang til Høyfjellet på **like vilkår**. At tilgang skal skje på like vilkår betyr at man som utgangspunkt har lik tilgang til de fordeler eiendommen innebærer, så vel som plikter, herunder økonomiske forpliktelser.

Det er Revisjonens oppfatning at den måten som Høyfjellet er organisert på der Historielaget og Høyfjellets Venner har satt vilkår for hvem, når, og til hvilken leie andre lag, foreninger og enkeltpersoner kan få tilgang til bygget neppe er i tråd med formålet om at allmennheten skal få tilgang på like vilkår. Den nåværende organiseringen fremstår nå som om en enkelt aktør har tilnærmet eksklusiv bruksrett til en offentlig eiendom. Andre lag og foreninger som ikke har hatt adgang til styret har ikke hatt samme mulighet til å påvirke utvikling og veivalg for Høyfjellet.

Til dette kan det innvendes at Historielaget har økonomiske forpliktelser knyttet til bygningsmassen på Høyfjellet. Det fremkommer blant annet av avtalens punkt 3 – «leietakers plikter» at Flekkerøy Historielag er «ansvarlig for alt ytre og indre vedlikehold fra denne dato... Leietaker må selv tegne eget strømabonnement samt dekke kommunale avgifter foruten utgifter til renovasjon, strøm, oppvarming, renhold og telefon».

Til dette vil Revisjonen understreke at det må være **klart** at disse forpliktelsene vil påhvile eventuelt nye leietakere i **samme grad som den eksisterende leietaker**. Revisjonen kan ikke se at avtalen innebærer at leietaker må gi en økonomisk garanti ut over det som er nevnt i forrige avsnitt.

Videre påpeker Historielaget at de har gjort stor dugnadsinnsats på Høyfjellet, og har således satt bygningen i en slik stand at det har vært mulig å ta bygget i bruk. Denne oppfatningen deler Revisjonen. Det er neppe tvilsomt at Historielaget har nedlagt et **betydelig arbeid** i å få satt bygget på Høyfjellet i god stand, og at dette har vært et nødvendig arbeid for at bygget skulle kunne brukes til ulike aktiviteter.

Det er Revisjonens mening at dette dog ikke kan forhindre at andre lag og foreninger på et senere tidspunkt skal få delta i styringen av Høyfjellet. Dersom andre foreninger trer inn i Høyfjellets styre vil Historielaget likevel fortsatt få «sin» del av bruken av eiendommen, og det er Revisjonens mening at den materielle oppgradering som er foretatt derfor ikke vil «gå tapt» for Historielaget.

Etter dette konkluderer Revisjonen med at for å oppfylle avtalens krav om at bruken av Høyfjellet skal skje i et samarbeid mellom frivillige og offentlige organisasjoner må organisasjoner som ønsker det få en representant i Høyfjellets styre, så fremt det er sannsynliggjort at denne organisasjonen kan oppfylle avtalens forpliktelser så som dugnadsinnsats samt å dekke økonomiske forpliktelser.

Neste problemstilling blir å avgjøre når det vil være «naturlig» å innsette nytt styre, jf. avtalens punkt 2, annen del av første setning.

Ordlyden i seg selv gir ingen veiledning for å avgjøre i hvilke situasjoner det vil være «naturlig» å sette inn et nytt styre som trer inn i gjeldende avtale.

For å tolke dette begrepet må man igjen se hen til formålet med kjøpet og avtaleinngåelsen mellom Kristiansand kommune og Historielaget i 2008.

Som nevnt under punkt 1 var det politiske ønske med kjøpet at bygget på Høyfjellet skulle brukes av allmennheten. Bakgrunnen for at Kristiansand kommune inngikk avtale med Historielaget var - som påpekt av Historielaget - at dette var den eneste foreningen som **den gang da** ønsket å inngå avtale om drift av Høyfjellet.

At det i **etterkant** er andre lag/foreninger som ønsker å delta i driften vil etter Revisjonens syn måtte anses som en situasjon hvor det er naturlig å innsette nytt styre, da dette er den beste måten å sikre at eiendom kjøpt med kommunale penger tilfaller en størst mulig krets av personer, foreninger og lag.

Det er altså Revisjonens konklusjon at utleier – Kristiansand kommune – med hjemmel i avtalens punkt 2 kan innsette et nytt styre som trer inn i leietakers plikter og rettigheter i henhold til avtale datert 28. november 2007 der dette fremmer formålet med kjøpet av Høyfjellet.

Historielaget har flere ganger påpekt at de foreninger og lag som har ønsket å sitte i Høyfjellets styre ikke har særlig medlemsmasse, eller økonomiske muligheter til å kunne bidra til driften av Høyfjellet.

Det er klart at de lag og foreninger som skal delta i nytt styre må være skikket til å oppfylle forpliktelsene som fremkommer av avtalens punkt 3. Dette innebærer plikt til å stå for indre og ytre vedlikehold, betale strøm og kommunale avgifter etc.

Det må være eier av eiendommen – Kristiansand kommune – som i hvert enkelt tilfelle vurderer om lag/foreninger som ønsker å delta i et styre for bygget, oppfyller de organisatoriske og økonomiske forpliktelsene en deltagelse vil medføre.

2.2 Leieavtalens forhold til preseptoriske (ufravikelige) regler i husleieloven

Det fremkommer av avtalens punkt 6 at «Avtalen gjelder fremfor husleielovens fravikelige regler, og gir leietaker færre rettigheter enn etter husleieloven».

Det følger av husleieloven¹ § 1-1 at «Loven gjelder avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag. Loven gjelder selv om vederlaget helt eller delvis er fastsatt til annet enn penger... Med bolig menes i denne loven husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse. Med lokale menes i denne loven annet husrom enn bolig».

Flekkerøy Historielag betaler ikke ordinær leie i form av penger. De er forpliktet til å foreta generelt vedlikehold, og som det fremkommer av lovteksten kan vederlag fastsatt i annet enn penger også anses som vederlag i lovens forstand.

Det er åpenbart at Høyfjellet er å anse som «lokale», da bygningen ikke blir brukt til boligformål. Dette innebærer at bare et fåtall av lovens bestemmelser er ufravikelige jf. § 1-2: «Ved leie av lokale kan loven fravikes i avtale, med unntak av §§ 1-1 til 1-4, 4-1, 4-4, 4-6, 9-7, 9-8, 9-10, 12-3 og 12-4 og kapittel 13».

¹ Lov 1997 nr. 17

Revisjonen kan ikke se at den preseptoriske lovgivningen som gjelder i denne konkrete saken har betydning for tolkning av avtalen. Revisjonen vil imidlertid påpeke at husleielovens bestemmelser om formkrav til utleierens oppsigelse jf. § 9-7, og § 9-8 om tilsidesettelse av oppsigelse kommer til anvendelse i denne saken.

3. Revisjonens besvarelse av Historielagets spørsmål i brev datert 27. januar 2013 til Kontrollutvalget

Historielaget lister opp en del konkrete spørsmål i sitt brev til Kontrollutvalget. Revisjonen vil i det følgende gi sitt syn på de ulike problemstillingene som tas opp:

1. *«Deres tolkning av kontraktens paragraf 2, da vi og vår advokat kommer frem til en helt annen forståelse enn den Kr.sand Eiendom forfekter»*

Revisjonen viser til sin drøftelse under punkt 2 hvor dette spørsmålet er besvart.

2. *«en vurdering av oppførselen/saksbehandlingen til Kr.sand Eiendom ved å sende ut oppsigelser på et meget tynt grunnlag, samt en vurdering av selve begrunnelsen der Kr.sand Eiendom hevder mislighold av kontrakten».*

Revisjonen har besvart dette i redegjørelsen under punkt 2. Det presiserer for ordens skyld at Revisjonen ikke kan se at Kristiansand Eiendoms saksbehandling i denne saken er klander-verdig.

3. *«En vurdering av Kr.sand Eiendoms berettigelse til å sitte i et styre for å bestemme over frivillige organisasjoner på øya, på bakgrunn av en uklar formulering i en leiekontrakt, samt krav om at Kr.sand Eiendoms representant skal ha dobbeltstemme i et slikt styre»*

Revisjonen mener at Kristiansand Eiendom – som representant for eier av bygget – har en legitim grunn til å delta i Høyfjellets styre. Det er Kristiansand kommune som har brukt felleskapets midler på å anskaffe denne eiendommen, og må derfor også påse at bruken er i samsvar med formålet med kjøpet.

4. *«En vurdering av Kristiansand Eiendoms bruk av representanter (betalt arbeidskraft) i et styre, i forhold til frivillighetsmeldingen, og den negative effekten denne bruken av kommunalt ansatte har for nettopp frivilligheten».*

Revisjonen kan ikke se at det er i strid med hensynet til frivillig organisasjonsarbeid at eier deltar i forvaltning av bygget. Revisjonen kan heller ikke se at Kristiansand Eiendoms deltagelse i styret har påvirket frivillighetsarbeidet i tilknytning til Høyfjellet i negativ retning. Kristiansand Eiendom påser på vegne av kommunen at formålet med kjøpet etterleveres.

5. *«En vurdering av hvordan Kristiansand Eiendom og byens politikere først fremsetter en del «krav» til de foreninger som skal inn på Høyfjellet, for deretter å neglisjere det de selv har foreslått, og på den måten fremstår som uforutsigbare og vanskelig å stole på i et samarbeid»*

Revisjonen kan ikke se at verken politikere eller administrasjon i Kristiansand kommune fraviker de prinsippene som ble lagt til grunn for kjøpet av bygget på Høyfjellet.

6. *«en vurdering av Kr.sand eiendoms saksbehandling, da Historielaget minst 2 ganger skriftlig har sendt dem «Forslag til retningslinjer for Høyfjellet» og bedt om*

kommentarer og forslag til endringer, og de ikke en eneste gang har svart på henvendelsene.

Revisjonen mener på generelt grunnlag at offentlig forvaltning må besvare henvendelser fra publikum på en proporsjonal og hensiktsmessig måte. Dersom det er slik at KE ikke har besvart henvendelser fra Historielaget er dette ikke i samsvar med forvaltningsrettslige prinsipper.

7. *«har Kontrollutvalget synspunkter på det moralske aspektet når kommunen som har store økonomiske og juridiske ressurser, med sin handlemåte tvinger Historielaget til å måtte delta i en rettsak for å tolke en upresis leiekontrakt? Historielaget, som på dugnad driver et viktig lokalhistorisk arbeid i kommunen, vil kanskje med det bli økonomisk ruinert»*

Revisjonen vil understreke at det er helt klart at Historielaget har gjort en formidabel innsats for Høyfjellet og for de lokalhistoriske samlingene. Det er Revisjonens inntrykk at dette synet deles – fullt ut – av både politiker og administrativt ansatte i Kristiansand kommune. Det er videre Revisjonens oppfatning at ingen ønsker at Historielaget skal flytte fra Høyfjellet. Hovedformålet er at andre foreninger – sammen med Historielaget – skal kunne bruke bygget til sine egendefinerte aktiviteter. Det er Revisjonens anbefaling at dette skjer på minnelig vis, og at man således unngår en rettslig prosess i denne forbindelse.

4. Oppsummering

Det har i løpet av de siste årene pågått en konflikt vedrørende bruken av bygget på eiendommen Høyfjellet på Flekkerøya. Stridens kjerne er hvorvidt avtalen inngått mellom Flekkerøy Historielag og Kristiansand kommune ved Kristiansand Eiendom gir kommunen rett til å innsette et nytt styre bestående av representanter fra også andre lag og organisasjoner.

Revisjonen mener at dagens ordning med at Historielaget og Høyfjellets venner avgjør hvem som skal få tilgang til Høyfjellets lokaler ikke er i tråd med avtalens § 2 hvor det sies at *«Bygningen skal brukes i et samarbeid med andre frivillige og offentlige organisasjoner»*. Der det finnes andre lag og foreninger som ønsker å delta i styret av Høyfjellet må disse få anledning til å være representert i styret. Dette sikrer at så mange som mulig får bruke bygget på Høyfjellet; noe som er helt i tråd med kommunens intensjon med kjøpet av eiendommen. Det må her understrekes viktigheten av at fellesskapets investeringer i størst mulig grad må tilfalle allmennheten, og ikke en eng krets av lag og foreninger.

Det er Revisjonens mening at avtalen mellom Kristiansand Kommune og Flekkerøya Historielag hjemler rett for eier (kommunen) å danne et nytt styre dersom andre lag og foreninger ønsker å delta i forvaltningen av Høyfjellet. De som vil delta må bidra med dugnadsinnsats og økonomiske ytelser på lik linje med den nåværende leietager.

Historielaget betaler ikke leie for Høyfjellet i form av penger. Denne økonomiske fordelten må også gjelde for andre lag og foreninger som eventuelt kommer til å delta i Høyfjellets styre.

Det er kommunen som eier bygget, og som må vurdere i det konkrete tilfelle om de lag og foreninger som ønsker å delta er kvalifisert til dette, både organisatorisk og økonomisk.

KRISTIANSAND REVISJONSDISTRIKT IKS

Historielaget har gjort en stor innsats for å sette Høyfjellet i god stand; både gjennom dugnadsarbeid og økonomiske bidrag. Kommunen har overfor Historielaget ytret ønske om å vurdere en eventuell økonomisk kompensasjon for de utlegg Historielaget har i forbindelse med oppgradering av bygget.

Gjennom sitt arbeid med denne saken har Revisjonen oppfattet det slik at mye av uoverensstemmelsene har sin bakgrunn i personkonflikter. Til dette vil Revisjonen bemerke at bygget på Høyfjellet er kjøpt med fellesskapets penger og må til enhver tid benyttes og forvaltes slik at flest mulig mennesker kan ta bygget i bruk på en måte som gagnar alle deler av lokalsamfunnet.

Kristiansand 5. august 2013



Tor Ole Holbek
Revisjonssjef



Anne-Marie Varen
Forvaltningsrevisor cand.jur.