

Idrottshallen i Rydöbruk

Utredning av de juridiska förutsättningarna för en överlåtelse av idrottshallen i Rydöbruk samt undersökning av hur lokalen kan tillgängliggöras för fler föreningar.

1. Bakgrund

Det beslutades att Rydöbruks skola och förskola skulle avvecklas 2023. Beslutet fattades mot bakgrund av att Hylte kommun befann sig i ett utsatt ekonomiskt läge med sviktande invånarantal och därmed elevunderlag.

Kommunfullmäktige gav kultur- och folkhälsonämnden i uppdrag att föra dialog med Rydöbruks IF avseende gymnastiksal, omklädningsrum samt den tidigare förskolan inom fastigheten i syfte att försöka hitta en överenskommelse med föreningen för att möjliggöra en fortsatt användning av gymnastiksal med tillhörande utrymmen.

Föreningen ställde sig positiv till en överlåtelse och fortsatt användning av gymnastiksalen. Föreningen och kultur- och folkhälsoförvaltningen har tagit fram förslag på avtal som utöver gymnastiksalen också innefattar skötsel av den anslutande fotbollsplanen. Den befintliga bergvärmeanläggningen föreslås vara kvar i kommunal drift och förse gymnastiksalen med uppvärmning. Ett ekonomiskt stöd till föreningen bedöms vara en förutsättning för att föreningen ska ha möjlighet att överta lokalerna.

Den 7 oktober 2025 beslutade kommunstyrelsen att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att utreda de juridiska förutsättningarna för en överlåtelse samt att undersöka hur lokalen kan tillgängliggöras för fler föreningar.

2. Gåva

Den första frågan i denna utredning är huruvida det är möjligt för en kommun att ge en idrottshall i gåva till en förening.

Det finns inget direkt hinder för en kommun att ge en fastighet i gåva till en förening. Kommuner får själva ha hand om sådana angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens område och dess medlemmar. Kommuner har befogenhet att ekonomiskt stödja idrottsrörelsen och dess anläggningar.

Kommuner ska dock behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. En kommun kan särbehandla vissa medlemmar i förhållande till andra, om det sker på objektiv och saklig grund. Övervägande, som till exempel vad som gör denna förening mer lämplig än andra föreningar, har föreningen bättre förutsättningar att nå fler kommunmedlemmar och har föreningen bättre förutsättningar att ta hand om byggnaden, behöver göras. Om andra föreningar också skulle vara intresserade behöver de också övervägas.

Likställighetsprincipen medför inte att kommunen är skyldig att bevilja bidrag till samtliga föreningar. Enligt rättspraxis har likställighetsprincipen inte heller ansetts hindra att hela det tillgängliga anslaget för ett visst ändamål utgått till en enda organisation (se Högsta förvaltningsdomstolens avgörande RÅ 1972 ref. 30). En förutsättning för att ett sådant bidragsbeslut inte skulle strida mot likställighetsprincipen har varit att den verksamhet som fått bidrag stått öppen för alla intresserade på lika villkor.

2.1 Formkrav

För att gåvan ska vara giltig behöver det upprättas ett gåvobrev. Gåvobrevet ska upprättas skriftligen och ska skrivas under av gåvogivaren och gåvomottagaren. Det ska även finnas en överlåtelseförklaring. Vidare måste fastighetens beteckning anges och det ska framgå hur stor del av fastigheten som ges i gåva. Om gåvan ges mot ersättning ska ersättningens storlek anges i gåvobrevet. För att gåvomottagaren ska kunna få lagfart och för att villkor ska gälla krävs det också att namnteckningarna bevittnas av två vittnen. Senast 6 månader efter avstyckningen behöver föreningen ansöka om lagfart, för att gåvan inte ska bli ogiltig.

2.2 Villkor för gåvan

Det kan i gåvobrevet bestämmas att föreningen inte får sälja, byta eller ge bort gåvan.

Är gåvan beroende av sådant villkor utöver två år eller under obestämd tid, gäller villkoret inte mot den till vilken gåvotagaren överlätit fastigheten. Givaren kan således inte återfå gåvan och gåvotagaren får istället utge gåvans värde till givaren. Det innebär att föreningen kan sälja gåvan efter två år och därefter utge gåvans värde till kommunen. Det krävs inte att den som köpt idrottshallen är i god tro. Det innebär att kommunen efter två år inte kan styra vem som äger idrottshallen. Under förutsättning att föreningen har kvar fastigheten har kommunen rätt att återropa villkoret och få fastigheten tillbaka. Skulle däremot föreningen sälja eller ge bort idrottshallen till någon annan kan kommunen bara kräva att få gåvans värde. Det finns idag inget klarlagt rättsläge gällande hur gåvans värde ska bedömas.

Den som med äganderätt förvärvat fast egendom ska söka inskrivning av förvärvet (lagfart). Om ett förvärv är förenat med förbehåll som inskränker lagfartsökandens rätt att överlåta egendomen ska anteckning om inskränkningen göras i fastighetsregistret när lagfart söks eller när inskrivningsmyndigheten annars får kännedom om inskränkningen. En anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel har ingen självständig betydelse för inskränkningens giltighet. Vidare inträder lagfartsskyldigheten först när förvärvet fullbordats. Så länge villkoret gäller kan gåvotagaren endast få vilande lagfart, dock inte för villkor som är längre än två år.

3. Bergvärmeanläggning

Det finns en bergvärmepump på fastigheten som föreslås vara kvar i kommunal drift och förse gymnastiksalen med uppvärmning. Bergvärmeanläggningen finns utanför idrottshallen i en egen byggnad. För de fall kommunen ger idrottshallen i gåva behöver det därför säkerställas att kommunen fortsatt har tillgång till bergvärmepumpen och att det finns el till den. Tre olika förslag på att tillgodose behovet är bland annat nyttjanderätt, servitut eller ledningsrätt.

3.1 Nyttjanderätt – arrende

Med nyttjanderätt avses i princip en rättighet för en annan fysisk eller juridisk person än fastighetsägaren att förfoga över något på dennes fastighet. Nyttjanderätt är bindande i högst 25 år inom detaljplanelagt område och 50 år i övrig. De vanligaste formerna av nyttjanderätt är arrende. För att ett arrende ska vara giltigt krävs det att det upplåts mot vederlag. Det finns flera olika typer av arrende. För detta fall är lägenhetsarrende mest lämpligt. Arrendeformen kräver ett skriftligt avtal som reglerar användningen av marken och underhåll av anläggningarna.

3.2 Servitut

Även servitut kan avse en rätt för någon annan än fastighetsägaren att nyttja dennes fasta egendom. Kännetecknande för servitut är att rättigheten upplåts till förmån för ägaren av annan fastighet. I syfte att främja en ändamålsenlig markanvändning får i fastighet (den tjänande fastigheten) upplåta rätt för ägare av annan fastighet (den härskande fastigheten) att nyttja eller på annat sätt taga i anspråk samt råda över den tjänande fastigheten. Servitut får avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och får inte förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

Avsikten med att inrätta servitut är att förbättra en fastighet genom att tillföra funktioner för att lösa behov, som inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt inom fastighetens egna gränser. Det kan exempelvis vara fråga om rätt till utfartsväg, rätt till parkeringsplats, rätt till vatten, rätt att hålla ledning, på andra fastigheter. Ett servitut kan, till skillnad från nyttjanderätt, avse en rätt att råda över hur ägaren ska använda fastigheten, en rätt att negativt råda över annans fastighet.

Servitut bildas genom avtal. Servitut utgör en belastning på den fastighet som tillhandahåller nyttigheten (den tjänande fastigheten) och dessutom en belastning som i regel gäller utan begränsning i tiden, vilket skiljer servitut från nyttjanderätt. Servitutet gäller tills rättighetshavaren ansöker om att det ska tas bort. Servitutsrekvisiten är tvingande och det är inte möjligt att genom avtal göra en upplåtelse till ett servitut, om rekvisiten inte är uppfyllda. Det finns två typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare, ett officialservitut bildas genom beslut från en myndighet.

Avtalsservitut skrivs mellan två fastighetsägare där den ena fastigheten ges rätt att använda något specifikt på den andra fastigheten, till exempel el för en bergvärmepump. För föreningen och kommunen skulle ett servitut innebära att kommunen kan driva bergvärmepumpen genom att använda exempelvis el från föreningen.

3.3 Ledningsrätt

Rätten att dra ledningar över annans mark kallas ledningsrätt. En ledningsrätt innebär ett intrång i fastighetsägarens äganderätt. Fastighetsägaren har därför rätt till ekonomisk

kompensation. Är parterna inte överens om ersättningsbeloppets storlek värderar Lantmäteriet intrånget och beslutar om ersättningens storlek. Ledningsrätten skapas genom att lantmäterimyndigheten fattar ett beslut. Lantmäterimyndigheten har ett ansvar för att utreda förutsättningarna för ledningsbeslut, men trots det är det viktigt att de parter som berörs själva lämnar information. En ledningsrätt gäller för all framtid. Det kostar att ansöka om en ledningsrätt. Ändring eller upphävande av ledningsrätt sker genom ny förrättning. Ledningsrätten kan i likhet med servitutet knytas till en fastighet. Men till skillnad från servitutet kan ledningsrätten också knytas direkt till ledningshavaren (den som innehar ledningsrätten) som juridisk person. Oberoende av vilket så innebär ledningsrätten en rättighet för ledningshavaren att på visst särskilt vis nyttja den belastade fastigheten.

4. Driftbidrag

Ett ekonomiskt stöd bedöms behövas för att föreningen skall ha möjlighet att överta lokalen samt för att kunna genomföra en upprustning av lokalen. De löpande driftkostnaderna uppskattas utöver och efter en upprustning av lokalen till 220 tkr årligen, vilket inkluderar el- och vattenkostnader för den kommunala bergvärmeanläggningen. Bidrag utgår under förutsättning att föreningen uppfyller de allmänna villkoren för föreningsbidrag i kommunen.

Kommunernas befogenhet att lämna ekonomiskt stöd och stödja idrottsföreningar erkändes tidigt i rättspraxis. Kommunen måste emellertid ha garantier för att lokalen kommer att stå till förfogande för avsett ändamål och att deras upplåtande för ändamålet kommer att ske opartiskt, i skälig omfattning och på skäliga villkor. Verksamheten ska stå öppen för alla intresserade på lika villkor.

Det åligger således kommunen att garantera att lokaler som omfattas av rätten till kommunala bidrag står till förfogande för avsett ändamål. Det saknas uttalanden om hur denna skyldighet ska fullgöras. Kommunen har dock rätt att sätta ned driftbidraget om det inte efterföljs.

Föreningen behöver tillåta att alla får delta på lika villkor på föreningens aktiviteter, men de behöver inte låta andra föreningar få använda hallen. För att garantera att även andra föreningar får tillgång till lokalen är en lösning att villkora driftbidraget. Det kan till exempel bestämmas att andra föreningar ska få tillgång till hallen x dagar i veckan. Det är genom att villkora driftbidraget som kommunen kan säkerställa att lokalen tillgängliggörs för fler föreningar. För det fallet föreningen inte längre behöver driftbidrag eller att de av annan anledning inte får bidrag kan det inte säkerställas att andra föreningar får använda hallen. En lösning för att säkerställa det kan till exempel vara att villkora gåvan i sin helhet.

5. Alternativ till gåva

I detta avsnitt presenteras arrende och uthyrning som är två alternativ till att ge idrottshallen i gåva.

5.1 Arrende

Ett alternativ till gåva är arrende. För att ett arrende ska vara giltigt krävs det att det upplåts mot vederlag. Det finns flera olika typer av arrende. För detta fall är lägenhetsarrende mest lämpligt.

Arrendeformen kräver ett skriftligt avtal som reglerar användningen av marken och underhåll av anläggningarna. Lägenhetsarrenden har enligt lagtexten inte något besittningsskydd, det är dock vanligt att ändå avtala bort det samt att avtala om att arrendatorn inte har rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

5.2 Uthyrning

Av utredning framgår att det framförallt varit två föreningar som använt hallen, Rydöbruks IF och Rydögymnasterna. Även andra föreningar så som Torup/Rydö FF och privatpersoner har haft enskilda bokningar av hallen. Under säsongen 2023 som sträcker sig från höst till vår var idrottshallen i snitt bokad fyra vardagskvällar i veckan. Sett till kommunen i helhet är beläggningen medelhög och fyller en viktig funktion för det lokala föreningslivet. För säsongen 2022/2023 var hallen bokad totalt 364,5 timmar. Taxan för att boka var 55 kr/h för privatpersoner och övriga icke kommunala medlemmar och 45 kr/h för föreningar. Utifrån lägsta taxan är intäkten för säsongen 2022/2023 16 402,5 kr.

Ett annat alternativ till gåva är därför att fortsätta hyra ut lokalen. Genom att hyra ut lokalen kan det säkerställas att fler föreningar får tillgång till lokalen på samma villkor. Genom att hyra ut den säkerställs också att föreningar plockar undan sina redskap efter sig för att möjliggöra att andra föreningar kan använda lokalen. Lokalen kan också tillgängliggöras för kommunens invånare på samma villkor och inte bara föreningar. Hallen blir således inte förenad med bara en förening.

5.3 Jämförelse mellan arrende och uthyrning

Ett arrende är kopplat till en person eller en förening. Vid uthyrning är det kommunen som bär ansvaret över hallen och hallen är inte kopplad till någon specifik förening. Uthyrning innebär således att kommunen bär huvudansvaret för skötsel och underhåll av hallen. Vid arrende är det föreningen som istället bär ansvaret.

Vid ett arrende behåller kommunen äganderätten för idrottshallen men den underhålls av arrendatorn, vilket innebär att det syfte som gåvan har också kan uppfyllas genom arrende.

Om föreningen i framtiden inte längre vill ha hallen har kommunen möjlighet att bestämma vad som ska hända med hallen både vid arrende och uthyrning.

6. Avslutning

Det är möjligt att ge en idrottshall i gåva till en förening. Det viktigaste att ta hänsyn till vid en gåva är att göra övervägande, som till exempel vad som gör denna förening mer lämplig än andra föreningar, har föreningen bättre förutsättningar att nå fler kommunmedlemmar och har föreningen bättre förutsättningar att ta hand om byggnaden, behöver göras. Det finns både fördelar och nackdelar med att ge idrottshallen i gåva till föreningen.

Fördelarna är bland annat följande. Kommunen har inte ansvar för fel i gåvan. Huvudregeln är att gåvotagaren inte kan göra rättsliga påföljder gällande att den mottagna egendomen är bristfällig eller annars sämre än de haft grundad anledning räkna med vid gåvoutfästelsen. Det betyder att när kommunen gett föreningen gåvan har kommunen inte längre något ansvar för idrottshallen. Kommunen undgår också ansvaret för underhåll och skötsel av hallen. Det är däremot svårt att säkerställa hallens tillgänglighet för andra om den ges i gåva. En lösning för att säkerställa att fler föreningar får använda idrottshallen är att villkora bidraget på så sätt att det garanteras att även andra föreningar får nyttja hallen.

Den största risken med att ge idrottshallen till föreningen är att det inte går att garantera vad som händer med hallen för det fallet föreningen inte längre vill ha den. Mot bakgrund av att föreningen efter två år kan sälja eller ge bort fastigheten kan det inte säkerställas vem som har hallen eller vem som har tillgång till hallen. Kommunen riskerar då att ha gjort investeringar i en idrottshall som inte längre kan användas av kommunmedlemmarna. Om kommunen vill bygga bostadshus bredvid kan det eventuellt påverkas av vem som äger idrottshallen.

Att ge hallen i gåvan kan framstå som orättvist även om det är genomförbart. Den största anledningen till att det inte är lämpligt att ge hallen i gåva är att det blir svårare för andra föreningar att få använda hallen. Kommunen betalar således för driften av idrottshallen, men det är någon annan som bestämmer över den. Även om det finns möjlighet att motverka det genom att villkora driftbidraget. Det behöver säkerställas att föreningen är mest lämplig att få idrottshallen. För att undvika att göra snedsteg vid en sådan bedömning är en lösning att hyra ut lokalen. Det är lättare att möjliggöra för fler föreningar och invånare att kunna använda hallen om den hyrs ut. Till skillnad från arrende och att ge bort hallen blir den inte knuten till någon specifik förening. Det är också lättare för lokalbor att starta nya aktiviteter om det finns tillgång till en idrottshall i närheten, vilket förhoppningsvis kan bidra till mer idrottande i kommunen. Nackdelen med att hyra ut lokalen är dock att kommunen bär ansvaret för lokalens skötsel och underhåll. Även om det såklart är mer motiverat att underhålla och driva hallen om det är fler som kan använda den.

För de fall kommunen ger idrottshallen i gåva behöver det säkerställas att det finns el till bergvärmepumpen. Mot bakgrund av att ledningsrätt kan vara kostsamt är arrende eller servitut ett bättre alternativ. Om kommunen vill kunna använda bergvärmepumpen även om idrottshallen skulle byta ägare är servitut ett bra alternativ eftersom det kan gälla för all framtid, även om hallen får ny ägare efter föreningen. Därför rekommenderas ett avtalsservitut. Om hallen hyrs ut behöver det inte beaktas hur bergvärmeanläggningen ska kunna drivas, eftersom den kan fortsätta drivas som den görs idag.