

STADIONLEJE I DANMARK

Notat om danske
superligaklubbers lejeforhold

Søren Bang, Jens Alm og Rasmus K. Storm

Notat / Juni 2014

Titel

Stadionleje i Danmark
Notat om danske superligaklubbers lejeforhold

Forfattere

Søren Bang, Jens Alm og Rasmus K. Storm

Rekvirent

Aalborg Kommune

Layout

Idrættens Analyseinstitut

Udgave

2. udgave, København, juni 2014 (august 2014: Justering af litteraturreference)

Pris

Notatet kan downloades gratis i vidensbanken på www.idan.dk.

ISBN

978-87-92120-79-3

Udgiver

Idrættens Analyseinstitut
Kanonbådsvej 4A
DK-1437 København K
T: +45 3266 1030
E: idan@idan.dk
W: www.idan.dk

Gengivelse af dette notat er tilladt med tydelig kildehenvisning.

STADIONLEJE I DANMARK

Indhold

Indledning og baggrund	6
Udviklingen i dansk ligafodbold – økonomisk set	6
Øget pres på kommunerne	8
Hvilke retningslinjer er der for kommunal involvering i professionel fodbold?	9
Aftaler skal laves på markedsvilkår	9
Hvordan fastsættes lejen?	10
Opsummerende hovedforhold	12
Oversigt over stadionleje i superligarelevante kommuner med kommunalt ejede anlæg....	13
Esbjerg Kommune.....	14
Fakta.....	14
Lejevilkår.....	14
Investeringer	14
Furesø Kommune.....	15
Fakta.....	15
Lejevilkår.....	15
Investeringer	15
Haderslev Kommune	16
Fakta.....	16
Lejevilkår.....	16
Investeringer	16
Mariagerfjord Kommune	18
Fakta.....	18
Lejevilkår.....	18
Investeringer	18
Odense Kommune	19
Fakta.....	19
Lejevilkår.....	19
Investeringer	19
Randers Kommune	20
Fakta.....	20
Lejevilkår.....	20
Investeringer	20
Silkeborg Kommune	21

Fakta.....	21
Lejevilkår.....	21
Investeringer.....	21
Slagelse Kommune.....	23
Fakta.....	23
Lejevilkår.....	23
Investeringer.....	23
Viborg Kommune.....	24
Fakta.....	24
Lejevilkår.....	24
Investeringer.....	24
Aalborg Kommune.....	25
Fakta.....	25
Lejevilkår.....	25
Investeringer.....	25
Aarhus Kommune.....	26
Fakta.....	26
Lejevilkår.....	26
Investeringer.....	27
Oversigt over kommuner med superligahold på ikke-kommunale stadionanlæg.....	28
Brøndby Kommune.....	28
Fakta.....	28
Lejevilkår.....	28
Herning Kommune.....	28
Fakta.....	28
Lejevilkår.....	28
Københavns Kommune.....	28
Fakta.....	28
Lejevilkår.....	28
Opsummering angående lejevilkår.....	29
Konklusion og perspektivering.....	37
Litteraturliste.....	39

Indledning og baggrund

Mange kommuner oplever et pres for nedsættelse af stadionlejen på offentlige stadionanlæg fra ofte økonomisk trængte superligaklubber. Samtidig er der i kommunerne ofte en bred lokalpolitisk interesse i at understøtte den lokale eliteidræts flagskib gennem sikring af så gode opvisningsanlæg og så rimelige økonomiske vilkår for klubberne som muligt inden for lovgivningens rammer.

Med udgangspunkt i denne problemstilling har Aalborg Kommune bedt Idrættens Analyseinstitut om at udarbejde et kortfattet overblik over de konkrete stadionlejeforhold i Danmark med fokus på superligaklubbernes lejeaftaler.

Hvad betaler de enkelte superligaklubber for at benytte de offentlige faciliteter? Hvor god er udnyttelsen? Hvilke konkrete aftaler indgår kommunerne med de professionelle fodboldklubber, og hvad er aftalernes kvalitative indhold?

Dette notat søger på denne baggrund at skitsere superligarelevante klubbers lejeforhold, ligesom notatet i kort form afdækker nogle af de økonomiske og juridiske forhold, der har indflydelse på fastlæggelsen af stadionlejen.

Det skal understreges, at der ikke er tale om et egentligt juridisk notat eller en revisionsrapport, men om et forsøg på at give en aktuel status af lejeforholdene for de danske superligaklubber, der vurderer den aktuelle praksis med udgangspunkt i de gældende (juridiske) vejledninger og en række nøgletal på området.

Notatet afrundes med en kort diskussion af kommunernes praksis på området og skaber derfor grundlag for en politisk debat om lejeforholdene for de danske ligaklubber – herunder også om de nugældende retningslinjer for kommunernes engagement i professionel fodbold er rimelige og tidssvarende.

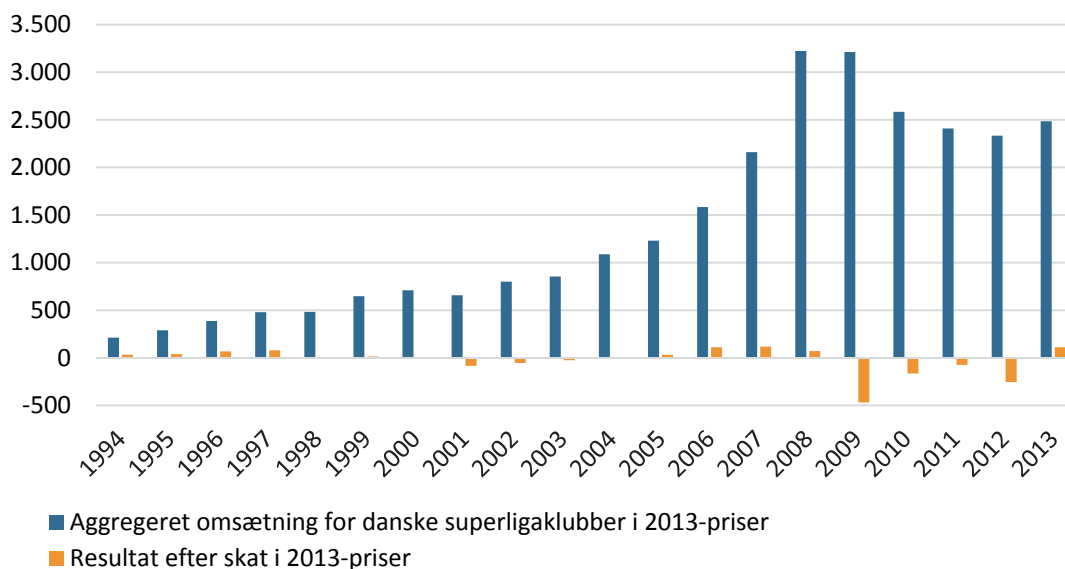
Udviklingen i dansk ligafodbold – økonomisk set

Den danske superligaøkonomi har aldrig været en guldrandet forretning. Siden de danske amatørregler blev ophævet i 1978 har dansk fodbold ganske vist oplevet en markant kommercialisering, men de økonomiske problemer, som klubberne over tid har været igennem, har i stor udstrækning opvejet succesen.

Som det fremgår af figur 1 har superligaklubberne oplevet en markant omsætningsmæssig fremgang i den opstillede 20-års periode, men på trods heraf har klubbernes drift som hovedregel ikke hængt sammen. Klubberne bruger typisk mere, end de får ind.

Af figuren kan det ses, at superligaklubbernes samlede omsætning – justeret for prisudviklingen – er steget fra 212 mio. kroner i regnskabsperioden 1993/94 til knapt 2,5 mia. kroner i 2012/13 (2013-priser). År for år har majoriteten af klubberne imidlertid haft underskud.

Figur 1: Samlet omsætning og resultat efter skat i de danske Superligaklubber, 1994-2013 (2013-priser) (mio. kr.)



Dykker man nærmere ned i tallene, viser det sig, at det typisk kun er én eller to klubber, der har præsteret et gennemsnitligt resultat efter skat over nul eller bidraget til et samlet lavere underskud for superligaklubberne i de viste sæsoner (Storm, 2013).

I en lang periode var det Brøndby IF (BIF) og koncernen bag FC København (FCK), Parken Sport og Entertainment A/S (PSE), der bidrog positivt til balancen, mens det i de seneste to år primært har været FCK og FC Nordsjælland (FCN), der har genereret overskud.

Selvom mange danske klubber i hovedsagen drives professionelt, fordrer klubbernes sportslige ambitioner satsning. Der er almen enighed i den eksisterende sportsøkonomiske litteratur om, at selve konkurrencestrukturen i europæisk fodbold bidrager til problemet.

Som regel konkurreres profitpotentialen i den omsætningsmæssige vækst, klubberne har oplevet de seneste 20 år, væk i kampen for at opnå sportslig succes og få del i de øgede indtægter, der følger af den sportslige succes pga. deltagelse i internationale turneringer, højere tv-eksponering, forøget sponsorpotential og højere andel af den sportsligt relaterede fordeling af tv-rettighedspengene (Storm, 2013).

I en længere periode op mod finanskrisens udbrud i 2008 engagerede klubberne sig endvidere i bredt omfang i forskellige sideaktiviteter med henblik på at gøre sig mere uafhængige af sportslig succes og opnå synergieffekter med andre oplevelsesøkonomiske forretningskoncepter (Storm & Brandt, 2008; Storm, 2009). Med meget få undtagelser har erfaringen med sideaktiviteterne været dårlige, og som naturlig konsekvens har klubberne de senere år levet under et pres for at minimere deres omkostninger og parallelle forretnings-

områder. Det er blandt andet sket ved at barbære sideaktiviteterne væk, men udgifter er skåret væk over hele paletten.

Øget pres på kommunerne

En af posterne i klubbernes regnskaber er blandt andet stadionlejen. Lejen skal betales af de klubber, der benytter offentlige opvisningsanlæg til afvikling deres respektive kampe.

Det økonomiske pres på klubberne har ført til, at lejevilkårene ofte bliver genstand for en diskussion eller dialog mellem de generelt økonomisk pressede klubber og kommunerne. Eksempler på, at lokale lejeaftaler har været til diskussion og visse tilfælde også er blevet ændret, finder man flere steder; bl.a. i Aalborg, Aarhus, Viborg og Esbjerg.

Samtidig viser tidligere analyser (Alm, 2014), at kommunerne oplever et stigende pres for at forbedre eller udvide faciliteterne. Da Danmarks Boldspil-Union (DBU) i 2003 skærpede licenskravene for danske fodboldklubber, blev det blandt andet en forudsætning for at opnå licens til at spille i superligaen, at superligaklubberne spillede på stadionanlæg med minimum 10.000 tilskuerpladser. For 1. divisionsklubberne er kravet 4.000 pladser.

Disse krav har klubberne i vid udstrækning 'sendt direkte videre' til kommunerne på trods af, at kravene med enkelte undtagelser ligger et godt stykke over det nødvendige for at opfylde efterspørgslen på klubbernes hjemmekampe fra tilskuerne.

Disse forhold gør, at der er opstået en konkret problemstilling i forhold til spørgsmålet om lejeaftalerne. Hvad er rimelige lejevilkår, og hvor langt kan eller skal kommunerne strække sig for at imødekomme de lokale professionelle fodboldklubbers krav?

Da udarbejdelse af konkrete lejeaftaler ikke er en enkel øvelse – hvilket også vil blive klart via den nedenstående gennemgang af de meget forskelligt sammensatte konkrete lejeaftaler – søger notatet at opridse nogle fixpunkter, hvorfra man kan komme tættere en vurdering eller svar på spørgsmålet.

Det bliver i det følgende gjort ved først at opridse hovedessensen i de lovgivningsmæssige rammer for aftalerne. Herefter følger en mere nøgtern oplistning af de konkrete forhold i de kommuner, der enten har eller inden for det seneste år har haft et superligahold – og for hvem problemstillingerne derfor er særligt relevante.

Herefter vil nyere udviklingstendenser relevante for spørgsmålet om udformningen af lejeaftalerne opsummerende blive berørt og perspektiveret.

Uden at dette notat som nævnt har til opgave at gå nærmere i de konkrete aftalers holdbarhed i forhold til lovgivningen, vil der afslutningsvist blive rejst nogle principielle problemstillinger, der bør være med overvejelserne i forbindelse med fremtidige indgåelser af nye stadionlejeaftaler eller ved eller justeringer af de eksisterende.

Hvilke retningslinjer er der for kommunal involvering i professionel fodbold?

Der foreligger en del litteratur angående kommunal involvering i professionel fodbold samt en række konkrete tilsynssager, hvor kommuner enten har bedt tilsynsmyndigheden om en udtalelse vedrørende et konkret forhold, eller hvor tilsynsmyndighederne har taget en konkret sag op.

Det vil gå for langt i denne sammenhæng at opliste den retspraksis, som disse sager har afstedkommet. Men de to i offentligheden mest kendte kilder, der omhandler spørgsmålet om kommunal involvering på området, er Indenrigsministeriets redegørelse fra 2001 (Indenrigsministeriet, 2001) samt Konkurrencestyrelsens notat fra 2003 om kommunal udlejning af idrætsanlæg (Konkurrencestyrelsen, 2003).

Af nyere juridiske kilder findes desuden Karsten Naundrup Olesens bog 'Kommuner og Idrætsliv' (Olesen, 2012) og Jens Evald og Lars Halgreens antologi 'Dansk og International Sportsret' (Evald & Halgreen, 2014).

Tidligere har også Mathiasen og Halgreen (2005) skrevet om kommunal involvering i professionel fodbold.

For en grundig og detaljeret juridisk indføring og drøftelse af de eksisterende forhold vedrørende kommunal involvering i professionel sport henvises til disse kilder, der også diskuterer relevante tilsynssager og -afgørelser i relation til spørgsmålet. Nedenstående korte opsummering kan ikke tages som en udtømmende vejledning.

Aftaler skal laves på markedsvilkår

Som overordnet hovedregel er det ifølge den ovenfor nævnte litteratur kendetegnende, at kommuner gerne må involvere sig i professionel elitesport, fx ved at opføre og drive stadioner til forevisning af sportsskampe.

Det er imidlertid også klart, at gøres faciliteterne tilgængelige for en professionel fodboldklub, skal klubben betale leje for anvendelsen. Centralt er det, at lejen herunder skal fastsættes på markedsvilkår (Indenrigsministeriet, 2001).

Olesen (2014) skriver fx, at: "*Kommunalfuldmagten giver hjemmel for, at kommunerne kan tilvejebringe, udvide og drive idrætsfaciliteter med det formål at medvirke til at fremme idrætten og tilgodese almenhedens interesse i at kunne overvære idrætsaktiviteter. Endvidere anføres det som begrundelse for disse aktiviteter, at kommunernes opførelse af idrætsfaciliteter kan have et turismedfremmende formål. Med samme begrundelser antages det endvidere, at kommunerne kan stille idrætsfaciliteter til rådighed for professionelle idrætsklubber forudsat, at en aftale herom sker på markedsvilkår*" (Olesen, 2014, p. 513).

En central rød tråd i forholdet mellem en professionel fodboldklub og kommunen er i det hele taget, at kommunen kun kan engagere sig for så vidt, den har hjemmel dertil – dvs.

varetager opgaver, der en kommunal opgave – men især at aftalen skal tilrettelægges på vilkår, der sikrer mod ulovlig (direkte eller indirekte) støtte til privat erhvervsvirksomhed eller på anden vis virker konkurrenceforvridende.

Kommunen må med andre ord ikke hverken direkte eller indirekte yde støtte til en privat erhvervsvirksomhed. Det forudsættes herunder, at markedsbaserede aftaler sikrer dette.

Overdragelse af navnerettigheder, bortforpagtning af drift, cateringsalg eller andre lignende aftaler angående faciliteterne skal ligeledes ske på markedsbetingelser. Det gælder uanset, om kommunen driver den pågældende facilitet selv eller via et mellemed, fx en kommunalt ejet virksomhed eller en selvejende institution (Olesen, 2012).

Hvordan fastsættes lejen?

Specifikt i forhold til spørgsmålet om stadionleje er der dog det klare problem, at det – som også kan være tilfældet i andre sager om aftaler mellem kommuner og professionelle sportsklubber – kan være vanskeligt at bestemme, hvad den reelle markedsleje til et fodboldstadion er, eller hvad en markedsbaseret aftale i genuin forstand er.

I det konkrete tilfælde med udlejning af kommunale idrætsfaciliteter eksisterer markedet i realiteten ikke. I takt med fodboldens generelle kommerialisering kom der derfor i årene frem mod årtusindskiftet en stigende usikkerhed om, hvordan kommunerne skulle forholde sig til lejeproblematikken.

Med dette udgangspunkt opstillede Konkurrencestyrelsen i sit notat om kommunal udlejning af idrætsanlæg fra 2003 (Konkurrencestyrelsen, 2003) en model for beregning af lejen, der efterfølgende er blevet lagt til grund i sager om stadionlejeaftaler i de danske kommuner.

Den juridiske status af denne beregningsmodel må antages at være relativt klar, idet Konkurrencestyrelsens retningslinjer ud fra en myndighedsbetragtning vil blive lagt til grund i forbindelse med konkrete juridiske vurderinger af lovligheden af en given aftale.

Konkurrencestyrelsens beregningsmodel omfatter i korthed en beregning af stadionlejen med udgangspunkt i nedenstående faktorer:

- 1) Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, der relaterer sig til klubbens kampe
- 2) Kapitalomkostninger til anlægget¹
- 3) Kapacitetsudnyttelsen målt med udgangspunkt i det gennemsnitlige tilskueraltal over en nærmere bestemt årrække

I denne sammenhæng er det vigtigst at notere sig, at Konkurrencestyrelsens beregningsmodel tager udgangspunkt i, at stadionkapaciteten som udgangspunkt er sat af andre hen-

¹ Her skelnes mellem nye og gamle anlæg, og effekten i forhold til stadionlejen beregnes med udgangspunkt de reelle samlede kapitalomkostninger til anlægget (afdrag samt renter).

syn end den professionelle fodboldklubs, hvorfor en leje tilsvarende den reelle tilskuerefterspørgsel – målt ved et gennemsnit af antallet af tilskuere i en given årrække – er rimelig.

Der skal med denne tilgang ikke betales for uudnyttet overkapacitet, da Konkurrencestyrelsen altså antager, at de kommunale stadions overkapacitet i forhold til de professionelle fodboldklubbers reelle udnyttelse skyldes andre forhold end hensynet til den lokale fodboldklub (Konkurrencestyrelsen, 2003).

Olesen (2014) skriver herom:

”Hvor der er tale om, at en kommune udlejer en kommunal idrætsfacilitet, der er opført for år tilbage uden særlig hensyntagen til enkelte klubbers særlige behov, kan der argumenteres for, at markedslejen for den enkelte klubs skal reduceres ud fra betragtninger om, at klubben ikke skal betale for facilitetens fulde kapacitet, hvis denne overstiger, hvad klubben kan udnytte. Argumentationen er her, at den samlede kapacitet er fastsat ud fra kommunens skøn over behov til alle kommunale opgaver, og at den enkelte klub vil have valgt en mindre kapacitet, hvis den havde haft indflydelse på byggeriets størrelse. Konkurrencestyrelsen har valgt denne tilgang i sin model for beregning af markedsleje ved udlejning af kommunale idrætsanlæg.” (Olesen, 2014, p. 513)

Man kan dog rejse spørgsmålet, om situationen angående overkapacitetsspørgsmålet er ændret i nogle kommuner. Ifølge Alm (2014) er det kendetegnende, at flere danske kommuner i lyset af DBU's stadionkrav til bl.a. Superligaen i varierende udstrækning har været nødsaget til at om- og/eller udbygge deres anlæg. I disse tilfælde kan man argumentere for, at stadionbyggeriets størrelse og udformning i vid udstrækning er dikteret af klubbernes specifikke behov. I konkrete tilfælde kan der være tale om opførsel af overkapacitet mere eller mindre direkte formuleret ud fra klubbernes behov, sådan som de er dikteret via DBU's licenskrav.

Idans egne undersøgelser (Bang, 2005; Toft, 2007; Alm, 2014) angående facilitetsbyggeri i de danske kommuner med superligahold finder i forlængelse heraf, at der siden 2000 er bygget eller igangsat offentligt stadionbyggeri for 1,064 mia. kroner². Det siger i sig selv ikke direkte noget om baggrunden for byggeriet, men indikerer en retning.

Olesen (2014) skriver specifikt om målrettede tilrettelæggelser af faciliteterne til en bestemt klub:

”Forskellig fra den netop skitserede situation (hvor kapaciteten ikke er tilrettelagt med udgangspunkt i klubbernes specifikke behov, red.) er situationen, hvor en kommune opfører en idrætsfacilitet målrettet til anvendelse for en bestemt klub og udformer faciliteten efter denne klubs ønsker, og resultatet er et anlæg, som overstiger, hvad kommunen selv ville have haft brug for, og hvor markedslejen for det samlede anlæg ikke vil kunne dække anlægsomkostningerne. I denne situation vil markedslejen ikke modsvare værdi-

² De oplyste beløb fra kommunerne inkluderer kun klubberne, der er inkluderet i pågældende notat. Ifølge undersøgelserne fra 2007 og 2014 er der i alt blevet investeret 3,12 mia. kr. i opvisningsanlæg målrettet eliteidræt mellem 2000-2013.

en af det gode som, idrætsklubben modtager, og aftalen kan dermed konkret vurderes som værende i strid med reglerne om statsstøtte." (2014, p. 514)

I det omfang at Olesen med 'markedslejen' mener den via Konkurrencestyrelsens model beregnede markedsleje, bør man således være opmærksom på, at der i takt med udviklingen er opstået en ny problemstilling. Forudsætningen i konkurrencestyrelsens notat om, at stadionfaciliteterne er forbedret eller udvidet af andre årsager end den lokale fodboldklubs behov synes således i varierende udstrækning brudt.

Kommuner, der har bygget i overensstemmelse med DBU's krav fra 2003, hvor kravet til en superligalicens er minimum 10.000 tilskuerpladser og for 1. division 4.000 tilskuerpladser, og fulgt Konkurrencestyrelsens beregningsmodel for beregning af lejen, bør være opmærksomme på, at (op-)justering baseret på de nye forudsætninger formentlig er nødvendigt.

Sagt med andre ord: Det kan med DBU's krav in mente diskuteres, om stadionlejen for en superligaklub bør beregnes med udgangspunkt i DBU's krav om mindst 10.000 tilskuerpladser - eller om udgangspunktet som hidtil skal være klubbernes reelle og typisk noget lavere tilskuergennemnit.

Opsummerende hovedforhold

Opsummerende er to forhold kendetegnende og relevante for kommuner, der skal lave eller justere en eksisterende stadionlejeaftale.

- 1) Kommunen skal sikre sig, at stadionlejen sættes på markedsvilkår. Der må ikke ydes direkte eller indirekte støtte.
- 2) Selvom den eksisterende litteratur giver kommunerne en relativt bred skønsmargen, hvad angår en markedsbaseret lejefastsættelse, bør lejeaftalen være præget af gennemsigtighed og tage eventuelle nye facilitetskrav med i spørgsmålet om beregning af lejen. Man kan samtidig diskutere, om forudsætningerne bag Konkurrencestyrelsens beregningsmodel stadig er tidssvarende, hvis kommuner primært - direkte eller indirekte - bygger eller renoverer for at imødekomme DBU's stadionkrav.

Nedenfor oplistes de konkrete lejeforhold i de superligarelevante kommuner.

Oversigt over stadionleje i superligarelevante kommuner med kommunalt ejede anlæg

I det følgende gennemgås i en række faktaark lejevilkårene i de 11 kommuner, som tilbyder kommunalt ejede stadionanlæg til klubber, der har spillet i Superligaen i den foregående og/eller den kommende sæson (sæsonerne 2013-14 og 2014-15).

Det drejer sig om kommunerne Esbjerg (Efb), Furesø (FC Nordsjælland), Haderslev (SønderjyskE), Mariagerfjord (Hobro IK), Odense (OB), Randers (Randers FC), Silkeborg (Silkeborg IF), Slagelse (FC Vestsjælland), Viborg (Viborg FF), Aalborg (AaB) og Aarhus (AGF).

De tre kommuner, som huser superligaklubber, der ikke spiller på kommunalt ejede stadionanlæg, er efterfølgende nævnt, men i sagens natur ikke nærmere beskrevet. Det drejer sig om Herning (FC Midtjylland), København (FC København) og Brøndby (Brøndby IF).

I 2005, 2007 og 2013 gennemførte Idan rundspørger, hvor bl.a. lejevilkårene på kommunalt ejede stadionanlæg i Superligaen samt foretagne investeringer i de pågældende anlæg blev afdækket. Disse rundspørger er i forbindelse med udarbejdelsen af dette notat blevet suppleret med aktuelle oplysninger fra en række kommuner, hvor der ikke forelå fyldestgørende oplysninger, ligesom kommunerne er blevet bedt om at verificere de allerede indhentede oplysninger. Ajourføringen er foretaget i løbet af juni måned 2014.

Som nævnt indledningsvist gør gennemgangen eller notatet i sin helhed ikke krav på at være en egentlig revisions- eller juridisk rapport med udførlige regnskabstal på området.

Ambitionen har – inden for en relativ stram tidsplan – været at opstille de vigtigste principper og nøgletal bag de kommunale opkrævninger af leje eller afgift hos lokale superligaklubber og sammenstille disse med andre nøgletal som superligaklubbernes samlede omsætning, stadionudnyttelsen og stadioninvesteringer.³

³ Lejeforholdene er typisk tilvejebragt via konkrete henvendelser til kommunernes ansvarlige sagsbehandlere eller områdeansvarlige. Der skal tages det forbehold, at en tættere gennemgang af aftalernes ordlyd kan præcisere dele af den nedenfor skitserede oversigt. Desuden har det inden for den relativt korte tidsramme for udarbejdelsen af dette notat ikke været muligt at få verificeret alle enkelt detaljer angående lejeforhold og stadiuminvesteringer. Det tages derfor forbehold for mindre justeringer.

Esbjerg Kommune

Fakta

Klub: Esbjerg fB

Klubbens ejerforhold: Efb Elite A/S

Anlæg: Blue Water Arena

Kapacitet: 17.181

Oplyste anlægsinvesteringer siden 2000: 167,5 mio. kr. inklusive 5 mio. kr. til nedretningsarbejder.

Ejerforhold: Esbjerg Kommune, men investeringsselskabet Efb Ejendom A/S ejer privat ejerlejlighed i stadion med bl.a. lounge, café, skybokse og administration, der udlejes til Efb.

Driftsherre: Sport & Event Park Esbjerg. Selvejende institution under Esbjerg Kommune.

Lejevilkår

Efb betaler en samlet leje på 2.068.000 pr. sæson, hvori betaling for kommercielle rettigheder, vedligehold mv. indgår.

Kommercielle rettigheder

Efb har alle sponsorrettigheder samt navnerettighed til stadion. Efb har cateringrettigheder ved egne superliga- og pokalkampe

Ydelser inkluderet i lejen

I lejen indgår bidrag til drift og vedligehold på 40 pct., svarende til 360.000 kr., af de ansatte årlige udgifter på i alt 900.000 kr. Der afregnes ikke særskilt for forbrug (el, vand m.v.) ved kampe på nær forbrug til LED-bander, storskærm og andet løsøre, som ejes af fodboldklubben.

Råderet og andre forhold

Klubben har råderet til stadion ved egne superliga- og pokalkampe. Ved brug herudover skal der betales leje og cateringafgift.

Investeringer

2003: Tilbygning til stadion med sponsorlounge og kontorfaciliteter til Efb – i alt 11,5 mio. kr., hvoraf Efb betalte 0,5 mio. kr. for inventar.

2004: Ny siddetribune på langside, lysanlæg, varme i banen, vandingsanlæg: 28. mio. kr., hvoraf Efb gennem en hovedsponsor betalte 8 mio. kr. for lysanlægget og varme i banen.

2008-09: Kommunale investeringer på i alt 73 mio. (plus 5 mio. kr. til nedrivningsarbejder) til færdiggørelse af nyt stadion. Herudover investerede investeringsselskabet Efb Ejendom A/S cirka 50 mio. kr. i privatejede lounge-, skybokse, cafe-, administrationsfaciliteter.

Furesø Kommune

Fakta

Klub: FC Nordsjælland

Klubbens ejerforhold: FC Nordsjælland A/S

Anlæg: Farum Park

Kapacitet: 10.300

Oplyste anlægsinvesteringer siden 2000: 160 mio. kr.

Ejerforhold: Furesø Kommune

Driftsherre: Furesø Kommune

Lejevilkår

FCN betaler årligt en fast forpagtningsafgift på 1,7 mio. kr., der giver klubben dispositionsret over 70 pct. af banekapaciteten, mens kommunen råder over de restende 30 pct.

Herudover betaler klubben 40 pct. af de årlige entreindtægter fra 2.457.000 kr. til 4.044.924 kr. og 30 pct. af entreindtægterne fra 4.044.924 kr. og opefter.

Kommercielle rettigheder

Grundlejen giver FCN følgende kommercielle rettigheder til anlægget: Sponsorrettigheder, catering og udskænkning. Herudover betaler FCN for navnerettighederne på Farum Park. Kommunen ønsker ikke at oplyse det konkrete beløb med henvisning til klubbens muligheder for videresalg af denne rettighed.

Ydelser inkluderet i lejen

Lejen inkluderer forbrug af el/ varme/ vand samt rengøring og vedligeholdelse. Forbrug ved særlige installationer som varme i banen, LED-banedereklamer og storskærme afholdes dog af klubben.

Råderet og andre forhold

Ved kommercielle aktiviteter ud over de 70 pct. af klubbens råderet til anlægget, afholder FCN kommunens faktiske udgifter forbundet hermed og betaler 10 pct. af et eventuelt overskud i forpagtningsafgift. Herudover giver aftalen inden for klubbens råderet på 70 pct. klubben fri adgang til anlægget året rundt, førsteprioritet i forhold til andre brugere og mulighed for at forhåndsbooke eller aflyse/flytte andre brugere i forbindelse med fremtidige aktiviteter.

Investeringer

I 2001 kostede opførelsen af det nye Farum Park Sports og Konferenscenter 411 mio. kr., hvor selve fodboldstadion skønnes have kostet ca. 150 mio. kr. – en investering, der blev betalt af kommunen. I 2012 anlagde kommunen for 10 mio. kr. kunstgræs og varme i banen. Etableringen af kunstgæs med varme blev anlagt og finansieret i fælleskab mellem FCN og Furesø Kommune. Fra 2014 og frem findes der planer om at udskifte sæderne på stadion. En investering, der vil blive finansieret af kommunen, og forventes at koste 150.000 kr. årligt.

Haderslev Kommune

Fakta

Klub: SønderjyskE

Klubbens ejerforhold: Sønderjyske Elitesport A/S

Anlæg: Sydbank Park

Kapacitet: 10.000

Oplyste anlægsinvesteringer siden 2000: 50,2 mio. kr. (96,2 mio. kr. med boliger, sportel)

Ejerforhold: Haderslev Kommune. SønderjyskE ejer en del af vesttribunen (skybokse).

HFK Tribune ApS ejer østtribunen, sportel, klublokaler og kunstgræsbanen. Ejerskabet på en nyopført tribune er fordelt mellem HAB Bolig, HFK Tribune ApS, SønderjyskE og Haderslev Kommune.

Driftsherre: Stadion, banevarme og ståtribuner er kommunalt drevet. Østtribunen med siddepladser og loungefaciliteter er drevet af HFK Tribune ApS. Den ny vesttribune drives af HFK Tribune ApS for Haderslev Kommune. HAB Bolig står for boliger.

Lejevilkår

SønderjyskE betaler 207.161 i leje til kommunen for stadion, banevarme, træningsbane m.m. plus forbrug. Derudover betaler HFK Tribune ApS 300.000 kr. til kommunen for leje af vesttribunen.

Kommercielle rettigheder

Navnerettighed tilfalder HFK Tribune ApS/SønderjyskE. Alt salg på stadion pågældende lejedage tilfalder HFK Tribune ApS/SønderjyskE.

Ydelser inkluderet i lejen

Der betales for alt forbrug. Ikke for vedligeholdelse.

Råderet og andre forhold

HFK Tribune ApS/SønderjyskE lejer stadion, dvs. benyttelse af stadion 40 dage årligt, herunder adgang til omklædnings- og badefaciliteter, læge- og massørrum, dommerrum i forbindelse med de 40 lejede stadiondage samt kampe/træning. HFK Tribune ApS/SønderjyskE lejer vesttribune 40 døgn årligt, adgang til toiletter, depoter m.m.

Investeringer

Sydbank Park, tidligere Haderslev Fodboldstadion, blev i sin nuværende form indviet i 2001 og kostede 17,7 mio. kr. at opføre, hvoraf kommunen investerede 8,5 mio. kr., mens siddetribunen (østtribunen) til 9,2 mio. kr. blev finansieret af HFK Tribune ApS.

Mellem 2005-06 blev der investeret 2,8 mio. kr. i nye toiletter, lystavle og varme i banen. Kommunen foretog investeringen på 1,7 mio. kr. for varmeanlægget i banen, mens HFK Tribune ApS betalte for toiletter og lystavle.

Senest er der i 2013-2014 igangsat en række større udbygning af stadion i form af en ny overdækket vesttribune med 3.000 siddepladser. HAB er ansvarlig for investeringen i ung-

doms- og akademiboliger samt sportellet. HFK Tribune ApS for resten. De to parter betaler cirka halvdelen af investeringen hver især.

Tabel 1. Oversigt oplyste investeringer i Sydbank Park 2013-2014

42 ungdoms-/akademiboliger i ny vesttribune	38 mio. kr.
8 sportelværelser i ny vesttribune	8 mio. kr.
Kontorlokaler, klublokaler	3,6 mio. kr.
Overdækker tribune	17 mio. kr.
VIP-lounge	4,8 mio. kr.
Skybokse	4,3 mio. kr.

Mariagerfjord Kommune

Fakta

Klub: Hobro IK (forening)

Klubbens ejerforhold:

Anlæg: DS Arena

Kapacitet: 4.000

Oplyste anlægsinvesteringer siden 2000: 23,8 mio. kr.

Ejerforhold: Bygninger ejes af Hobro IK. Grunden ejes af Mariagerfjord Kommune.

Driftsherre: Anlægget er drevet af foreningen Hobro IK

Lejevilkår

Som forening betaler Hobro IK ikke leje til kommunen.

Kommercielle rettigheder

Fri råderet.

Ydelser inkluderet i lejen

Klubben afholder selv forbrugsudgifter og udgifter til vedligehold og banepleje.

Råderet og andre forhold

Fri råderet.

Investeringer

HIK har ønsket varme i banen, hvilket der har været politisk opbakning til. Da banen samtidig blev flyttet, og der blev sået et nyt græstæppe, gav det ifølge kommunen god mening samtidig at installere et vandingsanlæg, ligesom der er blevet etableret jordvarme samt en tank til opsamling af regnvand, som skal bruges til vanding af banen.

Den øgede vedligeholdelsesopgave skal ifølge kommunen ses i lyset af de øgede krav, der er for et superligahold, og et ønske om at være bedre rustet til fremtidige krav.

Følgende investeringer er gennemført i de senere år:

2011: Nyt stadion, 16 mio. kr. (samfinansieret af klub/firma/kommune)

2012: Lysanlæg, 1,5 mio. kr. (klubinvestering)

2013: Renovering af omklædning, 1 mio. kr. (kommunal finansieret)

2014: Anlæg af ny bane inkl. vand, varme mm. ca. 4.8 mio. kr.

2014: Tv-tårn 0,5 mio. kr. (samfinansieret af klub/firma)

Odense Kommune

Fakta

Klub: OB

Klubbens ejerforhold: Odense Sport & Event A/S

Anlæg: TREFOR Park

Kapacitet: 15.790

Oplyste anlægsinvesteringer siden 2000: 50 mio. kr.

Ejerforhold: Odense Kommune. Odense Sport & Event A/S ejer VIP-området på en tribune.

Driftsherre: Odense Idrætspark (Odense Kommune). OB ejer selv deres bygning.

Lejevilkår

OB betaler en årlig leje på 2.102.390 kr. for 20 hjemmekampe. For eventuelt yderligere kampe betales 100.952 kr. per kamp.

Kommercielle rettigheder

Ifølge aftalen har OB rettigheder til salg af reklamer, salg af catering og navnerettigheder til egne kampe.

Ydelser inkluderet i lejen

OB afholder udgifter til forbrugsafgifter (el, varme og vand). Odense Idrætspark afholder driftsudgifter til vedligeholdelse af egne bygninger, pasning af banen, rengøring og renholdelse på anlægget.

Råderet og andre forhold

OB har ret til at benytte stadion 20 kampe pr. år. Klubben har fortrinsret til kampe, men kommunen kan afholde arrangementer efter nærmere aftale.

Investeringer

Siden 1997 er det blevet lavet investeringer i anlægget for 110 mio. kr.

I 1997 lavede kommunen en stor udbygning med fire nye tribuner, der kostede 60 mio. kr.

I 2004 blev varme nedlagt i banen på det daværende Fionia Park, og der blev også lavet mindre forbedringer. Investeringen på 10 mio. kr. blev finansieret af kommunen gennem salg af 'ejerlejligheder' og byggerettigheder til OB. Et år senere blev det indrettet VIP-faciliteter/sponsorlounge på hovedtribunen - en investering på 40 mio. kr., som OB finansierede.

Randers Kommune

Fakta

Klub: Randers FC

Klubbens ejerforhold: Randers FC A/S

Anlæg: AutoC Park Randers

Kapacitet: 12.000

Oplyste anlægsinvesteringer siden 2000: 140 mio. kr.

Ejerforhold: Randers Kommune. Randers FC ejer administrationen og loungen.

Driftsherre: Randers Kommune

Lejevilkår

Aftalen afhænger af, om klubben deltager i Superligaen eller 1. division.

I Superligaen er lejebetalingen 1,8 mio. kr. pr. sæson, mens den er på 900.000 kr. pr. sæson, hvis klubben spiller i 1. division. Hvis klubben arrangerer ekstra kampe med entré, er lejen på 110.000 kr. pr. kamp.

Kommercielle rettigheder

Aftalen inkluderer alle navne- og sponsorrettigheder og ret til catering ved egne kampe. Klubben har derudover ret til at stå for salg af mad og drikkevarer ved andre arrangementer, der bliver afholdt på stadion.

Ydelser inkluderet i lejen

I lejeaftalen er alle driftsudgifter inkluderet bortset fra el over en fastsat grænse.

Råderet og andre forhold

Klubben har adgang til stadion på kampdage samt én træning på stadion før hver kamp. Desuden har klubben ifølge aftalen adgang til træningsbane og kunstgræsbane.

Investeringer

I 2006 gennemgik AutoC Park Randers en totalrenovering med ny bane med varme, nyt lys- og lydanlæg, tre nye tribuner, nye omklædningsrum og administrationslokaler samt en ny lounge. Renoveringen kostede 85 mio. kr., hvoraf kommunen betalte 65 mio. kr. og klubben 20 mio. kr.

I 2013 investerede kommunen 30 mio. kr. i færdiggørelsen af nordtribunen. Samtidig valgte klubben for egen regning at udvide arenaen med yderligere lounge- og skyboksfaciliteter samt lokaler til udlejning. Investeringer, der beløb sig til 25 mio. kr.

Silkeborg Kommune

Fakta

Klub: Silkeborg IF

Klubbens ejerforhold: Silkeborg IF Invest A/S

Anlæg: Mascot Park

Kapacitet: 10.000

Oplyste anlægsinvesteringer siden 2000: 37,9 mio. kr.

Ejerforhold: Silkeborg Kommune. Silkeborg IF Invest A/S ejer loungebygningen.

Driftsherre: Silkeborg Kommune. Sponsorlounge og cafeteria drives af Silkeborg Invest A/S.

Lejevilkår

Klubben betaler leje via nedskrivning af loungebygningens værdi, hvilket af kommunen er vurderet til at ligge over en markedsleje for stadion. Nedskrivningen ligger i lejet 800.000-1.100.000 kr.

Klubben får navnerettigheden til stadion gennem en klubfinansieret anlægsinvestering i nedlægning af varme i banen. Investeringen, der blev gennemført i 2011-2012, udgjorde 2.560.000 mio. kr.

Kommercielle rettigheder

Klubben har alle kommercielle rettigheder.

Ydelser inkluderet i lejen

Alle forbrugsafgifter er inkluderet i aftalen undtagen udgifter til varme i banen, der betales særskilt af klubben. Klubben betaler efter særskilt måler udgifterne til el, vand og varme i loungen og er også ansvarlig for indvendig vedligeholdelse og renholdelse af loungen.

Råderet og andre forhold

SIF har råderet ved kampe for 1. hold og reservehold, hvilket aftales i samarbejde med Kultur- og Fritidsafdelingen i kommunen. Klubben kontaktes i tilfælde af, at andre brugere lejer sig ind.

Investeringer

Siden slutningen af 1990-tallet er flere større investeringer blevet foretaget på stadion.

I 1998 blev der foretaget en modernisering af stadion, herunder tag på tribune og opførelse af særlig handicapvenlig tribune, hvoraf 15,7 mio. kr. blev finansieret af kommunen, og 3,1 mio. kr. blev finansieret af privat virksomhed inden for handicapområdet.

I 2000 blev vesttribunen ombygget og udvidet. Ved samme lejlighed blev der etableret sponsorlounge, et nyt indgangsparti og belægning omkring stadion. Investeringen på 31 mio. kr. sikrede klubben, og efter 30 år overgår tribunen til kommunen.

Et nyt lysanlæg blev etableret i 2004. Anlægget, der kostede 2.400.000 mio. kr., blev finansieret af kommunen med 800.000 kr. og 1,6 mio. kr. betalt af DBU m.fl.

I sæsonen 2011-12 blev der foretaget en omlægning og flytning af banen samt etablering af sikkerhedshegn uden for stadion. Investeringen på 2 mio. kr. blev finansieret af kommunen, mens klubben finansierede en flytning af gæstetribunen. I den efterfølgende sæson blev der etableret varme i banen, hvilket blev finansieret af klubben gennem erhvervelse af navnerettighederne til stadion.

Et nyt stadion for 120 mio. kr. skal opføres i Silkeborg. Det forventes at stå færdigt i 2016. Kommunen vil efter planen betale 60 mio. kr., og den øvrige halvdel er opdelt mellem disse finansieringskilder/investorer:

- Jysk: 10 mio. kr. for navnesponsoratet
- Jyske Bank: 10 mio. kr. for hovedtribunesponsoratet
- Mascot: 5 mio. kr. for langsiden
- Club500: 4,5 mio. kr. for østtribunen,
- Reimar Nielsen: 1 mio. kr. for sponsorindgangen
- Kristiansen: 1 mio. kr. for hjørnet mellem sponsortribunen og vesttribunen
- Salg af nuværende loungetribune på det eksisterende stadion til kommunen for 19,1 mio. kr.

Slagelse Kommune

Fakta

Klub: FC Vestsjælland

Klubbens ejerforhold: FCS 2008 A/S

Anlæg: Harboe Arena Slagelse

Kapacitet: 10.000

Oplyste anlægsinvesteringer siden 2000: 40 mio. kr.

Ejerforhold: Slagelse Kommune

Driftsherre: Slagelse Kommune og FC Vestsjælland (tribune indvendigt)

Lejevilkår

FC Vestsjælland betaler 937.000 kr. i leje pr. år.

Kommercielle rettigheder

FCV har navne- og reklamerettigheder til bander og andre dele af stadion. Klubben har også ret til catering, når den afholder arrangementer, og klubben ejer selv udsalgsstederne på stadion.

Ydelser inkluderet i lejen

I den nye tribune betaler FCV samtlige energiomkostninger. Lejeaftalen indeholder også en træningsbane samt tider på kunstgræsbane. Kommunen betaler for driften af banen, mens afholdelse af udgifter til vedligeholdelse og mindre forbedringer på stadion varierer efter udgiftstype. Kommunen betaler som udgangspunkt for varige og nagelfaste forbedringer, fx flisebelægning i stedet for stencel, flere ampere i eltavler osv. Mens FCV betaler for deres mange særlige krav som fx tv-skærme til promovning af sponsorer, salgskoder, osv.

Råderet og andre forhold

Klubben lejer selve banen, når der er kamp, men er selv driftsherre og har fuld råderet over ny tribune indvendig. Imidlertid kan kommunen også bidrage til den nye tribune og ville assistere med kommunale midler, hvis det drejer sig om forbedringer, som bliver en del af inventaret.

Investeringer

Mellem 2011-13 har Slagelse Kommune lavet investeringer i anlægget for i alt 40 mio. kr., hvoraf 38 mio. kr. er gået til en ny tribune.

I 2014-15 vil kommunen investere 27 mio. kr. i et nyt tag på stadion, omklædningsrum til breddeidræt og toiletter på den gamle tribune.

Viborg Kommune

Fakta

Klub: Viborg FF

Klubbens ejerforhold: Viborg FF Prof. Fodbold A/S

Anlæg: Energi Viborg Arena

Kapacitet: 10.000

Oplyste anlægsinvesteringer siden 2000: 67,5 mio. kr.

Ejerforhold: Viborg Kommune

Driftsherre: Viborg Kommune

Lejevilkår

I sæsonen 2013/14 betalte klubben en årlig leje på 1 mio. kr.

Kommercielle rettigheder

Lejeaftalen indeholder ret til reklame på stadion og ret til salg af drikkevarer og catering. Herudover findes en særskilt aftale om ret til salg af navn på stadion, hvor kommunen sælger stadionnavnet for 50.000 kr. årligt.

Ydelser inkluderet i lejen

Aftalen inkluderer banepleje og anvendelse af stadionfaciliteter uden ekstrabetaling for forbrug.

Råderet og andre forhold

Råderet til superligakampe og enkelte andre kampe.

Investeringer

Det nybyggede stadion fra 2002 med tilhørende vestbygning kostede 62,1 mio. kr., hvoraf kommunen betalte 39,1 mio. kr., men den private investor FIH A/S finansierede de tre øvrige tribuner til en pris af 23 mio. kr.

Mellem 2005-07 investerede kommunen 5,4 mio. kr. i færdiggørelse af stadion.

Det findes en samlet helhedsplan over udvikling af kultur- og idrætsfaciliteter i stadion- og Tinghalområdet. Denne helhedsplan, der er under udarbejdelse, har primært fokus på faciliteter til kultur og events, og den samlede investering forventes at blive 62 mio. kr. i perioden 2014-17. Finansieringsmodel er ikke endelig fastlagt, og i forhold til udbygningsplanen vil budgetbehandlingen gennemgås i byrådet i august 2014.

Aalborg Kommune

Fakta

Klub: AaB

Klubbens ejerforhold: AaB A/S

Anlæg: Nordjyske Arena

Kapacitet: 13.962

Oplyste anlægsinvesteringer siden 2000: 114,6 mio. kr.

Ejerforhold: Aalborg Kommune

Driftsherre: Aalborg Kommune

Lejevilkår

Klubben betaler årligt 1 mio. kr. i lejeafgift samt i 2014 herudover 4,94 kr. pr. tilskuer, dog minimum 20.000 kr. og maks. 40.000 kr. pr. kamp. Herover betaler klubben yderligere 1,4 mio. kr. årligt for de kommercielle rettigheder (se nedenfor).

Kommercielle rettigheder

Årligt betaler klubben 1,1 mio. kr. for reklamerettigheder til egen kampe og rettigheder til catering for anlægget og 300.000 kr. for navnerettighederne til stadion ved AaB-kampe.

Ydelser inkluderet i lejen

Alle serviceydelser, herunder vedligehold og forbrug, er inkluderet i aftalen.

Råderet og andre forhold

Kun råderet for kampafvikling.

Investeringer

I 2004 gennemgik det daværende Aalborg Stadion en omfattende renovering. Der blev etableret en overdækning af tribunerne på stadion mod øst og vest, en ny overdækning af tribune mod syd, ny nordtribune, og der blev etableret sponsorfaciliteter. Renoveringen kostede 104,6 mio. kr., hvoraf 64,6 mio. kr. blev betalt af kommunen og den resterende del af AaB A/S.

I sæsonen 2011/12 blev der etableret nyt lysanlæg – en investering på 10 mio. kr., der blev finansieret af kommunen.

AaB har fået tilbagebetalt en tidligere forudbetalt benyttelsesafgift på 13 mio. kr.

Aarhus Kommune

Fakta

Klub: AGF

Klubbens ejerforhold: Aarhus Elite A/S

Anlæg: NRGi Park

Kapacitet: 19.433

Oplyste anlægsinvesteringer siden 2000: 161,5 mio. kr. (skøn for stadiondelen af Atletion)

Ejerforhold: Aarhus Kommune

Driftsherre: Aarhus Elite A/S gennem Atletion A/S

Lejevilkår

Stadion indgår i Atletion-komplekset, der siden 2005 er forpagtet til Aarhus Elite A/S gennem datterselskabet Atletion A/S. Aarhus Elite A/S er samtidig moderselskab for AGF Fodbold.

Fodboldbanen er kun én af flere større idrætsfaciliteter på NRGi Park, herunder anlæg og indendørs haller til opvisnings- og breddeidræt, hvorfor det ikke er muligt angive et specifikt lejeløb til kommunen for selve fodboldanlægget.

Men for den samlede forpagtning betaler Aarhus Elite A/S en fast forpagtningsafgift, der i 2014 beløber sig til 1.625.000 kr. Hertil kommer en variabel forpagtningsafgift, der fra 2014 bl.a. beregnes ud fra samlet omsætning og bruttoavance på salg af drikkevarer. Afgiften var i perioden 2010-2013 fastfrosset til 1.430.000 kr., men forventes med en justeret forpagtningsaftale, der ophæver fastfrysningen, at blive lavere fra og med 2014.

Der følger med forpagtningsaftalen en række forpligtelser over for bl.a. skoler og foreninger samt Team Danmark, som kommunen kompenserer for gennem øremærkede midler, ligesom kommunen fremover bidrager til den løbende vedligeholdelse (1 mio. kr. i 2014 gradvist stigende til 1,6 mio. kr. i 2020). Samlet andrager disse kommunale ekstraudgifter i gennemsnit cirka 2,6 mio. kr. frem mod 2020 inklusive årlige omkostninger på 0,43 mio. kr. til en kommunalt finansieret renovering af køkken og atletikbane.

Kommercielle rettigheder

Aftalen giver Aarhus Elite A/S ved Atletion A/S alle kommercielle rettigheder til anlægget, herunder sponsorrettigheder, navnerettigheder, catering og udskænkning.

Ydelser inkluderet i lejen

Atletion betaler for forbrug (varme, el, banevedligehold etc.) og ansvarlig for løbende vedligehold af hele anlægget. Fra og med 2014 bidrager kommunen dog med ovennævnte driftstilskud til vedligehold på 1. mio. kr. stigende til 1,6 mio. kr. i 2020, ligesom kommunen finansierer renoveringen af atletikbanen på stadion.

Råderet og andre forhold

Atletion A/S har råderetten over anlægget, dog med en række restriktioner i forhold til foreningslivet i forhold til bl.a. adgang til atletikanlægget på fodboldstadion og begrænsninger på aflysninger af træningstimer.

Investeringer

Den store kommunalt finansierede modernisering af fodboldstadion i 2001 androg cirka 150 mio. kr. ud af i alt 300 mio. kr. til renovering og udbygning af Atletion-komplekset – herunder opførelsen af en ny opvisningshal.

I 2007 anvendte Aarhus Elite 7,5 mio. kr. til en udendørs forlængelse af VIP-og tilskuerfaciliteterne på stadion samt forbedrede flugtveje.

I 2011 gennemførte Aarhus Kommune i samråd med Atletion investeringer for 30,5 mio. kr. i bl.a. VIP-faciliteter, boder, flugtvejstrapper og inload-faciliteter – heraf blev cirka 23-24 mio. kr. anvendt på selve stadion. Atletion A/S bidrog indirekte til finansomkostningerne gennem en højere forpagtningsafgift, som dog atter er reduceret med ovennævnte aftalejustering.

Herudover planlægges en modernisering af bl.a. et køkken til i alt 6,5 mio. kr. Denne bliver kommunalt finansieret med den begrundelse, at der er tale om genopretning af faciliteter, som allerede var nedslidte forud for driftsaftalen med Atletion A/S. Endvidere renoveres for cirka 2 mio. kr. atletikløbebanerne på stadion op til afviklingen af EM Atletik i 2017 for veteraner. Denne renovering bliver også kommunalt finansieret.

Oversigt over kommuner med superligahold på ikke-kommunale stadionanlæg

Brøndby Kommune

Fakta

Klub: Brøndby IF

Klubbens ejerforhold: Brøndbyernes IF Fodbold A/S

Anlæg: Brøndby Stadion

Kapacitet: 28.000

Oplyste anlægsinvesteringer siden 2000:

Ejerforhold: Brøndbyernes IF Fodbold A/S

Driftsherre: Brøndbyernes IF Fodbold A/S

Lejevilkår

Stadion er ikke kommunalt ejet og derfor ikke omfattet af dette notat.

Herning Kommune

Fakta

Klub: FC Midtjylland

Klubbens ejerforhold: FCM Holding A/S (Herning Kommune knapt 50 pct. af aktierne).

Anlæg: MCH Arena

Kapacitet: 11.535

Oplyste anlægsinvesteringer siden 2000: 95.400.000 mio. kr.

Ejerforhold: MCH A/S

Driftsherre: MCH A/S

Lejevilkår

Selv om Herning Kommune ejer cirka halvdelen af aktierne i MCH A/S, er stadion ikke kommunalt ejet og derfor ikke omfattet af dette notat.

Københavns Kommune

Fakta

Klub: F.C. København

Klubbens ejerforhold: Football Club København A/S (Parken Sport & Entertainment A/S)

Anlæg: Parken

Kapacitet: 38.065

Oplyste anlægsinvesteringer siden 2000:

Ejerforhold: Parken Sport & Entertainment A/S

Driftsherre: Parken Sport & Entertainment A/S

Lejevilkår

Stadion er ikke kommunalt ejet og derfor ikke omfattet af dette notat.

Opsummering angående lejevilkår

Ovenstående gennemgang af de konkrete lejevilkår viser et temmelig komplekst billede af lejeforholdene i danske kommuner.

Det er således med til at komplicere en sammenligning, at kommunerne opererer med forskellige beregningsmodeller for klubbernes betaling for stadionbrugen, ligesom både stadionstørrelse, tilskuertal, alderen på stadion og kommunens ejerandel i øvrigt varierer mellem de enkelte kommuner.

Notatet har som nævnt indledningsvist ikke haft til hensigt at vurdere, hvor stringent kommunerne har fulgt Konkurrencestyrelsens retningslinjer og princippet om, at selskabsorganiserede klubber skal betale markedsleje, men den umiddelbare uoverskuelighed indikerer, at opfordringen til transparens og klarhed kun i begrænset udstrækning er fulgt – i det mindste i ikke-juridisk forstand.

Hovedmodeller for beregning af lejeløb og afgifter

Grundlæggende kan dog man opdele lejebetalingen i fem kategorier, der i varierende grad benyttes og ofte kombineres rundt om i landet:

1. **Grundleje/afgift**, der eventuelt prisreguleres eller nedjusteres, hvis klubben rykker ned.
2. **Variabel leje/afgift**, der kan afhænge af tilskuertal, entreindtægter eller antal spillede kampe.
3. **Betaling for kommercielle rettigheder**, der kan dække over særskilt betaling for typisk catering-, reklame- og navnerettigheder.
4. **Betaling for forbrug og vedligehold**, der bl.a. dækker over udgifter til el, vand, banepleje og bygnings- og banevedligehold.
5. **Andre betalinger**, som bl.a. kan dække over klubber, hvis medfinansiering af stadionanlæg modregnes i lejen, eller klubber, der indgår i større og mere komplekse forpagtningskonstruktioner (f.eks. Atletion i Aarhus). Herudover kan råderetten over stadion variere en del.

Nedenstående tabel 2 viser, hvilke hovedelementer der indgår i de enkelte kommuners aftale med de lokale superligaklubber.

Tabel 2: Klubbers lejevilkår (tal i kr.)

Klub (Kommune)	Grundleje	Variabel leje	Særskilt betaling for kommercielle rettigheder	Betaling for forbrug og/eller vedligehold	Andet
EfB (Esbjerg)	2.068.000			360.000 kr. for drift og vedligehold (indgår i grundlejen). Betale forbrug for visse klubejede installationer (LED-baner, storskærm etc.)	
FCN (Furesø)	1.700.000	Afgift på entreindtægter over ca. 2,5 mio. kr.	Betaling for navnerettighed (pris ikke oplyst)	Delvist for forbrug	-
SønderjyskE (Haderslev)	507.161	-		Forbrug: Ja	Klubben er via datterselskab medejer af dele af stadion.
Hobro IK (forening) (Mariagerfjord)	0	-	-	Ja	Klubben har medfinansieret del af stadionanlæg
OB (Odense)	2.100.000	Betaling ved mere end 20 kampe.		Forbrug: Ja Vedligehold: Kun egne bygninger	OB ejer gennem moderselskab del af stadionanlæg.
RFC (Randers)	1.800.000	Betaling for ekstra kampe med entré.	-	Kun for el over fastsat grænse.	-
SIF (Silkeborg)	800.000-1.100.000	-	Betaling for navnerettighed via klubfinansieret investering i varme i banen i 2011-2012 på 2,56 mio. kr.	Betaler for forbrug ved varme i banen.	Klub betaler grundleje via nedskrivning af loungebygningens værdi (ejet af Silkeborg IF Invest A/S)
FCV (Slagelse)	937.000	-	-	Betaler for energi, men ikke banevedligehold og andet vedligehold.	Råderet over ny tribune indvendigt
VFF (Viborg)	1.000.000	-	Betaling for navnerettighed på 50.000 kr. årligt.	-	-
AaB (Aalborg)	1.000.000	4,97 kr. i 2014 pr. tilskuer – dog minimum 20.000 og maksimum 40.000 kr. pr. kamp	1,1 mio. kr. for cateringrettigheder + 0,3 mio. kr. for navnerettigheder.	-	Klubben medfinansierede omfattende renovering af stadion i 2004.
AGF (Aarhus)	Kan ikke isoleres i forhold til kommunen.	-	-	-	Dele af Atletionkompleks, der er forpagtet af Aarhus Kommune med visse bindinger og kommunale tilskud til driften. Se mere om aftalen på faktablad.

Tabellen illustrerer de meget forskellige lejeforhold, man møder på landets superligaanlæg. OB og Randers FC er eksempelvis de eneste klubber, hvor de respektive kommuner oplyser, at klubberne skal betale en fastsat ekstra afgift for at afvikle kampe ud over et fastsat antal kampe.

Men mange kommuner opererer med begrænsninger i klubbernes råderet af anlæggene. I Haderslev har SønderjyskE eksempelvis ret til at benytte stadionet 40 dage årligt, mens FC Nordsjælland kan disponere op til 70 pct. af tiden på stadion, hvorefter der skal betales en forpagtningsafgift af et eventuelt overskud ved arrangementer herudover.

Randers Kommune og Esbjerg Kommune skiller sig ud ved at operere med forskellige fastsatte lejeniveauer, alt efter om den lokale klub spiller i Superligaen eller 1. division.

Furesø Kommune og Aalborg Kommune har valgt andre modeller i forhold til variabel betaling. FCN betaler ekstra, såfremt de årlige entreindtægter overstiger et vist beløb, mens AaB betaler pr. tilskuere i hver kamp inden for visse rammer.

Aalborg Kommune stikker samtidig ud ved at udspecificere en relativt høj pris for klubbernes udnyttelse af kommercielle rettigheder, mens grundlejen er relativt beskedent sat i forhold til de øvrige anlæg i notatet.

Et eksempel på sammenlignelige stadionanlæg

De to klubber, der måske bedst kan sammenlignes ud fra antal indbygger i kommunen og kapacitet på stadion, er AaB og OB.

Odense og Aalborg Kommune har hver ca. 200.000 indbygger, og de respektive superliga-klubber spiller begge på et stadion med en kapacitet mellem 15.000 og 18.000 tilskuere⁴. Endvidere er der blevet foretaget investeringer i de respektive stadionanlæg for ca. 110 mio. kr. siden slutningen af halvfemserne, hvor både kommune og klub har medvirket til finansieringen. Samtidig har klubberne haft et gennemsnitligt tilskuertal på samme niveau over de sidste par år.

OB betaler en fast årlig leje på ca. 2,1 mio. kr., mens AaB betaler 2,4 mio. kr., hvis man medregner de kommercielle rettigheder. Begge klubber har i aftalen navne- og reklamerettigheder samt retten til catering.

En forskel klubberne imellem ligger dog i forhold til serviceydelser. Disse er inkluderet i lejeaftalen mellem Aalborg Kommune og AaB, mens OB afholder udgifter til forbrug. Yderligere en forskel er som nævnt, at AaB skal betale leje ud fra antallet af tilskuere.

Spredning i lejeniveauer

⁴ 13.390 af 17.790 pladser er siddepladser på TREFOR Park i Odense, mens Nordjyske Arena med en kapacitet på mellem 13.963 - 15.248 (afhængig af, hvor mange siddepladser der etableres på ståpladserne, sammenholdt med sikkerhedszone i forbindelse med udebaneafsnittet) har 7.688 siddepladser. Normalopstillingen til superligakampe er pt. 13.962. Siddepladser 8708, ståpladser 5254.

Der er vis spredning på lejeniveauerne fra kommune til kommune og anlæg til anlæg.

I absolutte beløb ligger den samlede leje/afgift i kommuner som Aalborg, Odense, Esbjerg og til dels Furesø og Randers i den høje ende af de afdækkede klubbers lejeaftaler med en lejebetaling på enten lige under eller noget over 2 mio. kr. Det skal understreges, at der ikke ligger nogen normativ eller juridisk vurdering bag denne konstatering.

Omvendt ligger kommuner som Viborg, Silkeborg, Slagelse og Haderslev i den lavere ende af de afdækkede klubbers lejeaftaler med betalinger omkring 1 mio. kr. med en vis margen til begge sider.

Eksempelvis opkræver Viborg Kommune kun 50.000 kr. for klubbens dispositionsret til at videresælge navnerettighederne til stadion årligt, ligesom den faste leje på 1 mio. kr. inkluderer alle rettigheder og serviceydelse. Kommunen har også betalt en majoritet af de investeringer på stadion, der er blevet foretaget siden starten af 2000.

En anden klub, der betaler et relativt lavt beløb, er SønderjyskE, der sammen med det 100 pct. ejede datterselskab HFK Tribune ApS har foretaget en del investeringer i Sydbank Park. Klubben betaler sammen med HFK Tribune ApS i alt 507.161 i fast leje inklusive vedligeholdelse.

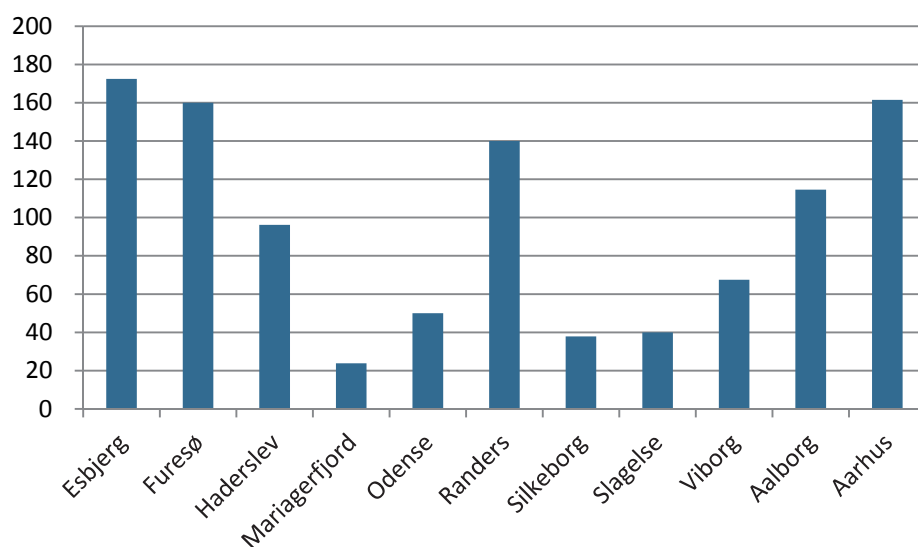
Det er det laveste beløb i de gældende lejeaftaler, hvis man ser bort fra Mariagerfjord Kommunes aftale med Hobro IK, der i modsætning til de øvrige superligaklubber stadig er organiseret som en forening.

Det er dog vigtigt at være opmærksom på de store forskelle mellem de enkelte stadionanlægs overordnede komfort, størrelse, alder og kommunale ejerandel, hvilket er med til at vanskeliggøre direkte sammenligninger af prisniveauer. Samtidig er de løbende investeringer i stadionfaciliteter med til at gøre området særdeles dynamisk og komplekst.

Udviklingen i leje sat i forhold til omsætningsstigning

De oplysninger, det har været muligt at indhente, viser, at der samlet i de undersøgte kommuner er blevet foretaget investeringer i de kommunalt ejede stadionanlæg for 1,064 mia. kroner (løbende priser) i perioden 2000-2014. Dertil kommer de investeringer, der er foretaget på privatejede anlæg, som ligger uden for dette notats opgørelser. De konkrete investeringers størrelse fordelt på kommunerne omfattet af notatets opgørelser fremgår af nedenstående figur.

Figur 2: Oplyste investeringer i kommunale opvisningsanlæg 2000 - 2014 (mio. kr.)



Generelt er der sket en stigning i de grundbeløb, som klubberne betaler for benyttelsen af stadionanlæg sammenlignet med rundspørgerne i 2005 og 2007.

I Odense, hvor der findes en pristalsreguleret aftale mellem kommunen og OB, er lejen eksempelvis gradvis steget fra 1,7 mio. kr. i 2007 til 2,1 mio. kr. i 2013. En lignende udvikling ses i Randers, hvor Randers FC pt. betaler 1,8 mio. kr. for deltagelse i Superligaen mens den faste leje var 1.350.000 kr. i 2007 (se tabel 3).

Selv om det som beskrevet kan være vanskeligt at sammenligne klubbernes økonomiske udvikling med de lejeaftaler, som klubberne har med deres respektive kommuner, er det dog tydeligt, at lejeniveauet generelt ikke er øget i samme grad som klubbernes omsætning.

Tabel 3: Klubbers grundbetaling for leje af kommunalt ejede stadionanlæg (kr.)

Klub (Kommune)	Grundleje 2013/14	Omsætning 2013	2007	Omsætning 2007	2005	Omsætning 2005
EfB (Esbjerg)	2.068.000	121.433.000	870.000	59.184.000	306.000	37.879.000
FCN (Furesø)	1.700.000	165.169.179	1.400.000	73.441.000	-	33.816.813
SønderjyskE (Haderslev)	507.161	41.551.651	125.000.	-	-	-
Hobro IK (Mariagerfjord)	0 (forening)	-	-	-	-	-
OB (Odense)	2.102.390	178.682.000	1.700.000	204.729.000	1.600.000	43.905.000
RFC	1.800.000	73.613.649	1.350.000	55.396.000	-	17.537.492

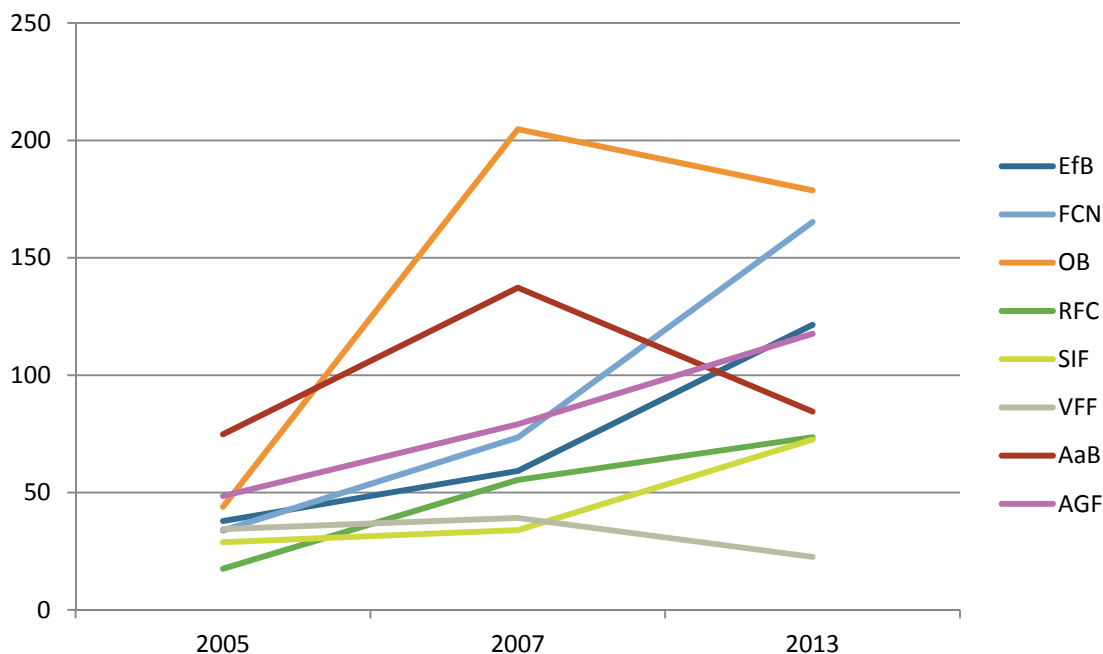
(Randers)						
SIF (Silkeborg)	800.000- 1.100.000	72.560.000	1.000.000	33.962.000 ⁵	0	28.778.000
FCV (Slagelse)	937.000	-	-	-	-	-
VFF (Viborg)	1.000.000	22.580.887	950.000	39.161.128	800.000 (2002)	34.396.537
AaB (Aalborg)	1.000.000	84.499.000	1.000.000	137.263.000	1.000.000	74.800.000
AGF (Aarhus)	Kan ikke isoleres	117.616.000	-	79.114.000	-	48.486.000

Betaling for kommercielle rettigheder, forbrug, supplerende/variabel leje m.v. er ikke medregnet.⁶ Disse kan alt efter beregningsmodel udgøre en væsentlig del af den samlede betaling (se de enkelte klubber) og varierer desuden over år. De ovennævnte tal er derfor ikke udtryk for det samlede lejeniveau, men alene en indikation af grundlejens udvikling (FCK, Brøndby og FC Midtjylland er udeladt, da de spiller på eget/ privatejet anlæg).

Siden klubbernes lejevilkår første gang blev afdækket i 2005, har Superligaen gennemgået en kraftig kommerciel udvikling, og den samlede omsætning er steget fra 1,2 mia. kr. til 2,5 mia. kr. i 2013 jf. figur 2 ovenfor.

En majoritet af klubber, der afvikler kampe på et kommunalt stadion, har i samme tidsperiode øget deres omsætning: OB og Randers FC har f.eks. firedoblet omsætningen siden 2005, og som figur 3 nedenfor viser, er det kun Viborg FF, der har en negativ udvikling i omsætningen siden 2005.

Figur 3. Klubbernes omsætning 2005, 2007 og 2013 (mio. kr.)



⁵ SIF - 1. division

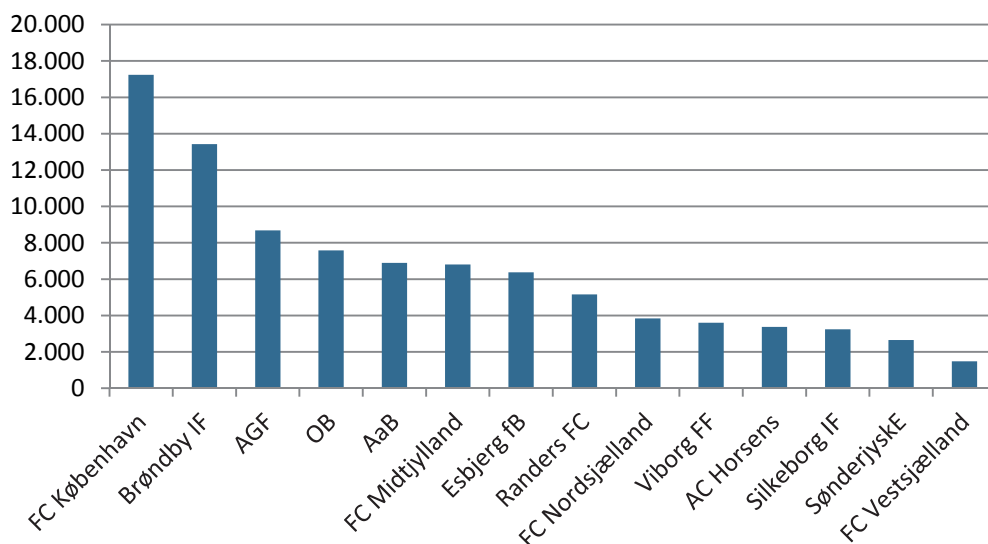
⁶ AaB er et godt eksempel på en kommune med en relativt høj betaling for kommercielle rettigheder.

Det er et gennemgående mønster, at de klubber, der betaler mest for brug af stadion og de kommercielle rettigheder, dvs. fra 2 mio. kr. og op, også har den højeste omsætning.

EfB, OB og AaB, der betaler den højeste stadionleje, afvikler samtidig deres kampe på forholdsvis store stadions i sammenligning med en række superligaklubber fra de mindre byer, der spiller på anlæg, der netop opfylder DBU's kapacitetskrav på 10.000 tilskuerpladser.

Endelig har EfB, OB og AaB også højere gennemsnitlige tilskuertal end klubber som Viborg FF, Silkeborg IF og SønderjyskE. Bemærk i øvrigt, at ingen klubber på kommunalt ejede stadionanlæg har et gennemsnitligt tilskuertal til hjemmekampe, der matcher DBU's krav om mindst 10.000 tilskuerpladser i Superligaen.

Figur 4: Tilskuer gennemsnit pr. klub 2003/04-2012/13



FCK, Brøndby FF, OB, AaB, FC Nordsjælland og FC Midtjylland har spillet i Superligaen siden 2003/04. Øvrige klubber har spillet én eller flere sæsoner i 1. division. Gennemsnittene fra disse er beregnet på tilskuertal fra både Superligaen og 1. division. Gennemsnittet for FC Vestsjælland er beregnet fra og med sæsonen 2009/10

I det hele taget er det gennemgående, at klubberne spiller på stadions, der har overkapacitet. I nedenstående tabel fremgår det, at den højeste udnyttelsesgrad i forhold til kapaciteten i sæsonen 2013/14 ligger i Aalborg. Lavest udnyttelse ser vi på Mascot Park i Silkeborg. Tallene kan dog variere over tid.

Tabel 4: Gennemsnit og kapacitetsudnyttelse på offentligt eller delvist kommunalt ejede stadions, 2013/14

Klub	Stadion	Kapacitet	Gennemsnit 2013/14	Kapacitetsudnyttelse 2013/14
AaB	Nordjyske Arena	13.962	8.480	0,61
Viborg FF	Energi Viborg Arena	10.000	5.616	0,56
FC Nordsjælland	Farum Park	10.300	5.172	0,50
FC Vestsjælland	Harboe Arena Slagelse	10.000	3.735	0,37
OB	TREFOR Park	15.790	7.819	0,50
Esbjerg fB	Blue Water Arena	17.181	7.667	0,45
Hobro IK	DS Arena	4.000	1.761	0,44
Randers FC	AutoC Park Randers	12.000	5.171	0,43
AGF	NRGi Park	19.433	8.131	0,42
SønderjyskE	Sydbank Park	10.000	3.481	0,35
Silkeborg IF	Mascot Park	10.000	2.724	0,27

Konklusion og perspektivering

Gennemgangen af de lejevilkår, som møder landets superligaklubber i de 11 kommuner med kommunalt ejede stadionanlæg, viser stor variation i måderne, de konkrete aftaler lokalt bliver udformet på, selv om Konkurrencestyrelsen med sine retningslinjer fra 2003 lægger op til en vis strømlining af området.

Både ejerforhold og lejeaftaler spænder således fra relativt simple og transparente konstruktioner, hvor kommuner grundlæggende blot opkræver en fast leje uden nærmere specifikationer for eksempelvis kommercielle rettigheder, til meget komplekse aftaler med betalinger og modregninger for forskellige rettigheder og ydelser. Desuden kan en klubs eventuelle økonomiske engagement eller medejerskab i stadionanlægget afspejle sig i lejeaftalen.

I mange kommuner er der et stærkt ønske om at understøtte den lokale eliteidræt (Alm, 2014), og de meget forskellige konstruktioner kan være udtryk for det muliges kunst, når kommune, klub og lokale erhvervsinteresser skal finde finansiering til nyt stadionprojekt.

De komplekse konstruktioner kan måske også i visse tilfælde dække over et ønske om at understøtte den lokale superligaklub med så fordelagtige lejevilkår som muligt uden at komme i direkte karambolage med det generelle princip om, at kommunerne skal indkræve markedsleje for brugen af kommunale stadionanlæg.

Hvorvidt det sidste i alle tilfælde bliver overholdt, må i givet fald stå for en konkret juridisk prøvelse, der under alle omstændigheder ligger ud over dette notats rækkevidde.

Ikke desto mindre kan ovenstående afdækning af de nuværende forhold give anledning til at diskutere, om nogle stadionaftaler mellem kommuner og klubber er så komplekse, at de i realiteten er umulige at forholde sig til i den lokale demokratiske debat og dermed bliver et demokratisk problem.

Desuden må man af rent principielle årsager pege på, at jo mere teknisk vanskelige lejeaftalerne bliver, jo vanskeligere bliver det også at vurdere deres saglighed i relation de gældende regler.

Helt grundlæggende består problemstillingen naturligvis i, at det er et principielt paradoks, at kommunerne skal opkræve en markedsleje på et område, hvor der reelt ikke findes et marked. Det skaber problemer.

Konkurrencestyrelsens model for beregning af markedsleje forsøger ganske vist at løse det problem, men bygger til syvende og sidst på nogle bestemte forudsætninger. Som påpeget ovenfor kan man diskutere, om visse af disse i en vis udstrækning er brudt, og om kommunerne bør tage dette ad notam og overveje justeringer i forbindelse med den fremtidige fastlæggelse af lejeaftalerne.

Dette notat viser via sin gennemgang af danske stadionlejeaftaler, hvordan aftalerne konkret kan sammenstykkedes, men også, at det kan være en vanskelig øvelse, da de lokale forhold, ønsker og krav kan være svære at tilpasse en fast skabelon.

Ikke desto mindre er det vigtigt, at lejeaftalerne er gennemsigtige og i så stor udstrækning som muligt er transparente, så det overordnede krav om en markedsbaseret og gennemskuelig beregning af lejeprisen kan imødekommes. Hvorvidt dette altid lykkes, er et af de spørgsmål, som denne gennemgang rejser.

Litteraturliste

Alm, J. (2014). *Eliteidrættens krav til offentlige idrætsanlæg*. København: Idrættens Analyseinstitut.
<http://www.idan.dk/vidensbank/udgivelser/eliteidraettens-krav-til-offentlige-anlaeg/2fe82d9f-9d33-4417-b8c0-a2c700da83ae>.

Bang, S. (2005). *Håndboldøkonomi og opvisningsfaciliteter*. Idans nyhedsbrev Overblik, nr. 1, november 2005. København: Idrættens Analyseinstitut
<http://www.idan.dk/media/%7B466FCCA6-C3B6-4772-971D-E7CDD446B5AA%7D/Nyhedsbrev1november.pdf>

Evald, J. & Halgreen, L. (2014). *Dansk og international sportsret*. København: Jurist- og økonomiforbundets forlag.

Indenrigsministeriet (2001). *Redegørelse om kommunernes engagement i professionel fodbold*. København: Indenrigsministeriet.
http://www.kl.dk/ImageVaultFiles/id_28688/cf_202/kommuners_engagement_i_fodbold.PDF.

Konkurrencestyrelsen (2003). *Kommunaludlejning af idrætsanlæg*. København: Konkurrencestyrelsen. <http://www.idan.dk/vidensbank/udgivelser/kommunal-udlejning-af-idraetsanlaeg/af46a0b9-2390-4f93-93b7-96b300000000>.

Mathiasen, J. P. & Halgreen, L. (2005). Kommunal støtte til professionel fodbold. I J. Magnussen & R. K. Storm (Eds.), *Professionel fodbold*. Århus: Forlaget KLIM.

Olesen, K. N. (2012). *Kommuner og Idrætsliv*. København: Jurist- og Økonomiforbundets Forlag.

Olesen, K. N. (2014). Offentlig finansiering af sport. In J. Evald & L. Halgreen (Eds.), *Dansk og International sportsret* (pp. 483-535). København: Jurist- og Økonomiforbundets Forlag.

Storm, R. K. (2009). Samfundets nye kulturpolitik: Sport i oplevelsesøkonomien. *Nordisk Kulturpolitisk Tidsskrift*, 12, 113-139.

Storm, R. K. (2013). *Kommercielle sportsklubber - følelser eller forretning?* Syddansk Universitet, Odense.

Storm, R. K. & Brandt, H. H. (2008). *Idræt og sport i den danske oplevelsesøkonomi: Mellem forening og forretning*. København: Forlaget Samfundslitteratur.

Toft, J. (2007). *Idrætsfaciliteter og doping*. Idans nyhedsbrev Overblik, nr. 15, november 2007
København: Idrættens Analyseinstitut.