

## Vejledning til overenskomst mellem banejer/driftsselskab og klub

## Om vejledningen

Denne vejledning er udarbejdet af Dansk Golf Union og knytter sig til udkast til overenskomst vedrørende leje af vedligeholdt golfanlæg uden køb af certifikat/aktie og administrationsaftale fra oktober 2008.

Vejledningen udstikker nogle generelle retningslinjer for en overenskomst mellem BANEEJER/DRIFTSELSKAB og KLUB i de tilfælde, hvor klubbens medlemmer ikke skal erhverve sig en aktie eller et certifikat. Det er ikke hensigten, at vejledningen skal kunne bruges som grundlag for fortolkning af en indgået overenskomst, hvis denne senere giver anledning til en tvist mellem parterne.

Overenskomsten skal ses i sammenhæng med DGU's vedtægter og DIF's lovgrundlag, da disse regelsæt ikke må tilsidesættes. Regelsættende indebærer blandt andet, at overenskomsten ikke må bevirke, at BANEEJER/DRIFTSELSKAB får bestemmende indflydelse over KLUBBEN. KLUB og BANEEJER/DRIFTSELSKAB skal til enhver tid være selvstændige parter med hver deres økonomi.

KLUBBER, som ønsker optagelse som fulgyldigt medlem af DGU, eller eksisterende KLUBBER, der indgår eller ændrer overenskomster, skal af DGU have tjekket, at overenskomsten ikke tilsidesætter reglerne for medlemskab af DGU og DIF.

Det er vanskeligt at tage højde for alle juridiske forhold, herunder bl.a. skatte- og momsmæssige forhold i et standardudkast til en overenskomst. Det anbefales generelt, at parterne søger nødvendig rådgivning før indgåelse af overenskomsten. Det bemærkes, at parterne uanset ændringsønsker til overenskomsten er forpligtede til at overholde overenskomstudkast § 14 (ufravigelige bestemmelser).

For nemheds skyld er bemærkninger til de enkelte punkter i vejledningen anført med henvisning til det enkelte punkt i overenskomstudkastet.

## Parterne

Det er væsentligt at få anført de rigtige parter i overenskomsten og få anført korrekt navn, eventuelt selskab, adresse og eventuelt CPR/CVR-nr. Andre relevante oplysninger, som eksempelvis telefonnummer og e-mail, kan også anføres.

## § 1 – Præambel

I en præambel anføres parternes formål med overenskomsten og andre væsentlige forudsætninger, som parterne eventuelt lægger til grund i aftalen.

Ved at anføre parternes formål og forudsætninger i præambelen burde parterne få klarlagt potentielle konflikter før kontraktindgåelsen. Endeligt udgør en præambel et grundlag for fortolkning, hvis der som følge af aftalen skulle opstå en tvist.

Ofte er en overenskomst vedrørende leje af et golfanlæg en blanding af leje af hus eller husrum og leje af jordareal. Der vil således være tale om et sammensat kontraktforhold, der bedømmes som en enhed. Erhvervslejeloven anvendes som udgangspunkt kun, når det væsentligste moment i aftalen er brugen af hus eller husrum.

## § 2 – Varighed

Det er vigtigt at få anført datoen for overenskomstens ikrafttræden. Angiver man alene et ikrafttrædelsestidspunkt, bliver overenskomsten tidsubegrænset. Overenskomsten skal dermed opsiges af en af parterne for at bringes til ophør.

Opsigelsesvarslet er sat til at være 30 år til udgangen af et kalenderår. Det indebærer, at overenskomsten ikke kan siges op med kortere varsel eller til et andet tidspunkt, medmindre der er tale om væsentlig misligholdelse. Parterne kan aftale andet, herunder f.eks. et kortere opsigelsesvarsel, en tidsbegrænset aftale, en uopsigelig overenskomst eller en kombination af flere.

DGU gør opmærksom på, at KLUBBEN umiddelbart ser ud til nemmere at opnå medlemstilgang, hvis aftalen er lang. DGU anbefaler, at aftalen som minimum løber 10 år.

## § 3 – Aftalens omfang

I nærværende afsnit skal anføres, hvilke områder, bygninger og lokaler KLUBBEN lejer og dermed opnår råderet over. Det frarådes kun at anføre "golfanlæg", da det i så fald er uvist, hvad golfanlæg omfatter.

Om muligt anføres de matrikelnumre, der omfattes af nærværende overenskomst, ligesom parterne som bilag 1 vedlægger kort over golfanlæg.

KLUBBER kan opnå kommunalt lokaletilskud i henhold til folkeoplysningsloven til børn og unge. Det anbefales derfor at præcisere i aftalen, at KLUBBEN lejer et "juniorlokale", herunder angiver lokalets størrelse.

I nærværende afsnit kan parterne også anføre, hvilke forhold der ikke er omfattet af KLUBBENS brugsret, f.eks. restaurationslokaler.

## § 5 – Lejeafgiften

Parterne er ved aftalen om, hvad KLUBBEN skal betale for råderetten, underlagt en del begrænsninger. Begrundelsen er, at KLUBBEN ikke må tilsidesætte sine foreningsretlige demokratiske principper. Det indebærer bl.a., at klubkontingent, indskud og/eller andre former for økonomiske gebyrer over for klubmedlemmerne skal fastsættes af klubbens generalforsamling.

Parterne afgør selv, hvordan afgiften sammensættes. DGU og DIF godkender ikke aftaler, hvor afgiften er fastsat på baggrund af en procentsats i forhold til klubbens indskud/kontingent, eller aftaler, hvor BANEEJER/DRIFTSELSESKABET direkte eller indirekte fastsætter evt. indskud eller kontingent i KLUBBEN.

Endvidere godkender DGU ikke aftaler, hvor der opstår et økonomisk mellemværende mellem BANEEJER/DRIFTSELSESKABET og klubmedlemmer.

I praksis opleves det ofte, at BANEEJER/DRIFTSELSESKABET til deres personale som personalegode tilbyder medlemskab af KLUBBEN. Det er i så fald den ansatte, der opnår medlemskab. Selv om KLUBBEN i henhold til overenskomsten skal betale en afgift til BANEEJER/DRIFTSELSESKABET, skal KLUBBEN hos medlemmet, alternativt hos BANEEJER/DRIFTSELSESKABET, opkræve indskud og kontingent i overensstemmelse med KLUBBENS vedtægter. KLUBBEN kan ikke yde rabat på klubbens indskud eller kontingent, hvis den ansatte skal modtage et DGU-kort.

Tilsvarende skal KLUBBEN for deres personale, der som personalegode opnår et medlemskab af KLUBBEN, opkræve indskud og kontingent i overensstemmelse med KLUBBENS vedtægter. KLUBBEN afgør om personale skal betale, eller om KLUBBEN dækker afregningen. KLUBBEN kan ikke yde rabat på klubbens indskud eller kontingent, hvis den ansatte skal modtage et DGU-kort.

Nærværende overenskomststudkast giver KLUBBEN en råderet over et vedligeholdt golfanlæg. Det er endnu uafklaret, om en "udlejning af et vedligeholdt golfanlæg" anses for udlejning af fast ejendom, som kan være momsfrataget. Afhængig af om BANEEJER/DRIFTSELSESKABET er frivillig registreret for udlejning af fast ejendom, anbefales det at anføre, at afgiften er angivet inklusiv moms. Det anbefales, at parterne søger nødvendig rådgivning.

Alternativt anbefales det, at parterne indgår en særskilt drift- og vedligeholdelsesaftale, således at overenskomsten kun omfatter udlejningsforholdet. Der kan eventuelt også aftales en procentvis allokering af afgiften i forhold til aftalens udlejnings- og drifts- samt vedligeholdelsesomkostninger. F.eks. kan 40 % af indtægterne vedrøre udlejning, mens 60 % af indtægterne vedrører drifts- og vedligeholdelsesaftalen. Allokeringen skal være retvisende.

## § 6 – Klubbens medlemsantal

For at KLUBBEN kan betragtes som almennyttig, skal KLUBBEN være åben for alle.

Af hensyn til banens kapacitet og vedligeholdelse vil det dog være muligt at aftale, hvor mange medlemmer klubben maksimalt må optage.

Parterne kan selv afgøre, om personale og lignende på grund af ansættelsen skal være medlem af KLUBBEN, og om de i givet fald skal indgå i opgørelsen af maksimalantallet. Hvis medarbejdere opnår medlemskab af KLUBBEN, bør parterne regulere det i ansættelsesaftalen.

KLUBBERNE kan indføre ventelister efter objektive kriterier, hvis maksimalantallet er opnået.

## § 7 – Tillægsafgift

Det er KLUBBEN, der i henhold til aftalen lejer golfanlægget beskrevet i overenskomstens § 3. Som lejer opnår KLUBBEN den fulde råderet over golfanlægget.

Parterne kan aftale, at BANEEJER/DRIFTSSELSKABET skal have råderet over golfanlæg til f.eks. greenfee-spil eller Company Days. Sandsynligvis vil BANEEJERS/DRIFTSSELSKABETS råderet have den konsekvens, at udlejning af golfanlæg ikke anses for momsfrataget udlejning af fast ejendom.

Overenskomstudkastet har forsøgt at tage højde for momsproblematikken ved at lade KLUBBEN stå for greenfee opkrævning mv. KLUBBENS indtægter udgør en tillægsafgiftsbetaling for leje af baneanlæg, jf. overenskomstudkast § 7. Parterne anbefales at indhente skatte- og afgiftsrådgivning angående afgiften.

## § 8 – Drift og vedligeholdelse af golfanlæg

I nærværende aftale står BANEEJER/DRIFTSSELSKABET for vedligeholdelse af golfanlæg. Det bør specificeres, hvad golfanlæg dækker over. Om muligt bør vedligeholdelsesarbejdet også udspecificeres.

Medmindre andet er aftalt, står BANEEJER/DRIFTSSELSKABET for betaling af forsikring vedrørende golfanlæg, herunder driftsmateriel. KLUBBEN forsikrer kun egne ting.

## § 9 – Sponsorer

Når KLUBBEN lejer et vedligeholdt golfanlæg, er det almindeligt, at sponsorindtægter vedrørende golfanlæg tilkommer BANEEJER/DRIFTSSELSKABET.

KLUBBEN har retten til at tegne sponsorater vedrørende klubanliggender, som f.eks. klubbens hjemmeside, klubbens turneringer og klubbens egne arrangementer.

Parterne bør i aftalen regulere, hvordan man undgår tegning af konkurrerende sponsorater, f.eks. ved et sponsorudvalg mellem parterne samt en gensidig orienteringspligt.

Parterne skal være opmærksomme på forskellen mellem salg af spilleret og medlemskab. En spilleret giver aldrig medlemskab af KLUBBEN og dermed ikke et ret til handicap eller et DGU-kort.

## § 10 – Adgang til baner og anlæg

Parterne kan af hensyn til baneanlægget aftale, at banen kun må benyttes af personer med et minimums handicap, og at banen kun kan benyttes, efter banebooking har fundet sted.

## § 11 – Banelukning & lokale regler

Parterne kan aftale, hvornår banen skal være åben, herunder hvornår den eventuelt lukkes.

Lokale regler kan kun udarbejdes af KLUBBEN og skal godkendes af DGU.

## § 12 – Ordensregler

Retten til bortvisning og/eller idømmelse af disciplinære straffe af klubmedlemmer eller klubbens gæster tilkommer kun KLUBBEN, medmindre overtrædelse sker på arealer, som KLUBBEN ikke har råderet over.

## § 13 – Øvrige bestemmelser

Ændringer til overenskomsten bør være skriftlige for at sikre, at parterne er enige om sådanne ændringer eller tilføjelser. Det forebygger, at der efterfølgende opstår uoverensstemmelser om, hvorvidt det er aftalt parterne imellem.

I henhold til nærværende overenskomststudkast står KLUBBEN selv for hele klubbens administration, herunder medlemsopkrævninger. Såfremt parterne ønsker, at BANEEJER skal varetage KLUBBENS administrative funktion, bør der indgås en særskilt administrationsaftale. Bemærk, at en administrationsaftale ikke ændrer ved parternes selvstændighed, se nærmere DGU's publikation Medlemskab af DGU.

## § 14 – Ufravigelige bestemmelser

Dette afsnit indeholder bestemmelser som er ufravigelige. Bestemmelserne skal anføres i enhver overenskomst mellem parterne, uden at essensen går tabt. De ufravigelige regler udspringer af DIF's love, DGU's vedtægter, herunder DGU's optagelses- og medlemsvilkår samt DGU's indgåede licensaftaler.

BANEEJER/DRIFTSELSKAB kan for eksempel ikke udstede handicap eller arrangere tællende turneringer, og KLUBBEN kan ikke overdrage disse rettigheder til andre.

## § 15 – Misligholdelse

Overenskomsten kan ophæves ved væsentlig misligholdelse, når den misligholdende part ikke efter påkrav og inden for fristen har udbedret misligholdelsen.

## § 16 – Tinglysning og omkostninger

Aftalen bør tinglyses i Tingbogen, idet parterne i så fald er beskyttet over for andre personer, der eventuelt opnår rettigheder af en af parterne.

## § 17 – Tvister

Såfremt parterne ikke frivilligt kan finde en løsning på den opståede konflikt, indbringes sagen i retten, hvor KLUBBEN har hjemsted.

