

Jens Kjær Christensen
Medlem af Borgerrepræsentationen

Dato: 25-09-2009

Sagsnr.: 2009-124018

Dok.nr.: 2009-547687

**Spørgsmål til skriftlig besvarelse stillet den 11. september 2009 af
Jens Kjær Christensen vedrørende huslejeforhøjelse for Demo-
kratihuset, Valdemarsgade 4**

Spørgsmål

Der ønskes svar på, hvorpå den påtænkte huslejeforhøjelse på 490.000 kr. (fra 430.000 kr. til 920.000 kr.) baseres.

Det forekommer ikke sagligt begrundet husets tilstand taget i betragtning. Ej heller den manglende renoveringsindsats fra KEjds side kan tages til indtægt for en så dramatisk huslejeforhøjelse, der sandsynligvis som konsekvens vil få, at aktiviteterne må forlade bygningen. Med andre ord – endnu en tom bygning i KEjds portefølje, der ikke kan udlejes.

Ydermere er situationen ganske absurd, da langt de fleste aktiviteter i huset er direkte politisk ønskede og økonomisk støttede af kommunen.

Svar

Tidsbegrænset lejekontrakt (1.8.2006 – 1.8.2009):

Ejendommen Valdemarsgade 4 blev overført til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006 i forbindelse med etableringen af Københavns Ejendomme. Med virkning fra 1. august 2006 blev Valdemarsgade 4 udlejet til Demokratihuset på en tidsbegrænset lejekontrakt med udløb 1. august 2009.

Lejen blev fastsat til 430.510 kr. årligt inkl. driftsudgifter, svarende til ca. 380 kr./m². Lejen er løbende reguleret til 445.145 kr. årligt, hvilket svarer til 393 kr./m². Lejemålet er i alt på 1.132 m².

Den lave leje er begrundet i, at der a) er tale om en tidsbegrænset lejekontrakt, da Københavns Ejendomme på tidspunktet for indgåelsen af lejekontrakten ikke vidste om ejendommen skulle sælges og b) at det var en forudsætning, at lejer selv skulle stå for istandsættelse af lokalerne.

Rådhuset
1599 København V

Telefon
33 66 23 42

Telefax
33 66 70 35

E-mail
klvoll@kff.kk.dk

www.kk.dk

Den tidsbegrænsede lejekontrakt er udløbet, og da der ikke p.t. er planer om at Københavns Kommune skal sælge ejendommen, kan der forhandles en ny erhvervslejekontrakt på almindelige markedsvilkår.

Ny lejekontrakt med Demokratihuset (1.8.2009 -)

I overensstemmelse med Borgerrepræsentationens beslutning, skal Københavns Ejendomme udleje til markedsleje, og et eventuelt lovligt tilskud skal i givet fald ydes fra den pågældende forvaltning. Derfor skal der indgås en standard-erhvervslejekontrakt for de lokaler, som Demokratihuset anvender.

Københavns Ejendomme har – efter en besigtigelse af ejendommen - vurderet markedslejen til at ligge i størrelsesordenen 800 – 825 kr./m² årligt. I denne vurdering indgår bl.a. ejendommens centrale beliggenhed på Vesterbro samt ejendommens vedligeholdelsestilstand.

På baggrund heraf er der udarbejdet et udkast til lejekontrakt med en årlig leje på 812 kr./m² inkl. driftsudgifter, som oplæg til forhandling.

Der foregår p.t. forhandlinger mellem Demokratihuset og Københavns Ejendomme. Seneste forhandlingsmøde fandt sted den 10. september 2009, hvor Københavns Ejendomme som led i forhandlingerne tilkendegav, at man er indstillet på at reducere markedslejen til 775 kr./ m², såfremt Demokratihuset fortsat ønsker at leje lokalerne. Der er endvidere tilbudt en 4-årig indfasning af lejen. Forhandlingerne fortsætter efter aftale seneste den 15. oktober 2009.

Andre forhold:

Der er to kommunale enheder (Vesterbro og Kgs. Enghave Lokaludvalg), som også har til huse i ejendommen. Københavns Ejendomme vil i overensstemmelse med sædvanlig procedure for kommunale lejere udarbejde en kommunal standardlejekontrakt for disse to enheder.

Det skal bemærkes, at Foreningen Demokratihuset i strid med den tidsbegrænsede lejekontrakt har foretaget udlejning til private lejere.

Venlig hilsen

Carsten Haurum

/Gyrithe Saltorp