



Til Rasmus Steenberger

Politikersvar til Rasmus Steenberger vedrørende spørgsmål til lejestigninger for fiskerlejer/bådeforeninger på Amager

28-09-2022

Rasmus Steenberger har den 22. juni 2022 stillet nedenstående spørgsmål vedrørende lejestigninger for fiskerlejer/bådeforeninger på Amager. Borgerrepræsentationens Sekretariat har videresendt spørgsmålene til Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) i Økonomiforvaltningen til besvarelse.

- 1. Hvorfor skal lejen stige for de små fiskerlejer/bådeforeninger, der ligger nord for Amager Strandpark? (se skrivelse fra KEID til BF Strandvænge, der er vedlagt som Bilag 1)*
- 2. Hvilken politisk proces ligger som baggrund for, at skrivelsen fremsendes?*
- 3. Hvilke politiske handlemuligheder har vi for at standse processen med lejestigning/aftaleopsigelse samt for sikre foreningernes eksistens?*
- 4. Hvad er baggrunden for at fastsætte markedsleje til det i brevet angivne niveau, og er der overhovedet et marked for udlejning til den særlige type aktiviteter, som foregår i fisker- og bådeforeningerne langs kysten, i givet fald hvor?*
- 5. Hvordan harmonerer denne proces med kraftigt stigende lejepriser med ambitionerne i Kommuneplan 2019 om en by med kant og bevarelse af særlige kulturhistoriske miljøer, hvoraf netop dette miljø af fiskeriforeninger er udpeget som ét særligt et af slagsen?*
- 6. Hvilke vilkår gælder for Helgoland/Det Kolde Gys? Og er der også planer om genforhandling af den/de aftaler?*

KEID Ledelsessekretariatet (5178)

KEID's svar:**Ad Spørgsmål 1: "Hvorfor skal lejen stige for de små fiskerlejer/bådeforeninger, der ligger nord for Amager Strandpark? (se skrivelse fra KEID til BF Strandvænge, der er vedlagt som Bilag 1)"?**

KEID har på baggrund af en beslutning i Økonomiudvalget (ØU) igangsat projektet *Erhvervslejemål formidlet gennem et kundeperspektiv*, som skal gennemgå hele Københavns Kommunes erhvervsudlejningsportefølje (se mere under svaret på spørgsmål 2). Det er i forbindelse med dette projekt, at KEID har lavet en vurdering af lejeniveauet for de omtalte jordlodder.

Københavns Kommune ejer matr. 4255 Sundbyøster, København, Amager Strandvej 11, 2300 København S, hvorpå BF Strandvænge, Fiskerforeningen Prøvestenen, BF Sandøen og FS Søstjernen er beliggende (bådeforeningerne).

Københavns Kommune aftalte i 1946-1962 et lejeniveau med ovenstående bådeforeninger, der i dag er væsentligt under markedslejen bl.a. fordi, at lejen ikke er blevet reguleret siden 1989 i medfør af det seneste tillæg til areallejekontrakterne.

KEID administrerer areallejekontrakterne med bådeforeningerne i henhold til nedenstående:

Fiskerforeningen Prøvestenen:

Den gældende areallejekontrakt blev underskrevet den 9. oktober 1946 med ikrafttrædelse den 1. april 1946 og omfatter 1.337 m². Den årlige leje er 5.100,00 kr. svarende til 3,80 kr. pr. m².

BF Sandøen:

Den gældende areallejekontrakt blev underskrevet den 6. november 1962 med ikrafttrædelse den 1. september 1962 og omfatter 375 m². Den årlige leje er 1.875,00 kr. svarende til 5,00 kr. pr. m².

FS Søstjernen:

Den gældende areallejekontrakt blev underskrevet den 11. august 1950 med ikrafttrædelse den 1. juni 1950 og omfatter 1.200 m². Den årlige leje er 4.000,00 kr. svarende til 3,30 kr. pr. m².

BF Strandvænge:

Den gældende areallejekontrakt blev underskrevet den 2. oktober 1950 med ikrafttrædelse den 1. april 1950 og omfatter 1.660 m². Den årlige leje er 2.000,00 kr. svarende til 0,83 kr. pr. m².

KEID har efterfølgende vurderet markedslejen til 175 kr. pr. m², inkl. drift og skatter/afgifter på baggrund af besigtigelser den 6. maj 2022 og 30. maj 2022.

Området er reguleret af kommunalfuldmagtsreglernes princip om økonomisk forsvarlig forvaltning, herunder forbuddet mod begunstigelse af enkeltpersoner og forbuddet mod konkurrenceforvridning. Det følger heraf, at udlejning af fast ejendom som overskudskapacitet i kommuner skal ske på markedsvilkår herunder til markedsleje, medmindre der er anden hjemmel til at yde direkte eller indirekte tilskud.

I KEID's projekt om erhvervsudlejning bliver der lagt vægt på en ordentlig dialog med lejerne. Der bliver med lejer aftalt en fysisk besigtigelse af lejemålet, der skal danne grundlag for KEID's vurdering af markedslejeniveauet. Det skal hertil bemærkes, at foruden besigtigelsen kigger KEID også på andre sammenlignelige lejemål, når markedslejeniveauet fastsættes.

KEID's udlejningsansvarlige medarbejdere indgår i dialog med lejerne og forklarer om baggrunden for projektet og de formelle rammer for udlejning af overskudskapacitet i kommunen. Udgangspunktet er altid, at der så vidt muligt skal findes en mindelig løsning, som holder sig inden for rammerne af kommunalfuldmagten.

Selvom bådeforeningerne ikke er omfattet af erhvervslejeloven, da der er tale om jordarealer, kan KEID tilbyde bådeforeningerne, at lejen indføres over 4 år i overensstemmelse med principperne i erhvervslejelovens § 13, stk. 4 omkring markedsleje.

KEID er i dialog med BF Strandvænge omkring indgåelse af en ny areallejekontrakt med et nyt markedslejeniveau på 175 kr. pr. m².

Fiskerforeningen Prøvestenen, BF Sandøen og FS Søstjernen ønsker i skrivende stund ikke at gå i dialog med KEID om et nyt markedslejeniveau.

Ad Spørgsmål 2: "Hvilken politisk proces ligger som baggrund for, at skrivelsen fremsendes"?

ØU besluttede den 21. april 2020 at nedsætte en task force til gennemgang af den generelle administration af udlejningsområdet i KEID.

På baggrund af task forcens arbejde besluttede ØU den 10. august 2021, at KEID skulle iværksætte et projekt, der skal sikre markedskonformitet på erhvervslejeområdet, herunder sikring af markedslejeniveau.

Det bemærkes, at Intern Revision har afgivet bemærkning til Københavns Kommunes interne regnskab for 2021, hvor Intern Revision anfører, at det er konstateret, at udlejningen ikke i alle tilfælde sker i overensstemmelse med kommunalfuldmagten.

KEID har på baggrund af det iværksatte projekt gennemgået arealleje-kontrakterne for bådeforeningerne i marts 2022, jf. spørgsmål 1.

Ad Spørgsmål 3: "Hvilke politiske handlemuligheder har vi for at standse processen med lejestigning/aftaleopsigelse samt for sikre foreningernes eksistens"?

Københavns Kommune er forpligtet til at regulere lejen, jf. ovenfor.

Bådeforeningerne er blevet præsenteret for den mulige løsning, at KEID – som et alternativ til markedslejerregulering – undersøger, om bådeforeningerne kan overgå til en lovlig, vederlagsfri brugsaftale med Kultur- og Fritidsforvaltningen (KFF). Det er Kultur- og Fritidsudvalget (KFU), der på baggrund af en indstilling fra KFF godkender, om bådeforeningerne kan overgå til en lovlig, vederlagsfri brugsaftale med KFF. KFF udarbejder indstillingen på baggrund af en ansøgning fra bådeforeningerne.

Som følge af, at bådeforeningerne har givet udtryk for, at de ikke ønsker at overgå til brugsaftale med KFF, har KEID været nødsaget til at gå videre med markedslejerreguleringen og varsle huslejeforhøjelse. Det bemærkes dog, at KEID har gjort KFF opmærksom på sagen.

Sagen er derfor nået dertil, at såfremt bådeforeningerne ikke vil betale markedsleje for arealerne, vil KEID være forpligtet til at bringe arealleje-kontrakterne til ophør.

Ad Spørgsmål 4: "Hvad er baggrunden for at fastsætte markedsleje til det i brevet angivne niveau, og er der overhovedet et marked for udlejning til den særlige type aktiviteter, som foregår i fisker- og bådeforeningerne langs kysten, i givet fald hvor"?

I vurdering af markedslejen indhentes oplysninger om lignende lejemål. Oplysninger om lejemålene indhentes på ejendomsportaler og på Ejendomstorvet.dk, hvor statistik for udlejede lejemål forefindes.

Herefter vurderes de gældende lejekontraktens indhold med særligt fokus på forpligtelser/rettigheder, herunder vedligeholdelse, ret til fremleje og/eller afståelse, tidsbegrænsning, uopsigelighed mv. Derudover vurderes beliggenheden, herunder adgangsveje, offentlige transportmuligheder, anvendelsesmuligheder ved beliggenheden, anvendelsesbegrænsninger ved lokal- eller kommuneplan mv.

Bådeforeningerne er beliggende direkte til vandet i et stille farvand. Der er således ideelle betingelser for sejlads, vandaktiviteter, oplag af både og med mulighed for etablering af egne bådebroer i forbindelse med lejemålene. Endvidere bemærkes, at vandområdet ikke hører under By og Havn, men Kystdirektoratet, hvorfor der ikke betales leje af vandarealet.

KEID modtager løbende flere forespørgsler på den type lejemål, som bådeforeningerne udgør. Udover den almindelige interesse for denne type

af lejemaal, har Corona-tiden også medført en usædvanlig stor interesse for fritidsfiskeri og sejlsport.

Ad Spørgsmål 5: "Hvordan harmonerer denne proces med kraftigt stigende lejepriser med ambitionerne i Kommuneplan19 om en by med kant og bevarelse af særlige kulturhistoriske miljøer, hvoraf netop dette miljø af fiskeriforeninger er udpeget som et særligt et af slag-sen"?

Sundby Sejlforening, som er beliggende umiddelbart syd for det areal, hvor bådeforeningerne ligger, er udpeget som et væsentligt kulturmiljø og indgår i fortællingen om København som havneby i Kommuneplan 2019.

Bådeforeningerne ligger uden for det areal, som er udpeget som et væsentligt kulturmiljø.

Såfremt det måtte blive aktuelt at genudleje arealerne, hvor bådeforeningerne er beliggende, vil KEID bestræbe sig på at udleje til aktører, der understøtter miljøet og aktivitetslivet på Amager Strandpark.

Ad Spørgsmål 6: "Hvilke vilkår gælder for Helgoland/Det Kolde Gys? Og er der også planer om genforhandling af den/de aftaler?"

Foreningen Det Kolde Gys benytter to faciliteter ved Amager Strand til sine aktiviteter: Dels Helgoland Søbadeanstalt, der har adgang via Amager Strandpark og dels Lille Helgoland, der har adgang via Søstjernen (nord for Sundby Sejlforening).

Københavns Kommune ejer Helgoland Søbadeanstalt og stiller den til rådighed for vinterbådeforeningen Det Kolde Gys i en brugsaftale med KFF. KFF og Det Kolde Gys genoptager i efteråret 2022 forhandlingerne om en ny brugsaftale, hvor faciliteten kan stilles vederlagsfrit til rådighed for foreningens lovlige kommunale aktiviteter.

Københavns Kommune ejer ikke Lille Helgoland, der blev opført som midlertidig facilitet for medlemmerne af Det Kolde Gys, mens Amager Strandpark blev anlagt. Det Kolde Gys ejer bygningen, hvor Lille Helgoland er beliggende.

Da Københavns Kommune ikke ejer faciliteten, eksisterer der ikke aftale mellem Københavns Kommune og Det Kolde Gys om brug af den.

Bilag:

Bilag 1 - KEID brev til BF Strandvænge

Tobias Roelsgaard Ring

Fra: Kristine Kørschen Aagesen
Sendt: 24. maj 2022 10:20
Til: carstenengelberth@msn.com
Cc: kimfuglsangmikkelsen@hotmail.com
Emne: SV: BF Strandvænge - Orienterings- og besigtigelsesmøde fredag den 6. maj kl. 10.30

Kære Carsten

Som jeg nævnte for dig telefonisk tidligere, har min kollega, Michael Musfelth, på baggrund af besigtigelsen i starten af maj vurderet markedslejen.

Baseret på anvendelsen af arealet (bådforening), beliggenhed, adgangsforhold til lejemålet, herunder parkeringsforhold og infrastruktur, ligger vurderingen på omkring 175 kr. pr. m².

I lejekontrakten er angivet et areal på 586 (dog meget utydeligt kortbilag), og arealet er ikke bindende opmålt.

Baseret på luftfoto, kan vi se, at arealet er omkring 1.666 m².

Det er vores vurdering, at markedslejen ligger på omkring **kr. 291.550, inkl. skatter/afgifter og forbrug**. Derudover afregner lejer selv forbrug til forsyningselskaberne.

Såfremt I ønsker at fortsætte i jeres nuværende lejeforhold, vil vi udarbejde en **ny areallejekontrakt med det nye lejeniveau** og gå i dialog med jer omkring forhandling af denne kontrakt.

Som jeg nævnte, kan I lige vende ovenstående og vende tilbage til mig.

Der er fortsat mulighed for, at vi kan undersøge, hvorvidt jeres lejemål kan blive kommunaliseret, hvorefter I kan overgå til en brugsretsaftale, der er vederlagsfri. Jeg forstår jeres bekymring om, at brugsretsaf-talen skal forhandles hvert 3. år. Vi har dog mange kommunaliserede lejemål, der bliver genforhandlet, når først kommunalisering er politisk vedtaget, men jeg kan selvfølgelig ikke give nogen garantier. Jeg vil dog anbefale, at I undersøger muligheden for kommunalisering.

Vi har på nuværende tidspunkt ret til at opsige jer med 3 måneders varsel uden grund. Hvis I ønsker at overgå til en ny areallejekontrakt med et nyt lejeniveau, vil vi ligeledes kræve, at vi som udlejer kan opsige jer med et varsel uden grund. Vi kan dog eventuelt forhandle om en uopsigelighed fra jeres side i en årrække.

Med venlig hilsen

Kristine Kørschen Aagesen
Specialkonsulent, cand.jur.
Køb, Salg og Leje

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme og Indkøb

Borups Allé 177, Blok E, 3. sal
2400 København NV

Telefon 3366 6100

Mobil 2048 3491

E-mail lg2f@kk.dk

EAN 5798009781604