



## 10. Ny aftale for B.93's brug af Svanemølleanlægget (2018-0303406)

Kultur- og Fritidsudvalget skal tage stilling til løsning af aftaleforhold for det kommunale areal og ejendom på adressen Sporsløjfen 10. B.93 har i dag en erhvervslejekontrakt for arealet med Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID).

Det er ikke lovligt for Københavns Kommune at fortsætte med de nuværende leje- og tilskudsforhold, da B.93 både varetager lovlige kommunale formål og kommercielle formål, idet B.93's professionelle afdeling er organiseret som et datterselskab til B.93, og der ikke betales markedskonform leje for lejemålet i dag.

Det bemærkes, at B.93 er den eneste klub i København med lejekontrakt for boldbaner, som anlægges og driftes af Københavns Kommune.

Kultur- og Fritidsforvaltningen vurderer, at den enkleste og mest robuste fremtidige løsning er at indgå en ny erhvervslejekontrakt kombineret med et kommunalt tilskud til de lovlige kommunale aktiviteter for ejendommen Sporsløjfen 10 og arealerne omkring, herunder pavillonen og tennishallen samt at normalisere forholdene for fodboldbanerne, så B.93 får samme vilkår for anvendelse af baner som andre fodboldklubber. Hvis banerne fortsat skal være omfattet af erhvervslejekontrakten, skal lejen være markedskonform.

## Indstilling

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller,

1. at Kultur- og Fritidsudvalget beslutter, om B.93 skal tilbydes en brugsaftale med betaling af markedsleje for kommercielle aktiviteter eller en lejekontrakt med KEID med tilskud til lovlige kommunale aktiviteter for anvendelse af del af ejendom og areal på Sporsløjfen 10, Svanemølleanlægget.
2. at Kultur- og Fritidsudvalget beslutter, om B.93 skal have en aftale for boldbaner på Sporsløjfen 10 – Svanemølleanlægget. Følgende modeller er mulige: a) Ingen aftale, men booking af baner på lige fod med andre boldklubber eller b) markedskonform erhvervslejekontrakt med tilskud til lovlige kommunale aktiviteter.

## Problemstilling

På baggrund af Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning den 3. marts 2022 har forvaltningen og B.93 forhandlet om nye aftaler for Svanemølleanlægget.

B.93 har en ældre lejekontrakt for areal og ejendom på Sporsløjfen 10, hvor der ikke betales markedskonform leje. Af bilag 1 fremgår oversigt over lejemålet, som det er i dag.

B.93's professionelle afdeling er et datterselskab til moderklubben, hvorved B.93 er en klub med både lovlige kommunale og kommercielle formål.

B.93 lejer desuden en pavillon ud til en fysioterapivirksomhed, har bortforpagtet restaurant og cateringfirma i ejendommen og fremlejer en del af arealet til ejendomsselskabet Østerbros Idrætspark A/S, som ejer tennishal på arealet. Ejendomsselskabet lejer brug af tennishallen tilbage til B.93 og klubbens lovlige kommunale aktiviteter.

## Løsning

Forvaltningen har præsenteret B.93 for forslag til nye aftaler, der ligger inden for rammerne af kommunalfuldmagtsreglerne, lånebekendtgørelsen og forretningscirkulære for ydelse af tilskud.

### **Mulige aftalemodeller for B.93's anvendelse af lejemålet Sporsløjfen 10**

Forvaltningen har sammen med KEID foreslået B.93, at der indgås erhvervslejekontrakt for del af ejendom og areal til tennishaller og pavillon, hvor B.93 betaler markedskonform erhvervsleje.

I tillæg hertil kan der med hjemmel i kommunalfuldmagten ydes tilskud til B.93's aktiviteter med lovligt kommunalt formål. Aftalen sikrer, at B.93 kan fortsætte både sine kommercielle og sine lovlige kommunale aktiviteter på et korrekt aftalegrundlag.

#### *Særligt om boldbanerne på Svanemølleanlægget*

Fodboldbanerne på Svanemølleanlægget er i dag omfattet af B.93's erhvervslejekontrakt med KEID. Banerne anlægges og driftes af Kultur- og Fritidsforvaltningen, der afholder alle udgifterne til formålet.

Det er Kultur- og Fritidsforvaltningens vurdering, at denne praksis er ulovlig for kommunen pga. B.93's selskabskonstruktion, og da kommunen varetager al drift og afholder alle udgifter til et lejemål, der udlejes i en erhvervslejekontrakt. Forvaltningen yder dermed et indirekte tilskud til erhvervsvirksomhed.

#### *Model a: Ingen aftale for boldbaner, men samme vilkår for booking som andre boldklubber*

Boldbanerne vil være omfattet af *Retningslinjer for støtte til folkeoplysning i Københavns Kommune*, som er vedtaget af Folkeoplysningsudvalget. B.93 lejer dermed ikke længere banerne, og de vil blive fordelt på samme vilkår som øvrige fodboldbaner i København.

Det bemærkes, at forvaltningen fortsat vil kunne varetage drift og vedligehold af banerne, som det sker i dag, og B.93 vil ikke have udgifter til dette.

B.93 skal betale for den professionelle anvendelse af arealet.

#### *Model b: Erhvervslejekontrakt*

Med en erhvervslejekontrakt vil B.93 have råderet over banerne, men selv skulle afholde alle udgifter til leje af arealet samt drift og vedligehold af banerne.

Såfremt der skal indgås en ny erhvervslejekontrakt med B.93, vil det jf. huslejemodellen være KEID, der skal indgå aftalen.

Såfremt banerne indgår i lejemålet, vil den samlede leje blive højere, og det samlede tilskudsbehov vil stige. B.93's betaling for den professionelle anvendelse af banerne er den samme uanset kontraktform.

En erhvervslejekontrakt er ikke underlagt lånebekendtgørelsens tidsbegrænsning på tre år, men er derimod omfattet af erhvervslejelovens beskyttelsesbestemmelser, hvor der skal tungtvejende grunde til for at kunne opsiges den.

### **B.93's ønske til ny aftale**

B.93 ønsker en erhvervslejekontrakt og har fremsendt forslag til tillægsaftale til foreningens nuværende erhvervslejekontrakt med KEID, dateret 27. september 2022.

Advokatselskabet Horten har gennemgået B.93's forslag til tillægsaftale og vurderer, dels at det vil være muligt for B.93 at fortsætte i en ny markedskonform erhvervslejekontrakt med KEID med den nuværende selskabsform, dels at det vil være muligt for Københavns Kommune at yde B.93 et øremærket tilskud til deres folkeoplysende aktiviteter.

B.93 kan frit anvende arealet, herunder til deres professionelle aktiviteter.

Denne model svarer til model b, som beskrevet ovenfor.

Forvaltningen bemærker, at den eksisterende erhvervslejeaftale ikke kan fortsætte, heller ikke med et tillæg, da lejen ikke er markedskonform.

B.93 har den 7. januar 2023 fremsendt endnu et løsningsforslag (bilag 3). Kultur- og Fritidsforvaltningen er i samarbejde med KEID og Horten ved at gennemgå forslaget. Kommentarer til forslaget eftersendes inden udvalgmødet.

B.93 har i dag en erhvervslejekontrakt og er beskyttet af reglerne herom. Det fordrer derfor B.93's medvirken, hvis erhvervslejekontrakten skal tilrettes eller ophøre. Hvis kontrakten ikke bliver tilrettet, vil KEID varsle lejen op på markedsniveau. Hvis B.93 ikke anerkender lejestigningen, vil KEID skulle indbringe sagen for voldgift/domstolene.

## **Økonomi**

De økonomiske konsekvenser afhænger af, hvilken aftaleform Kultur- og Fritidsudvalget beslutter at tilbyde B.93. Se fortroligt bilag 2.

Det bemærkes, at tilskudsbehovet stiger ved model b.

## Videre proces

Kultur- og Fritidsforvaltningen arbejder videre med aftalen med B.93 på baggrund af udvalgets drøftelser og beslutning.

Søren Tegen Pedersen

/Mads Kamp Hansen

## Beslutning

### **Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning i mødet den 17. januar 2023:**

Kultur- og Fritidsudvalget besluttede at sende sagen tilbage til forvaltningen. Udvalget pålagde forvaltningen at uddybe forskellen mellem B.93s nuværende aftale og en markedskonform erhvervslejekontrakt med tilskud til lovlige kommunale aktiviteter til det kommende møde.

Plan- og tilskudschef Mads Kamp Hansen, kontorchef Marianne Kruckow og kontorchef Rikke Lauritzen deltog under punktets behandling.

## Bilag

Bilag 1. Oversigtskort, Svanemølleanlægget, Sporsløjfen 10

Bilag 2. Fortroligt. Oversigt over økonomi for B.93, Svanemølleanlægget, Sporsløjfen 10

Bilag 3. Henvendelse fra B.93 til KFU om aftaleforhold

Bilag 4. Notat om aftaleforhold for B.93 på baggrund af brev dateret 7. januar 2023