



Til Kultur- og Fritidsudvalget

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

13. januar 2023

Edoc sagsnummer
2018-0303406

F2 sagsnummer
2023 - 509

Kultur- og Fritidsudvalget orienteres om muligheder og vurderinger af brev fra B.93 dateret 7. januar 2023, som den 9. januar 2023 er fremsendt fra B.93 til alle medlemmer af Kultur- og Fritidsudvalget.

Forvaltningen vurderer, at B.93 fortsat har blandede lovlige kommunale og kommercielle aktiviteter.

Det betyder, at den enkleste og mest robuste model er, at B.93 fremover betaler markedsleje for areal og bygninger - og samtidigt kan modtage et øremærket kommunalt tilskud. Netto kan B.93 derved blive stillet som hidtil i økonomisk henseende.

Forvaltningen vurderer endvidere, at den mest hensigtsmæssige løsning for banerne, vil være, at disse ikke omfattes af en kommende lejeaftale, men at disse fordeles jf. *Retningslinjer for støtte til folkeoplysning i Københavns Kommune* og at forvaltningen varetager drift og vedligehold, som det sker i dag, så B.93 ikke får udgifter til dette. B.93 skal betale for professionel brug af banerne.

Brevets indhold

I brevet beskriver B.93 sine opdaterede forslag til løsning af de aftaleforhold for Sporsløjfen 10, som forvaltningen og (KEID) siden 2020 har forhandlet med B.93 om at løse.

B.93 anfører, at B.93 vil:

- Ophøre med udlejning til forpagter med restaurant og cateringvirksomhed
- Overdrage hallen og Pavillonen fra Østerbro Idrætspark A/S til den folkeoplysende forening B.93
- Opsige virksomheden Klinik.dk så den ikke længere lejer pavillon af Østerbro Idrætspark.

Kultur- og Fritidsforvaltningen bemærker, at B.93 ikke behøver gennemføre disse tiltag, hvis B.93 fremover betaler markedskonform leje for arealer/bygninger, og Kultur- og Fritidsforvaltningen yder et øremærket tilskud

Center for Kultur- og
Fritidsaktiviteter

Gyldenløvesgade 15
1602 København V

E-mail
JE7C@kk.dk

EAN-nummer
5798009780515

("netto-modellen"). Dette kan ske, så B.93 økonomisk stilles netto og likviditetsmæssigt som i dag.

Hvis der ikke ønskes en model med markedsleje og øremærket tilskud, vil det afhænge af Indenrigs- og Sundhedsministeriets stillingtagen til Ankestyrelsens udtalelse i huslejesagen, om Kultur- og Fritidsforvaltningen har mulighed for fremover at udleje arealer/bygninger til en nedsat husleje. Det skyldes, at B.93 har blandende opgaver (både lovlige kommunale opgaver og andre opgaver). B.93's forslag ovenfor løser ikke denne udfordring.

B.93 anfører, at en regulering af lejen er i strid med den nuværende lejekontrakt.

Kultur- og Fritidsforvaltningen bemærker, at B.93 har i dag en erhvervslejekontrakt og er beskyttet af reglerne herom. Det fordrer derfor B.93' medvirken, hvis erhvervslejekontrakten skal tilrettes. Hvis der ikke kan opnås enighed herom, vil KEID varsle lejen op på markedsniveau. Hvis B.93 ikke accepterer lejestigningen, kan KEID indbringe sagen for voldgift/domstolene. Varslingen af den nye markedssleje kan kombineres med et tilsagn om øremærket støtte, så B.93 netto stilles uændret ift. i dag, jf. ovenfor.

B.93 anfører at et tillæg til den eksisterende lejekontrakt efter Hortens opfattelse er både lovlig og mulig og at der ikke er noget til hinder for at kommuner lejer ud til under markedsslejen.

Kultur- og Fritidsforvaltningen bemærker, at Ankestyrelsen den 1. marts 2022 afgav en udtalelse i "huslejesagen", der betyder, at en kommune kan udleje arealer og bygninger til under markedssleje, også hvis lejereren har blandende opgaver (både lovlige kommunale opgaver og andre opgaver). Indenrigs- og Sundhedsministeriet har i maj 2022 dog bedt Ankestyrelsen om en udtalelse for at vurdere, om ministeriet vil tage sagen op og ændre retsstillingen. Der er således risiko for en ændret retsstilling, og en ny aftale bør være robust overfor det.

En robust aftale vil kræve, at lejekontrakten med B.93 (der har blandede formål) indebærer, at B.93 betaler en markedskonform leje. Der kan samtidigt gives øremærket kommunalt tilskud til de lovlige kommunale aktiviteter, som B.93 udfører. Svarer det øremærkede tilskud til forskellen på markedsslejen og det beløb, lejen tidligere var, vil B.93 netto blive stillet ens i begge modeller.

Hvis ministeriet tiltræder Ankestyrelsens udtalelse, vil en model med en lejebetaling, der er lavere end markedssleje, kræve, at B.93 i alle tilfælde opkræver markedssleje, når arealer/bygninger stilles til rådighed for professionelle/kommercielle aktiviteter og aktører.

B.93 anfører, at det ikke er ulovligt, at B.93's professionelle afdeling benytter faciliteter uden betaling.

Kultur- og Fritidsforvaltningen bemærker, at professionelle skal betale markedssleje for at anvende faciliteter, som lejes ud til amatører til en nedsat husleje. Dette foregår normalt i stadionaftaler og normalt har klubber ikke lejeaftaler for baner. Hvis B.93 fortsat ønsker en lejekontrakt, der omfatter banerne, og B.93 har

blandede formål (både lovlige kommunale og kommercielle formål), skal B.93 betale markedsleje og kan få et øremærket tilskud til de lovlige kommunale aktiviteter. Hvis Indenrigs- og Sundhedsministeriet ikke ændrer Ankestyrelsens udtalelse i huslejesagen, er der alternativt mulighed for, at kommunen udlejer arealer/bygninger til en leje, der er lavere end markedsleje - men i så fald skal B.93 sikre, at der betales markedsleje ved enhver kommerciel/professionel brug eller videreudlejning.

Det er således i begge modeller afgørende, at der hverken direkte eller indirekte gives kommunal støtte til kommercielle/professionelle aktiviteter eller aktører.

Kultur- og Fritidsforvaltningen er forpligtet til at iagttage kravet om hjemmel til kommunal støtte. Det er således ikke B.93, der har denne pligt - og B.93 agerer ikke i sig selv i strid med kommunalfuldmagten.

B.93 anfører, at reguleringen af forholdene for den professionelle brug, skal reguleres af en stadionaftale.

Kultur- og Fritidsforvaltningen bemærker, at betegnelsen af aftalerne ikke har betydning. Det afgørende er, at der sikres en model, hvor kommunen hverken direkte eller indirekte gives kommunal støtte til kommercielle/professionelle aktiviteter eller aktører.

Samlet vurdering

Da B.93 fortsat har blendede lovlige kommunale og kommercielle aktiviteter, er den enkleste og mest robuste model er, at B.93 fremover betaler markedsleje - og samtidigt kan modtage et øremærket kommunalt tilskud. Netto kan B.93 derved blive stillet som hidtil i økonomisk henseende.

Hvis den nuværende model med nedsat husleje fortsætter, kræver det, at B.93 sikrer, at der betales markedsleje ved enhver kommerciel/professionel brug eller videreudlejning. Denne merbetaling skal tilgå Kultur- og Fritidsforvaltningen. Dertil kommer, at der er risiko for, at aftalen skal ændres, hvis Indenrigs- og Sundhedsministeriet ændrer Ankestyrelsens udtalelse i huslejesagen.

En sidste - men for B.93 noget indgribende - model kan evt. være, at B.93 omorganiserer sig, så B.93 udelukkende varetager lovlige kommunale opgaver, dvs. ikke længere ejer de aktører, der udfører kommercielle/professionelle aktiviteter. Dette kan fx ske ved, at der etableres en struktur, hvor B.93 (den retlige enhed, der i dag er lejer og som ejer de to kommercielle selskaber) fremover ikke ejer de to selskaber, men derimod ejes af dem/af et

holdingselskab. Der er dog ikke klar tilsynspraksis for, hvordan en sådan model skal struktureres, og modellen vil som nævnt være noget indgribende for B.93, uden at det er oplagt, at den indebærer fordele.

Endelig vurderer forvaltningen, at særlig aftale på banerne dels er forskelsbehandling ift. andre fodboldklubber og dels vil være genstand for særskilt fortolkning.