

Att.: Marianne Kruckow, kontorchef

Københavns Kommune
Kultur – og Fritidsforvaltningen
Rådhuspladsen 1
1550 København V

Den 26. januar 2023
J.nr.: 2404-01 KF/MJ

Knud Foldschack (L)
kf@ecolaw.dk

Vedr.: Anmodning om huslejefritagelse i medfør af kommunaliseringen for garagen (Bygning F) på Ragnhildgade

Københavns Borgerrepræsentation har ved beslutning af 31. marts 2021 vedtaget, at en del af lejemålene på Ragnhildgade bliver kommunaliseret således, at de bliver fritaget for at betale husleje på nærmere bestemte vilkår.

På den baggrund er der lavet et tillæg til tidligere lejekontrakt med Københavns Ejendomme, hvor Bygning B, Bygning C og Bygning D udgår af lejeforholdet. Bygning A (Askovfonden) og F (garagen) reguleres til markedsleje over en periode på 4 år, og Bygning E (træbarakken) reguleres til ½ af markedslejen.

KEID har varslet, at Bygning E (træbarakken) skal rives ned i marts 2023, hvorfor lejerne i Bygning E er blevet opsagt med virkning fra 28. februar 2023.

Bestyrelserne i hhv. Fonden De Åbne Rum og Fonden Ragnhildgade har udtrykt bekymring overfor den potentielle likviditetsmangel denne huslejestigning i Bygning F har medført og vil medføre for fondene.

Fondene må, i medfør af driftsoverenskomsten indgået med Københavns Kommune, ikke kræve husleje fra hverken Bolsjefabrikken, Mayhem og CMT. Fondene har intet andet indtægtsgrundlag end tilskuddet fra Københavns Kommune samt den konkrete lejeindtægt fra Askovfonden, og fondene har således ingen midler til at betale denne leje, eller den forhøjede markedsleje, for.

På den baggrund søger bestyrelserne i de to fonde Kultur- og Fritidsforvaltningen samt KEID om kommunalisering af Bygning F med den konsekvens, at bygningen stilles til rådighed vederlagsfrit for de foreninger der allerede er omfattet af aftalen af 31. marts 2021.

Den årlige leje for bygning F er på ca. kr. 500.000 i 2023.

De faktiske omstændigheder

Bygning F beliggende Emblasgade 171, Udenbys Klædebo Kvarter, matrikel nr. B8, ligger på den bagerste side af Ragnhildgade-grunden og er placeret op ad muren, der danner et skel mellem grunden ejet af Velliv Ejendomsinvestering P/S og Ragnhildgade-grunden.

Bygningens areal er ifølge BBR 5.754 m² og består af 5 mindre aflukkede garager.

Bygningen er opført i træ med tag af tagpap. I 2022 renoverede Logik og co. for midler søgt igennem Tryk Fonden. Bygningen, der var meget faldefærdig før renoveringen, står nu brugbar og i langt bedre stand end dengang, den blev stillet til rådighed af Københavns Kommune.

Renoveringen omfattede nyt tag og udskiftning af beklædning flere steder.

Argumenter for at lade Bygning F kommunalisere

Det taler for at lade Bygning F kommunaliseres, at det er de allerede kommunaliserede foreninger herunder CMT, Meyhem og Bolsjefabrikken, der benytter bygningen til opbevaring af udstyr mv.

Der kan udarbejdes en særskilt oversigt over, hvem der har adgang til hvert enkelt rum, såfremt KEID ønsker det.

Det har formodningen imod sig, at fondene skulle have råd til at betale en forhøjet leje for Bygning F når formålet med at kommunalisere bygningerne var begrundet i likviditetsmangel.

Dertil kommer, at det næppe vil være muligt for Københavns Kommune at udleje bygningen til andet formål dels henset til bygningens tilstand samt anvendelsesmuligheder.

Såfremt KEID og Kultur- og Fritidsudvalget ikke ønsker at kommunalisere bygningerne, vil fondene overveje mulighederne for at opsiges Bygning F helt.

Med venlig hilsen

Knud Foldschack