

Aftale

om

leje af arealer på Christianiaområdet til brug for bygninger på lejet grund (aftale nr. 3) - leje af jord under Statsbygninger og Selvbyggerhuse

mellem

Fonden Fristaden Christiania
c/o Advokaterne Foldschack & Forchhammer
Skindergade 23
1159 København K
Cvr. nr: 34 20 30 83
(herefter Fonden)

og

Den Danske Stat
v/Bygningsstyrelsen
Carl Jacobsens Vej 39
2500 Valby
(herefter Staten)

Indholdsfortegnelse

1.	PRÆAMBEL	4
2.	DET LEJEDE	6
3.	STATENS OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	6
3.1	Grunde	6
3.2	Det lejedes fysiske stand på overtagelsesdagen	7
3.3	Statens adkomst til det lejede	7
4.	ANVENDELSE	8
5.	OMRÅDERNE OMKRING DE LEJEDE DELAREALER	8
6.	ØDELÆGGELSE AF BYGNINGER	8
7.	OVERTAGELSESDAG	9
8.	FLYTNING AF SELVBYGGERHUSE	9
9.	VARIGHED OG OPSIGELSE	10
10.	LEJENS STØRRELSE OG BETALING	11
11.	PL-REGULERING	11
12.	LEJENS REGULERING VED ÆNDRET ANVENDELSE	12
13.	LEJENS REGULERING TIL MARKEDSLEJE	13
14.	LEJEREGULERING VED ÆNDRING AF SKATTER OG AFGIFTER	13
15.	EKSTRAORDINÆRT LEJETILLÆG	13
16.	FONDENS PLIGT TIL AT STILLE BYGNINGER OG AREALER TIL RÅDIGHED FOR DE NUVÆRENDE BEBOERE OG VIRKSOMHEDER	14
17.	DEPOSITUM	15
18.	FORSYNING, VEDLIGEHOLDELSE OG RENHOLDELSE MV.	15
18.1	Renholdelse	15
18.2	Forsyninger	15
19.	FORSIKRINGER	15
20.	MISLIGHOLDELSE	15
21.	FREMLEJE OG AFSTÅELSE	16
22.	OPHØR	16
23.	TVISTER	17
23.1	Forhandling	17
23.2	Mægling	17
23.3	Domstolsbehandling	18
24.	TINGLYSNING	18

Bilagsfortegnelse

- bilag 1 : Bilagsfortegnelse over bilag til aftalen samlet på digitalt medium (CD-Rom)
- bilag 2 : Definitioner

1. PRÆAMBEL

Staten og Fællesskabet Fristaden Christiania har den 22. juni 2011 indgået en aftale om overdragelse af arealer og bygninger på Christianiaområdet mv. Med aftalen sikres det økonomiske grundlag for, at beboerne kan blive boende på området, at de erhvervmæssige, sociale og kulturelle aktiviteter kan fortsætte og udvikle sig, og at fortidsmindet Christianhavns vold beskyttes. Der er oprettet en fond, Fonden Fristaden Christiania, som skal købe og leje arealer og bygninger og derefter stå for administrationen af dem. Der er ikke identitet mellem Fonden og Fællesskabet Christiania.

Realiseringen af aftalen af 22. juni 2011 sker gennem indgåelse af et aftalekompleks bestående af 5 aftaler. Fire af aftalerne omhandler ejendoms- og brugsrettigheder således; (1) overdragelse af ejendomme (grunde og bygninger), (2) overdragelse af bygninger (på lejet grund), (3) leje af grundarealer (til bygninger på lejet grund) og (4) leje af bygninger. Den femte aftale regulerer Fondens forpligtelser til genopretning, drift og vedligeholdelse af visse af de bygninger og arealer, der fortsat skal være ejet af Staten.

Den fire aftaler om køb/leje af bygninger og arealer indgås samtidig og med effektivering pr. 1. juli 2012. Den femte aftale skal indgås snarest muligt efter den 1. juli 2012. Fonden og Staten forpligter sig til loyalt at forhandle om vilkårene i aftale 5 og til at udvise god vilje for at nå til enighed om aftale 5. Indtil der er opnået enighed om aftale 5 skal begge parter så vidt muligt, være sig ved aktive handlinger eller ved undladelser, afholde sig fra dispositioner, der åbenbart vil være i strid med den anden parts ønsker til indholdet af aftale 5, og som kan skade den anden part eller gøre gennemførelsen af aftale 5 væsentligt mindre effektiv end den situation, hvor aftalen havde været indgået inden den 1. juli 2012.

Staten har som myndighed godkendt Fondens vedtægter, hvor det bl.a. fremgår at "Fonden har til formål at købe/eje og/eller leje eller på anden måde administrere Christianiaområdet med henblik på at sikre Christianiaområdets fortsatte udvikling og beståen. Fonden kan samtidig medvirke til udbredelse af bæredygtighed og Christianias værdier og muligheder til andre såvel inden som uden for Danmarks grænser. Fonden har i forbindelse med sit virke og en yderligere administration af eventuelle tilstødende arealer, til formål at opretholde Christianiaområdet som et alternativt bolig- og erhvervsområde og et kulturelt socialt virkefelt med en socialt bredt sammensat beboergruppe. Fonden skal sikre at driften af Fondens areal sker på et såvel økonomisk som miljømæssigt bæredygtigt grundlag og at de på området værende arkitektoniske og kulturbærende faciliteter i videst muligt omfang bevares og udvikles. Fonden kan derudover bl.a. fremme etableringen af alternative forsyningssystemer i samarbejde med de aktører, som er hjemmehørende på Christianiaområdet."

Det fremgår desuden af vedtægterne at Fonden i videst muligt omfang skal sikre, at Fondens drift sker ved inddragelse af og i samarbejde med Christianias beboere, virksomheder og selvforvaltning.

Christiania blev oprettet i 1971 og har i 40 år eksisteret på særlige vilkår. Siden 1989 med en særlov, der blev væsentlig ændret i 2004.

Staten har i alle årene ejet Christianiaområdet og været i en dobbeltrolle, hvor der både har været varetaget en række forskellige myndighedsfunktioner, og hvor Staten har været ejer af området. Området har i de 40 år været administreret under hensyn til de særlige forhold på området. Med 22. juni aftalen, som udmøntes i dette aftalekompleks er ønsket at nå en situation, hvor særloven kan ophæves, og hvor anvendelsen af Christianiaområdet kommer til at foregå inden for rammerne af almindelige regler for brug af husrum og arealer.

Det er et ønske, at Christianiaområdet ikke nødvendigvis skal ensrettes med andre byområder. Målet for udviklingen af Christiania er, at området fortsat skal være et grønt og bilfrit kvarter i København, hvor der er plads til at leve på en anden måde, men inden for lovgivningens almindelige regler, herunder med huslejebetaling og åben boligtildeling, med opretning af de bevaringsværdige bygninger, og med opretning og sikring af fæstningsanlægget som et åbent, rekreativt område for christianitter, københavnere og den øvrige befolkning.

Med denne helt særlige baggrund er det parternes fælles forståelse, at det fremadrettede samarbejde inden for rammerne af aftalekomplekset skal administreres med tanke for den særlige forhistorie på Christianiaområdet og med opmærksomhed på og respekt for de særlige hensyn, der har ført frem til indgåelsen af 22. juni aftalen og udmøntningen af denne i aftalekomplekset. Der er derfor bl.a. indsat bestemmelser om at der ved tvister altid skal forsøges forhandling og mægling, før der skrives til andre tiltag. Ved fortolkning af aftalen og ved forhandling og mægling skal der følges et princip om proportionalitet, så man normalt vælger den mindst indgribende foranstaltning, som må antages at ville kunne opfylde parternes behov for loyal og korrekt opfyldelse af vilkårene i aftalerne.

Når Fonden har overtaget ejendommene og arealerne på Christianiaområdet i medfør af købsaftalerne med Staten, bliver Fonden ejer med de rettigheder og pligter, der følger af den almindelige lovgivning. Fondens rettigheder og forpligtelser i medfør af den almindelige lovgivning er i øvrigt uafhængige af nærværende aftalekompleks. Aftalekomplekset betyder således hverken en indskrænkning eller en udvidelse af Fondens almindelige rettigheder og forpligtelser efter lovgivningen.

Aftalerne i aftalekomplekset er formuleret i fællesskab mellem parterne, og begge parter har under drøftelserne om aftalernes formuleringer været bistået af juridisk, økonomisk og teknisk sagkyndige.

2. DET LEJEDE

Aftalen omfatter de Delarealer på matr.nr. 397, 397b og 419 Christianshavns Kvarter, beliggende Sydområdet 4 A, 1440 København K m.fl., samt de Delarealer på umatrikuleret areal, som er medtaget på Oversigt over udlejede ejendomme (bilag 1, underbilag B). Placeringen af de udlejede Delarealer er vist på tegning af 21. juni 2012 (bilag 1, underbilag C) med gul og grøn farve.

På Delarealerne ligger der bygninger med et samlet areal på ca. 20.255 etagemeter bruttoareal. Der er tale om såvel bygninger, der indtil gennemførelsen af 22. juni aftalen har været ejet af Staten (Statsbygninger), og om bygninger, der ikke har været ejet af Staten (Selvbyggerhuse).

De udlejede Delarealer benævnes samlet "ejendommen".

3. STATENS OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen blev indtil 1971 anvendt til militære formål. Fra 1971 har ejendommen været anvendt til blandet beboelse, erhverv og/eller social/kulturelle formål. Staten har ikke detaljeret kendskab til, hvorledes ejendommen faktisk har været anvendt efter 1971.

Ejendommen er omfattet af fortidsmindebeskyttelse, og der må ikke foretages ændringer i tilstanden af fortidsmindet, jf. museumslovens regler herom samt pkt. 4 og pkt. 5.

3.1 Grunde

Staten har som led i varetagelsen af ejerskabet til Christianiaområdet i 2008 fået foretaget en orienterende forureningsundersøgelse på Christianiaområdet (bilag 1, underbilag H). Forureningsundersøgelsen viser bl.a., at der er konstateret kraftige jordforureninger, hvor al kontakt med jorden bør undgås, samt lettere jordforurening, hvor der bør følges en række råd i forbindelse med kontakt med jorden.

Ud over oplysningerne i forureningsundersøgelsen, er Staten ikke bekendt med væsentlige forhold vedrørende grundens fysiske forhold.

Der henvises i øvrigt til kommunalt oplysningsskema, jf. bilag R. Københavns Kommune kræver pt. ingen oprensning. Eventuelle fremtidige krav om tiltag vedrørende oprensning af forurenede jord mv. skal påhvile den til enhver tid værende ejer.

Såfremt Fonden ikke kan anvende det lejede som forudsat grundet den ovenfor beskrevne forurening, jf. bilag 1, underbilag H, vil dette være Staten uvedkommende.

Det er mellem parterne forudsat, at der senere skal indgås en femte aftale, som skal omfatte de forpligtelser, der påhviler Fonden vedrørende forsyning på Christianiaområdet, jf. også ovenfor pkt. 1..

3.2 Det lejedes fysiske stand på overtagelsesdagen

Ejendommen udlejes som beset i den stand, hvori den er og forefindes på overtagelsesdagen. Staten bærer intet ansvar for, om ejendommen er i lovlig og forsvarlig stand. Staten er ansvarlig for fysiske forhold ved det lejede, som Staten ikke har oplyst om, men som Staten er bekendt med, og som er af en sådan karakter, at forholdene er omfattet af Statens loyale oplysningspligt. I sådanne tilfælde reguleres mangelspørgsmålet efter dansk rets almindelige regler.

Parterne er enige om, at der ikke er identitet mellem Fællesskabet Fristaden Christiania og Fonden, men at Fonden, i relation til bedømmelsen af Statens loyale oplysningspligt, skal anses for at have haft samme viden om det lejede som brugerne/beboerne på Christianiaområdet. Selv om der måtte forekomme forhold ved det lejede, som måtte anses for at være omfattet af Statens loyale oplysningspligt, kan Fonden således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for Staten, herunder i form af forholdsmæssigt afslag, erstatning eller andet, såfremt manglerne må anses for at være kendt af en eller flere af de personer, der pr. overtagelsesdagen bor på eller bruger ejendommen, eller som tidligere har boet på eller brugt Christianiaområdet.

3.3 Statens adkomst til det lejede

Staten indestår for, at Staten pr. overtagelsesdagen har lovlig adkomst til det lejede.

Fonden er bekendt med og accepterer, at der kan forekomme bygningsdele, installationer eller bygningstilbehør, der er indlagt af andre end Staten, herunder af de hidtidige brugere af det lejede, og som derfor ikke er omfattet af nærværende aftale om leje.

Såfremt tredjemand måtte have et krav mod ejeren af det lejede på økonomisk kompensation for en værdiforøgelse af det lejede, som vedkommende måtte have tilført det lejede indtil overtagelsesdagen, skal et sådant kompensationskrav udredes af Staten, og er Fonden uvedkommende. Denne bestemmelse gælder for eventuelle krav, som måtte tilkomme alle fysiske og juridiske personer, dog ikke Fællesskabet Fristaden Christiania. Fremsættes der et krav mod Fonden, som er omfattet af nærværende bestemmelse, skal Fonden straks underrette Staten og i øvrigt medvirke loyalt til, at Staten kan varetage sine interesser under en tvist om et krav om økonomisk kompensation.

4. ANVENDELSE

Det lejede skal anvendes til placering af de Statsbygninger og Selvbyggerhuse, der er beliggende på det lejede på overtagelsesdagen. Statsbygningerne og Selvbyggerhusene skal anvendes til beboelse, erhverv og/eller social/kulturelle formål, og må ikke uden Statens skriftlige samtykke anvendes til andre formål.

På overtagelsesdagen er hver enkelt Selvbyggerhus/Statsbygning registreret med en bestemt anvendelse; beboelse, erhverv og/eller social/kulturelle formål. Den enkelte bygning beliggende på de lejede Delarealer skal anvendes til det formål, som er registreret på overtagelsesdagen.

Fonden kan efter forudgående ansøgning opnå skriftligt samtykke fra Staten, hvis den enkelte bygning for fremtiden ønskes anvendt til andet formål inden for kategorierne enten beboelse, erhverv og/eller social/kulturelle formål.

Fonden har fra overtagelsesdagen ethvert ansvar for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning og andre offentlige forskrifter samt med respekt af de på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse på ejendommen tinglyste servitutter og byrder, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand, herunder offentlige myndigheder, er Staten uvedkommende.

Fonden er forpligtet til at sørge for, at reglerne i museumsloven om beskyttelse af fortidsminder overholdes. Fonden må derfor ikke i strid med museumsloven foretage nedrivning eller ændring af bygningerne på Delarealerne.

5. OMRÅDERNE OMKRING DE LEJEDE DELAREALER

Fonden er forpligtet til at sørge for, at reglerne i museumsloven om beskyttelse af fortidsminder overholdes. Fonden må derfor ikke opføre tilbygninger, skure, terrasser mv., eller på anden måde krænke fortidsmindebeskyttelsen.

Fonden er dog berettiget til at etablere forsyning, herunder nedlægge forsyningsledninger, såfremt Fonden forinden indhenter alle fornødne tilladelser efter lovgivningen. Fonden orienterer Staten, når samtlige tilladelser er opnået.

6. ØDELÆGGELSE AF BYGNINGER

Bliver en bygning (Statsbygning eller Selvbyggerhus) ødelagt ved brand eller anden ulykke, har Fonden ret til at videreføre lejeaftalen for det pågældende Delareal, såfremt der inden 6

måneder regnet fra ødelæggelsen indleveres en tjenlig ansøgning om tilladelse til genopførelse eller renovering af den pågældende bygning til de relevante myndigheder.

Hvis Fonden ikke ønsker at genopføre eller renovere den pågældende bygning (Statsbygning eller Selvbyggerhus), eller der ikke opnås tilladelse til dette, bortfalder lejeaftalen for det pågældende Delareal, og der skal så ske en nedregulering af lejen, jf. bilag 1, underbilag M.

7. OVERTAGELSESDAG

Det lejede overtages af Fonden den 1. juli 2012 (overtagelsesdagen).

8. FLYTNING AF SELVBYGGERHUSE

Fonden er i medfør af 22. juni aftalen forpligtet til at medvirke til, at der flyttes en række Selvbyggerhuse inden for henholdsvis 10 og 30 år, jf. bilag 1, underbilag S og T.

Det drejer sig om følgende Selvbyggerhuse (alle 1440 København K):

- Rabalderstræde, Bjørnekloen 370 - flyttes inden for 10 år
- Bennys hus, Blå Karamel 324 - flyttes inden for 10 år
- Renes pyramide, Blå Karamel 326 - flyttes inden for 10 år
- Brunt træhus, Blå Karamel 328 - flyttes inden for 10 år
- Multitoilet, Blå Karamel 330 - flyttes inden for 10 år
- Fælleshuset, Blå Karamel 344 - flyttes inden for 10 år
- Muldtoilet, Blå Karamel 346 - flyttes inden for 10 år
- Funny house/Franks hus, Blå Karamel 348 - flyttes inden for 10 år
- Toms hus, Fabriksområdet 114 - flyttes inden for 10 år
- Grøn skurvogn, Bjørnekloen 376 - flyttes inden for 30 år
- Det Hvide Hus, Bjørnekloen 378 - flyttes inden for 30 år
- Rød skurvogn, Bjørnekloen 380 - flyttes inden for 30 år
- Brunt træhus, Bjørnekloen 386 - flyttes inden for 30 år
- Paradis, Bjørnekloen 382, flyttes inden for 30 år
- Servicehus, Bjørnekloen 372 - nedrives
- Halvtag over bunker v./382, Bjørnekloen 384 - nedrives
- Brunt træhus, Blå Karamel 342 - nedrives
- Skur ved Toms hus, Fabriksområdet 112 - flyttes straks

Staten forpligter sig ved nærværende aftale til at stille nye Delareal(er) af tilsvarende størrelse til rådighed, som placeres i et/flere af de mulige byggefelter, som er udpeget af Kulturarvsstyrelsen, jf. bilag 1, underbilag S og T.

Der skal ved gennemførelsen af en/flere flytning(er) af Selvbyggerhus(e) efter anmodning fra Fonden oprettes tillæg, som erstatter nærværende aftale i forhold til udleje af Delareal(er) under de(t) flyttede Selvbyggerhus(e). De(t) pågældende tillæg vil omfatte Delarealet/Delarealerne for Selvbyggerhuset/Selvbyggerhusenes nye beliggenhed.

Fonden har mulighed for at fremrykke flytningerne af de(t) ovennævnte Selvbyggerhus(e), således at flytning gennemføres inden udløbet af de fastsatte frister, jf. bilag 1, underbilag S og T.

Hvis Fonden ikke retter henvendelse til Staten vedrørende flytning af Selvbyggerhus(e) inden de fastsatte frister på henholdsvis 10 og 30 år, jf. bilag 1, underbilag S og T, vil lejeaftalen vedrørende det pågældende Delareal ved fristernes udløb blive anset som ophørt, og der vil ikke blive oprettet et tillæg til nærværende lejekontrakt.

Hvis et eller flere Delareal(er) omfattet af nærværende aftale fraflyttes, uden at der af Fonden er fremsat anmodning om erstatningsarealer i de af Kulturarvsstyrelsen udpegede byggefelt, og uden at der er sket delvis opsigelse og nedrivning, jf. nedenfor pkt. 9, vil lejeaftalen vedrørende de(t) pågældende Delareal(er) ligeledes blive anset som ophørt.

9. VARIGHED OG OPSIGELSE

Lejeaftalen er tidsubegrænset.

Lejeaftalen kan af begge parter opsiges med 9 års forudgående skriftligt varsel til den 1. i en måned.

Fonden er dog berettiget til at opsiges lejeaftalen for individuelle Delarealer (partiel opsigelse). Adgangen til partiel opsigelse er for leje af Delarealer under Selvbyggerhuse og Statsbygninger, der ikke er fredede, betinget af, at Fonden fjerner bygningen (Statsbygning eller Selvbyggerhus) på det pågældende Delareal og afleverer Delarealet i ryddet stand og med eventuelle forsyningsledninger afproppet forskriftsmæssigt. Adgangen til partiel opsigelse for leje af Delarealer under fredede Statsbygninger er ikke betinget af, at Fonden fjerner disse Statsbygninger. Partiel opsigelse skal ske med 3 måneders forudgående skriftligt varsel til den 1. i en måned.

Der skal ved partiel opsigelse ske nedregulering af lejen, jf. bilag 1, underbilag M.

10. LEJENS STØRRELSE OG BETALING

Den samlede årlige leje for arealerne omfattet af nærværende aftale på overtagelsesdagen udgør **kr. 3.093.549,-** (2012-niveau, pl-reguleres) (årslejen).

Årslejen på overtagelsesdagen er fastsat bl.a. under hensyntagen til:

- At Fonden er fritaget for betaling af leje for arealer beliggende under de fredede bygninger i Delområde II, der er særskilt markeret på bilag I, underbilag B.
- At Fonden skal være forpligtet til at forestå genopretning, vedligeholdelse, renholdelse, forsyning mv. i Christianiaområdet, jf. den planlagte aftale om Fonden Fristaden Christianias forpligtelser til genopretning, vedligeholdelse og drift mv. (aftale 5)
- At Fonden ikke ud over årslejen skal betale særskilt for skatter og afgifter, jf. også nedenfor pkt. 14.

Under hensyntagen til Fondens administrative omkostninger i etableringsfasen er det mellem parterne endvidere aftalt, at lejeniveauet skal indføres over tre år således:

- År 1: Årslejen udgør kr. 1.260.216,- (2012-niveau, pl-reguleres)
- År 2: Årslejen udgør kr. 2.260.216,- (2012-niveau, pl-reguleres)
- År 3: Årslejen udgør kr. 2.260.216,- (2012-niveau, pl-reguleres)

Årslejen udgør herefter kr. 3.093.549,- (2012-niveau, pl-reguleres).

Årslejen betales kvartalsvis bagud hver den 1. i kvartalet med 1/4 af den til enhver tid gældende årsleje.

Første gang, der betales leje, er den 1. oktober 2012, hvor der betales for perioden 1. juli 2012 til 30. september 2012 med en 1/4 af årslejen. Næste gang betales der leje for perioden 1. oktober 2012 til 31. december 2012 med en 1/4 af årslejen og så fremdeles.

Betaling af alle pligtige pengeydelse sker ved overførsel til Danske Bank, reg. nr. 0216, konto nr. 4069060544.

11. PL-REGULERING

Lejen skal reguleres efter følgende principper.

Der anvendes Finansministeriets generelle pris- og lønindeks oplyst på Finansministeriets Økonomiske Administrative vejledning, www.oav.dk, under bevillingslove, indeks, fast-prisberegner.

Pris- og lønindekset er som følger:

År	Faktisk udvikling	Estimeret udvikling
2012		1,4
2013		X,X
2014		X,X

Estimaterne for pris- og lønudviklingen i 2013 og 2014 er endnu ikke offentliggjort.

Opregningsprocenten fastsættes endeligt, efter overdragelsen har fundet sted.

Beregningseksempel: Lejeprisen er fx fastsat til 288 kr. pr. etagemeter i 2012-niveau. For at omregne det til 2013-niveau multipliceres med den procentmæssige stigning for 2013: $(1 + (X,X/100)) \times 288 = X.XXX$, kr. pr. etagemeter i 2013-niveau.

Regulering sker hvert år pr. 1. januar. Ved regulering til årets indeks anvendes det estimat, som er offentliggjort af Finansministeriet senest den 1. oktober i det foregående år. Ved regulering pr. 1. januar 2013 anvendes således det estimat for 2013, der er offentliggjort senest den 1. oktober 2012.

Regulering af beløb skal kun ske, når det udtrykkeligt er anført i nærværende aftale, at det pågældende beløb er i "(2012-niveau, pl-reguleres)". Hvis dette ikke er angivet om beløbet, er det pågældende beløb fast.

12. LEJENS REGULERING VED ÆNDRET ANVENDELSE

Statsbygningerne og Selvbyggerhusene skal anvendes til beboelse, erhverv og/eller social/kulturelle formål, og må ikke uden Statens skriftlige samtykke anvendes til andre formål, jf. pkt. 4.

Der kan ved en af Staten godkendt ændret anvendelse fra enten erhverv og/eller social/kulturelle formål til beboelse eller erhverv alene ske en forhøjelse af årslejen, jf. bilag 1, underbilag M.

Der kan ved en af Staten godkendt ændret anvendelse fra enten beboelse og/erhverv til erhverv eller social/kulturelle formål alene ske en reduktion af årslejen, jf. bilag 1, underbilag M. En sådan lejereduktion kan dog alene finde sted, såfremt der som følge af en eller flere tilladelser til ændret anvendelse er sket en væsentlig forandring af fordelingen mellem de lovlige anvendelseskategorier i forhold til situationen på overtagelsesdagen, og såfremt disse ændringer samlet set ville føre til en væsentligt lavere leje, hvis man anvendte de principper for lejefastsættelse, der ligger til grund for lejefastsættelsen pr. overtagelsesdagen. I sådanne tilfælde vil Staten være indforstået med at indgå i forhandlinger med Fonden om en lejereduktion. Det vil være en forudsætning for Statens eventuelle indrømmelse af en lejereduktion, at der samlet på Christianiaområdet er mindst det samme antal etagemeter til beboelsesformål, som der er pr. overtagelsesdagen.

Forhøjelsen/reduktionen skal ske ved første ordinære lejebetaling.

13. LEJENS REGULERING TIL MARKEDSLEJE

Både Fonden og Staten kan kræve lejen reguleret til markedslejen, jf. principperne i erhvervslejelovens § 13.

Kravet om regulering af lejen kan dog tidligst få virkning 10 år efter overtagelsesdagen. Herefter kan regulering af lejen tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor en lejeforhøjelse sidst er trådt i kraft. Reguleringen fordeles over 4 år, således at reguleringen pr. år udgør 1/4 af den samlede regulering.

14. LEJEREGULERING VED ÆNDRING AF SKATTER OG AFGIFTER

Ved ændringer i de skatter og afgifter, der påhviler det lejede, kan årslejen kræves reguleret tilsvarende.

Det lejede er ikke momsregistreret. Staten er ikke berettiget til at lade det lejede helt eller delvist momsregistrere.

Der betales pr. overtagelsesdagen ejendomsskat og moms af det lejede med kr. 0,-.

15. EKSTRAORDINÆRT LEJETILLÆG

Ved fastsættelsen af det samlede vederlag, som Fonden skal betale i henhold til aftalekomplekset, jf. pkt. 1, er der taget højde for, at Fonden samtidig får pligt til at genoprette og vedligeholde fortidsmindet.

Bevarelsen og vedligeholdelsen af fortidsmindet i overensstemmelse med de regler og retningslinjer, der følger af den almindelige lovgivning og aftalekomplekset, er derfor også et anliggende for Fonden, og Fonden har derfor til opgave at medvirke til, at der ikke for fremtiden etableres ulovlige byggerier på Christianiaområdet.

Såfremt der efter overtagelsesdagen foretages ulovligt byggeri og/eller ulovlige ombygninger på fortidsmindet, svigter en af de afgørende forudsætninger for opgørelsen af det samlede vederlag, som Fonden skal betale i medfør af aftalekomplekset. Det er derfor mellem parterne aftalt, at ulovligt byggeri og/eller ulovlige ombygninger på fortidsmindet udløser et tillæg til lejen i henhold til nærværende aftale.

Det er ikke en betingelse for tillægget, at Fonden står bag det lovlige byggeri/ombygninger.

Tillægget fastsættes til kr. 200.000,- pr. år. Staten kan vælge at nedsætte beløbet.

Staten kan fremsætte krav om ekstraordinært lejetillæg med et skriftligt varsel, der ikke kan være under 8 uger.

Fonden har herefter 4 uger til at foretage lovliggørelse. Såfremt det ulovlige byggeri/ombygninger ikke er blevet lovliggjort inden da, træder det ekstraordinære lejetillæg i kraft, og forfalder forholdsmæssigt ved første ordinære lejebetaling.

Det ekstraordinære lejetillæg bortfalder først, når der er sket lovliggørelse.

16. FONDENS PLIGT TIL AT STILLE BYGNINGER OG AREALER TIL RÅDIGHED FOR DE NUVÆRENDE BEBOERE OG VIRKSOMHEDER

Fonden skal tilbyde de fysiske og juridiske personer, der pr. overtagelsesdagen er i besiddelse af en tilladelse i henhold til christianialovens § 3, stk. 2, til anvendelse af konkrete bygninger eller arealer på Christianiaområdet, at de fra overtagelsesdagen kan fortsætte brugen af bygningerne/arealerne i henhold til nye aftaler indgået direkte mellem Fonden og de pågældende fysiske eller juridiske personer inden for lovgivningens almindelige regler.

Nærværende lejeaftale må ikke indebære, at der er nuværende fysiske eller juridiske personer, der må fraflytte deres bolig/lokaler som følge af udlejningen af ejendommen.

Indehavere af brugstilladelser pr. overtagelsesdagen fremgår af Oversigt over indehavere af brugstilladelser (bilag 1, underbilag O). Staten er forpligtet til at gøre Fonden opmærksom på ændringer, der måtte indtræffe i tiden frem til overtagelsesdagen, i kredsen af indehavere af brugstilladelser.

17. DEPOSITUM

Fonden stiller ikke depositum.

18. FORSYNING, VEDLIGEHOLDELSE OG RENHOLDELSE MV.

18.1 Renholdelse

Fonden har ansvaret for at renholde Delarealerne.

18.2 Forsyninger

Delarealernes forsyning med el, vand og afløb er Staten uvedkommende.

Fonden skal være ansvarlig for etablering, drift og vedligeholdelse af forsyningsanlæg til Delarealerne, hvilket skal reguleres nærmere i den planlagte Aftale om Fonden Fristaden Christianias forpligtelser til genopretning, vedligeholdelse og drift mv. (aftale 5).

Staten er bekendt med, at der ikke sker kommunal afhentning af renovation på Christianiaområdet. Det er mellem parterne aftalt, at Staten ikke er ansvarlig for, at der kan ske afhentning af dagrenovation.

19. FORSIKRINGER

Staten skal ikke holde det lejede forsikret. Fonden må fra overtagelsesdagen selv sørge for at tegne alle de forsikringer vedrørende det lejede, som Fonden måtte anse for formålstjenlige eller nødvendige.

20. MISLIGHOLDELSE

I tilfælde af Fondens misligholdelse af lejeaftalen for så vidt angår et eller flere Delarealer, er Staten berettiget til at opsige lejeaftalen for de(t) pågældende Delareal(er), som er genstand for misligholdelsen (delvis opsigelse).

Der foreligger misligholdelse, hvis de enkelte Delarealer bebygges yderligere eller anvendes til andre formål end beskrevet i pkt. 4 og pkt. 5. Tilsvarende gælder for de umiddelbare omgivelser til de lejede Delarealer, der heller ikke må bebygges eller anvendes i strid med de for områderne gældende regler.

Der foreligger endvidere misligholdelse, hvis et påbud i medfør af christianialoven afgivet inden nærværende lejeaftales ikrafttræden angående en bygning beliggende på et eller flere af de lejede Delarealer ikke er efterkommet senest 1 år efter lejeaftalens ikrafttræden. I er-

klæring af 22. juni 2012 (bilag 1, underbilag J) er der givet oplysning om gældende påbud pr. overtagelsesdagen. Ved misligholdelse i denne henseende er Staten alene berettiget til at ophæve lejeaftalen for de(t) pågældende Delareal(er), hvor de konkrete påbud ikke er fjernet inden for den fastsatte frist.

Samtlige betalinger i henhold til nærværende aftale er pligtige pengeydelse i kontraktforholdet, og manglende betaling af enhver af de forskellige ydelser skal anses for væsentlig misligholdelse, der berettiger Staten til at ophæve lejeaftalen i sin helhed.

Ophævelse og opsigelse kan først ske 4 uger, efter Staten har reklameret over misligholdelsen over for Fonden, og Fonden fortsat efter udløbet af 4 ugers fristen er i misligholdelse. Hvis Staten efter udløbet af 4 ugers fristen vil gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for Fonden, skal Staten give meddelelse herom til Fonden, hvilket kan ske ved, at Staten iværksætter ophævelse eller opsigelse.

Ved ophævelse skal Fonden straks ophøre med at anvende det lejede og levere det tilbage til Staten i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende kontrakt om lejeforholdets ophør, jf. pkt. 22.

Ved opsigelse for dele af lejeaftalen skal Fonden senest 1 måned efter modtagelsen af opsigelsen ophøre med at anvende det lejede og levere det tilbage til Staten i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende kontrakt om lejeforholdets ophør, jf. pkt. 22.

21. FREMLEJE OG AFSTÅELSE

Fonden har ret til fremleje.

Fonden har ikke afståelsesret.

Såfremt der af hensyn til Fondens belåningsmuligheder stilles vilkår fra långiver om ret til indtrædelse i lejekontrakten ved Fondens misligholdelse af låneaftalen, er Staten indstillet på at indgå i forhandlinger med henblik på at etablere en rimelig ordning, der ikke forhindrer Fondens rimelige finansieringsbehov.

22. OPHØR

Ved lejeforholdets ophør skal Fonden aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen, bortset fra eventuelle ændringer mv., som skyldes ejendommens genopretning og forsyning.

Fonden er berettiget, men ikke forpligtet, til at fjerne Statsbygning(er), Selvbyggerhus(e) og/eller installationer eller andet fra det lejede senest 4 uger efter lejeforholdets ophør. Det gælder, uanset om Statsbygninger(erne), Selvbyggerhus(ene), installationerne m.v. befandt sig på det lejede på overtagelsesdagen, eller om de er blevet tilført det lejede i lejeperioden. Dog for så vidt angår de Selvbyggerhuse, som skal flyttes i medfør af 22. juni aftalen, jf. pkt. 8, er Fonden forpligtet til at foranledige flytning og berettiget til at foranledige nedrivning, jf. pkt. 9.

Fonden skal dog under alle omstændigheder overholde offentligretlige forskrifter, og Fonden har ikke ret til bortfjernelse såfremt der gælder særlige offentligretlige vilkår om beskyttelse af en bygning, herunder f.eks. vilkår om fredning.

Staten er ikke forpligtet til at kompensere Fonden for værdien af Statsbygning(er), Selvbyggerhus(e) og/eller installationer m.v. som befinder sig på det lejede ved lejeforholdets ophør. Dog gælder, at Fonden har ret til økonomisk kompensation for værdien af en Statsbygning beliggende på et Delareal, hvortil lejeretten bringes til ophør af Staten, fordi Fonden ikke senest 1 år efter overtagelsesdagen har sørget for opfyldelse af påbud efter christianialoven, der var udstedt inden overtagelsesdagen. Den økonomiske kompensation skal som udgangspunkt opgøres til et beløb svarende til det, som Fonden har betalt til Staten for den pågældende bygning, idet væsentlige forandringer af bygningen i tiden efter Fondens overtagelse også kan tages i betragtning.

Nærværende bestemmelser gælder både ved lejeaftalens ophør i sin helhed og ved ophør for de enkelte Delarealer.

23. TVISTER

23.1 Forhandling

Såfremt der opstår en uoverensstemmelse mellem parterne i forbindelse med nærværende aftale, skal parterne med en positiv, samarbejdende og ansvarlig holdning søge at indlede forhandlinger med henblik på at løse tvisten.

23.2 Mægling

Såfremt parterne ikke kan opnå en løsning ved forhandling, skal tvisten søges løst ved mægling af en af parterne i fællesskab udpeget mægler.

Hvis mæglingen afsluttes, uden at tvisten er bilagt, skal tvisten afgøres endeligt ved domstolene efter bestemmelsen i pkt. 23.3.

23.3 Domstolsbehandling

Twister mellem parterne, som ikke er afgjort ved enten forhandling eller mægling, skal afgøres ved Københavns Byret, medmindre andet udtrykkeligt er bestemt i de individuelle vilkår ovenfor.

24. TINGLYSNING

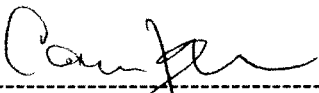
Staten og Fonden er begge berettiget til ved egen foranstaltning og for egen regning at lade lejeaftalen tinglyse på ejendommen med respekt af de på ejendommen allerede tinglyste hæftelser og servitutter.

Den Danske Stat
Bygningsstyrelsen

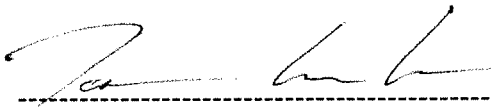
Fonden Fristaden Christiania

København den 26/6 2012

København den 26/6 2012

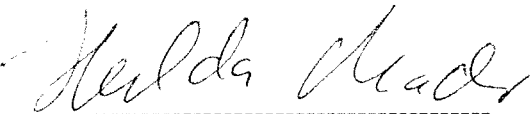


Carsten Jarlov

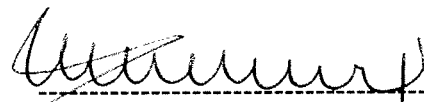


Joram Suszkiewicz





Hulda Mader



Knud Foldschack

Alle 3 i henhold til fuldmagt