

Aftale

om

leje af bygninger på Christianiaområdet til brug for beboelsesformål mv. (aftale nr. 4) - leje af Statsbygninger inden for fortidsmindet

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 | 5 |
| 2. | DET LEJEDE | 7 |
| 3. | STATENS OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN | 7 |
| 3.1 | Ejendommen..... | 7 |
| 3.2 | Forsyningsforhold..... | 8 |
| 3.2.1 | Varme | 8 |
| 3.2.2 | Vand..... | 9 |
| 3.2.3 | Elektricitet | 9 |
| 3.2.4 | Afløb..... | 9 |
| 3.2.5 | Hovedledninger og stikledninger | 9 |
| 3.2.6 | Renovation..... | 9 |
| 3.2.7 | Generelt | 9 |
| 3.3 | Det lejedes fysiske stand på overtagelsesdagen..... | 9 |
| 3.4 | Statens adkomst til det lejede | 10 |
| 4. | ANVENDELSE | 10 |
| 5. | ÆNDRINGER AF DE LEJEDE STATSBYGNINGER | 11 |
| 6. | OMRÅDERNE OMKRING DE LEJEDE STATSBYGNINGER | 12 |
| 7. | OVERTAGELSESDAG | 12 |
| 8. | VARIGHED OG OPSIGELSE | 12 |
| 9. | GENFORHANDLING..... | 12 |
| 10. | LEJENS STØRRELSE OG BETALING | 13 |
| 11. | PL-REGULERING | 13 |
| 12. | LEJENS REGULERING VED ÆNDRET ANVENDELSE | 14 |
| 13. | LEJENS REGULERING TIL DET LEJEDES VÆRDI | 15 |
| 14. | LEJEREGULERING VED ÆNDRING AF SKATTER OG AFGIFTER M.V..... | 15 |
| 15. | LEJELOFT | 15 |
| 16. | FONDENS PLIGT TIL AT STILLE BYGNINGER OG AREALER TIL RÅDIGHED FOR DE NUVÆRENDE BEBOERE OG VIRKSOMHEDER | 16 |
| 17. | DEPOSITUM..... | 17 |
| 18. | FORSYNINGSFORHOLD | 17 |
| 19. | VEDLIGEHOLDELSE | 17 |
| 20. | RENHOLDELSE | 18 |
| 21. | HÆNDELIG UNDERGANG | 18 |
| 22. | FORSIKRINGER..... | 18 |
| 23. | MISLIGHOLDELSE | 19 |
| 24. | FREMLEJE OG AFSTÅELSE | 19 |
| 25. | OPHØR | 20 |

.....

| | | |
|------|--------------------------|----|
| 26. | TVISTER | 20 |
| 26.1 | Forhandling | 20 |
| 26.2 | Mægling | 20 |
| 26.3 | Domstolsbehandling | 21 |
| 27. | TINGLYSNING | 21 |

.....

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 erhvervsmæssige, 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 forsyningsystemer 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 Statsbygninger, som er beliggende i Delområde III på Christianiaområdet, som er medtaget på Oversigt over udlejede bygninger (bilag 1, underbilag B). Placeringen af de udlejede bygninger er vist på tegning af 21. juni 2012 (bilag 1, underbilag C) med lilla farve.

Det samlede bygningsmasse, der udlejes, er på ca. 6.135 etagemeter bruttoareal.

De udlejede bygninger 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. Endvidere er der for en række af bygningerne omfattet af nærværende aftale truffet særskilt beslutning om fredning, hvilket indebærer, at bygningerne skal holdes i forsvarlig stand, og at der ikke må foretages bygningsændringer mv. uden tilladelse, jf. bygningsfredningslovens regler herom.

Staten oplyser, at følgende bygninger er omfattet af bygningsfredning, alle 1440 København K:

- Midtdyssen 35, Fakirskolen,
- Midtdyssen 55, Autogena,
- Norddyssen 63 A-G, Aircondition,
- Syddyssen 9, Den kosmiske Blomst, .

3.1 Ejendommen

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.

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.

Staten har endvidere foranlediget, at der er gennemført bygningssyn af en række af de bygninger, der lejes (bilag I, underbilag I). Bygningerne fremstår i vid udstrækning som kraftigt nedslidte.

Staten har via sin løbende administration af Christianiaområdet fået kendskab til, at der er opført en række bygninger og/eller indretninger uden byggetilladelse og/eller i strid med gældende regler i bygningsreglement m.v. Oplysningerne om sådanne forhold fremgår af henholdsvis bygningssynsrapporten (bilag I, underbilag I) og Statens redegørelse af 22. juni 2012 om Statens kendskab til særlige forhold vedrørende bygningerne (bilag I, underbilag J), der dog ikke kan forventes at være hverken fuldstændig eller udtømmende.

Ud over oplysningerne i forureningsundersøgelsen, i bygningssynsrapporterne og i Statens redegørelse af 22. juni 2012 om Statens kendskab til særlige forhold vedrørende bygningerne, er Staten ikke bekendt med væsentlige forhold vedrørende grundarealernes og bygningernes fysiske forhold.

3.2 Forsyningsforhold

Staten oplyser følgende om ejendommens forsyningsforhold:

Samtlige udgifter til forsyning, forbrug og renovation betales på nuværende tidspunkt af brugerne direkte til forsyningsselskaberne.

Staten har ikke nærmere kendskab til placering, dimension og tilstand af ejendommens eksisterende forsyningsnet.

Staten har forsøgt at få foretaget undersøgelser af forsyningsforholdene på Christianiaområdet af COWI A/S, der har redegjort for sine undersøgelser og resultatet af dem i rapport af 4. februar 2008 om forsyningsforhold på Christianiaområdet (bilag I, underbilag K). Staten har herudover indhentet oplysninger om placering af hovedforsyningsledninger (bilag I, underbilag V).

Fra COWI A/S' rapport fremhæver Staten navnlig følgende forhold:

3.2.1 Varme

Bygningerne har individuel opvarmning. I nogle af bygningerne er der et centralt varmeanlæg, i andre opvarmes de enkelte boligenheder ved egne varmekilder.

Fondens opmærksomhed henledes på, at Christianiaområdet er underlagt Københavns Kommunes overordnede varmeplan, så der kan komme krav om tilslutning til fjernvarme. Bekendtgørelse nr. 690 af 21. juni 2011 indeholder regler om bl.a. muligheden for at få dispensation fra kravet om tilslutning.

3.2.2 Vand

Bygningerne forsynes med vand fra Københavns Energi via eksisterende forsyningsnet på Christianiaområdet.

3.2.3 Elektricitet

Bygningerne forsynes med el fra Dong Energy, via eksisterende forsyningsnet på Christianiaområdet.

3.2.4 Afløb

Bygningerne er tilsluttet eksisterende kloaksystem på Christianiaområdet.

Fondens opmærksomhed henledes på, at Christianiaområdet er omfattet af den overordnede spildevandsplan for Københavns Kommune.

3.2.5 Hovedledninger og stikledninger

Staten kender ikke ejerforholdene til de eksisterende forsyningsnet på ejendommen.

Fonden er ansvarlig for etablering samt for fornyelse, drift og vedligeholdelse af alle stikledninger og hovedledninger mv. til det lejede. Fonden er endvidere ansvarlig for at sikre sig, at hoved- og stikledninger til vand, elektricitet eller afløb, ind til eller ud fra det lejede, er i god og forsvarlig stand. Fonden skal udøve sine forpligtelser i samarbejde med de respektive forsyningselskaber og med respekt af de rettigheder, der tilkommer de pågældende selskaber.

Alle ledninger, som ikke forsyner ejendommen, er Fonden uvedkommende.

3.2.6 Renovation

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

3.2.7 Generelt

Det er mellem parterne aftalt, at der senere skal indgås en femte aftale, som skal omfatte de forpligtelser, der påhviler Fonden vedrørende forsyning på Christianiaområdet uden for det lejede (forsyning på fortidsmindet), jf. også ovenfor pkt. 1..

Der henvises i øvrigt til kommunalt oplysningsskema, jf. bilag R.

3.3 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 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.

3.4 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 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 skal anvendes til det formål, som er registreret på overtagelsesdagen.

Fonden kan efter forudgående skriftlig 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 tinglyste servitutter og byrder, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand, herunder offentlige myndigheder er Staten uvedkommende. Fonden er endvidere aftalemæssigt ansvarlig for, at fremlejetagerne anvender det lejede til lovlige aktiviteter.

5. ÆNDRINGER AF DE LEJEDE STATSBYGNINGER

Fonden er berettiget til at foretage ændringer af de lejede Statsbygninger i henhold til leje-lovens almindelige regler herom.

Derudover er Fonden berettiget til at foretage forandringer af det lejede, som ikke indebærer indgreb i bygningens tag, udvendige facade eller sokkel (indvendige forandringer). Fonden er således berettiget til bl.a. at ændre rumfordelingen (f.eks. ændre vægge), ændre materia-levalg på gulve, vægge og lofter, ændre anvendelse af de enkelte rum (flytte/etablere bade-værelse, køkken m.v.) og ændre på installationer i det lejede. Fonden er endvidere berettiget til at udskifte eksisterende udvendige vinduer og døre. Sådanne ændringer kræver ikke Sta-tens (som udlejer) forudgående tilladelse.

Ændringer af det lejedes tag, udvendige facade og sokkel, herunder ved etablering eller ændring af åbninger heri (f.eks. dør- og vindueshuller) må ikke foretages uden Statens for-udgående samtykke.

Fonden er berettiget til at foretage de arbejder, der følger af aftalevilkår mellem Staten og Fonden om, at Fonden foretager genopretning af Statens bygninger.

Fonden skal udføre ændringer af det lejede håndværksmæssigt forsvarligt og i overens-stemmelse med gældende lovgivning.

Fonden skal indhente nødvendige myndighedstilladelser, herunder men ikke begrænset til byggetilladelse og tilladelse i henhold til museumsloven og bygningsfredningsloven, inden der iværksættes byggearbejder i det lejede, som forudsætter myndighedstilladelser.

6. OMRÅDERNE OMKRING DE LEJEDE STATSBYGNINGER

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.

7. OVERTAGELSESDAG

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

8. VARIGHED OG OPSIGELSE

Lejeaftalen er tidsbegrænset, således at den udløber uden varsel 30 år efter overtagelsesdagen.

I den tidsbegrænsede lejeperiode er lejeaftalen uopsigelig fra begge parter side, bortset fra i tilfælde af misligholdelse.

Tidsbegrænsningen på 30 år er indsat af hensyn til Staten, således at der er en adgang for Staten til at revurdere, hvorvidt Fonden fortsat skal have mulighed for at leje Statsbygningerne på det fredede fortidsminde til beboelse, erhverv og/eller social/kulturelle formål samt under hensyn til, at Fonden skal have mulighed for at indrette sig i tillid til aftalen.

9. GENFORHANDLING

Parterne er enige om, at nærværende aftale skal genforhandles 25 år efter overtagelsesdagen med henblik på indgåelse af en ny aftale efter udløbet af tidsbegrænsningen, jf. pkt. 8.

Parterne er tillige enige om, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet, og Staten kan herefter stille krav om ændring af lejevilkårene ved indgåelsen af den nye kontrakt med den virkning, at nærværende lejeforhold ophører ved tidsbegrænsningens udløb, hvis parterne ikke efter forhandling er nået til enighed om de fremtidige lejevilkår.

10. LEJENS STØRRELSE OG BETALING

Det er mellem parterne aftalt, at den samlede årlige leje for Statsbygningerne omfattet af nærværende aftale på overtagelsesdagen udgør **kr. 2.127.661,-** (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 fredede bygninger i Delområde II,
- 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.
- At Fonden ikke ud over årslejen skal betale særskilt for skatter og afgifter, og såfremt der sker ændring af skatter og afgifter, skal lejen reguleres tilsvarende, jf. nedenfor pkt. 14.

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 til 2013-niveau fastsættes endeligt, efter overdragelsen har fundet sted.

Beregningseksempel: Lejeprisen er fx fastsat til 288 kr. pr. etagemeter i 2012-niveau. For at omregne 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

Det lejede 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/eller 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 DET LEJEDES VÆRDI

Både Fonden og Staten kan kræve lejen reguleret til det lejedes værdi, jf. lejelovens §§ 47 og 49.

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 M.V.

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. LEJELOFT

Fondens leje sker med henblik på videreudlejning (fremleje), og det er derfor af væsentlig betydning for Fonden, at Fonden ikke kommer i en situation, hvor Staten opkræver en højere leje hos Fonden, end Fonden er berettiget til at opkræve hos sine lejere (fremlejetagerne). Staten har på sin side en interesse i, at Staten skal kunne opkræve den leje, som følger af nærværende aftale.

Henset hertil skal der gælde et loft for den leje, som Staten kan afkræve Fonden. Lejeloftet udgøres af den leje, som Fonden lovligt kan opkræve hos sine lejere.

Det er en betingelse for Fondens påberåbelse af lejeloftet, at Fonden ved sin udlejning til fremlejetagere aftaler en leje, der (mindst) svarer til den leje, som Staten opkræver hos Fon-

den i henhold til nærværende aftale. Fonden kan således ikke aftale "kunstig" lav leje med sine fremlejetagere for på den måde at sænke den leje, som Fonden skal betale til Staten.

Det er endvidere en betingelse for Fondens påberåbelse af lejeloftet, at Fonden loyalt følger sine muligheder inden for lejelovgivningen til at opkræve leje hos sine lejere. Fonden kan således ikke påberåbe sig lejeloftet, hvis Fonden ikke selv har sørget for at gennemføre de lejeforhøjelser m.v., som Fonden efter lejelovgivningen ville være berettiget til at opkræve hos sine fremlejetagere. Det bemærkes dog, at forbedringer foretaget af Fonden og/eller fremlejetagerne ikke kan danne grundlag for lejeforhøjelser.

Staten bærer ikke risikoen for tomgang eller for fremlejetagernes manglende betalingsevne. Lejeloftet kan således ikke påberåbes af Fonden i den situation, hvor Fondens manglende lejeindtægter skyldes, at der ikke er fremlejetagere i det lejede eller at fremlejetagerne ikke overholder deres betalingsforpligtelser.

Såfremt Fonden ønsker at gøre lejeloftet gældende skal det ske i form af et skriftligt påkrav til Staten. Det skriftlige påkrav skal ledsages af en detaljeret opgørelse af de lejeindtægter, som Fonden oppebærer fra fremleje af det lejede. Der optages herefter forhandlinger mellem Fonden og Staten om den konkrete udmøntning af lejeloftet. Lejeloftet kan ikke gøres gældende for leje, der vedrører tiden forud for det tidspunkt, hvor Staten har modtaget Fondens påkrav.

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. FORSYNINGSFORHOLD

Parterne er opmærksomme på, at Fonden i medfør af 22. juni aftalen mellem Staten og Fællesskabet Fristaden Christiania skal overtage alle forpligtelser til at vedligeholde og forny forsyningsanlæg på Christianiaområdet.

Staten forsyner ikke det lejede med varme eller varmt vand, og Fonden er selv ansvarlig for det lejedes forsyning med varme og varmt vand.

På tilsvarende måde er Fonden selv ansvarlig for det lejedes forsyning med el, spildevandsbortskaffelse, renovation og lignende.

19. VEDLIGEHOLDELSE

Al vedligeholdelse af det lejede, både indvendigt og udvendigt, og af samtlige konstruktioner, bygningsdele og installationer påhviler Fonden.

Ved vedligeholdelse forstås både udskiftning og fornyelse. Vedligeholdelse skal foretages således og så ofte som det er sædvanligt under hensyn til bygningernes og det lejedes karakter.

Bygningerne skal til enhver tid fremtræde i velvedligeholdt stand. Staten og dennes repræsentanter er til enhver tid berettiget til at besigtige bygningerne med henblik på konstatering af, om Fondens vedligeholdelsesforpligtelse er opfyldt.

Fonden er forpligtet til at udføre sådanne vedligeholdelsearbejder, som Staten kan kræve til opfyldelse af nærværende aftale. Staten kan i den forbindelse rejse krav om, at Fonden skal udføre bestemte vedligeholdelsesopgaver. Opgaverne skal gennemføres inden for en rimelig frist, der fastsættes af Staten under hensyn til den nærmere beskrevne karakter og omfang af opgaverne, men som ikke kan være under 8 uger.

Hvis opgaverne ikke er gennemført inden for den af Staten fastsatte frist, skal parterne søge at løse konflikten i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 26. Fonden er dog berettiget, men ikke forpligtet, til at søge en løsning efter bestemmelserne i pkt. 26, selvom den af Staten fastsatte frist for opgavernes gennemførelse ikke er udløbet.

Såfremt Fonden ikke har protesteret inden 14 hverdage efter modtagelse af skriftligt påkrav fra Staten, er Staten berettiget til - uden yderligere varsel - at lade arbejdet udføre for Fondens regning.

Såfremt der er tale om helt uopsættelige arbejder, idet manglende udførelse af arbejderne risikerer at påføre det lejede væsentlige skader (force majeure), kan arbejderne gennemføres af Staten på Fondens regning uden varsel.

Det beløb, som Staten har lagt ud til dette formål, skal betales af Fonden senest 14 dage efter påkrav.

20. RENHOLDELSE

Fonden er forpligtet til at renholde det lejede.

Fonden er forpligtet til at sørge for vintervedligeholdelse, snerydning, saltning og grusning samt almindelig renholdelse af udvendige adgangsarealer.

21. HÆNDELIG UNDERGANG

Ved væsentlig forandring af ejendommen inden risikoens overgang pr. overtagelsesdagen, f.eks. ved kondemnering eller brand eller anden hændelig undergang ophører nærværende aftale, jf. lejelovens almindelige regler herom.

Såfremt det alene er enkelte Statsbygninger omfattet af nærværende aftale, der er udsat for hændelig undergang, bortfalder aftalen for disse Statsbygninger, og der skal ske en regulering af lejen, jf. bilag I, underbilag M.

22. FORSIKRINGER

Staten skal holde det lejede bygningsbrandforsikret på sædvanlig måde. Forsikringspligten kan opfyldes ved at lade ejendommen være omfattet af Statens selvforsikringsordning. Selv om Staten lader bygningerne være omfattet af Statens selvforsikringsordning, kan Staten ved siden af lejen kræve betaling af et beløb svarende til sædvanlig forsikringspræmie for sædvanlig forsikring af ejendommen.

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

23. MISLIGHOLDELSE

I tilfælde af Fondens misligholdelse af lejeaftalen for så vidt angår en eller flere bygninger, er Staten berettiget til at opsige lejeaftalen for de(n) pågældende bygning(er), som er genstand for misligholdelsen (delvis opsigelse).

Der foreligger misligholdelse, hvis det lejede anvendes til andre formål end beskrevet i pkt. 4. Tilsvarende gælder for de umiddelbare omgivelser til de lejede bygninger, der heller ikke må bebygges eller anvendes i strid med de for området gældende regler.

Der foreligger endvidere misligholdelse, hvis et påbud i medfør af christianialoven afgivet inden nærværende lejeaftales ikrafttræden angående en eller flere af de lejede bygninger ikke er efterkommet senest 1 år efter lejeaftalens ikrafttræden. I bilag 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(n) pågældende bygning(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 efter lejelovens almindelige regler, herunder reglerne om, at der skal afgives påkrav forinden der kan gives meddelelse om ophævelse. Sådant påkrav kan således først afgives efter udløbet af den anførte frist på 4 uger.

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. 25.

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. 25.

24. FREMLEJE OG AFSTÅELSE

Fonden har ret til fremleje.

Fondens fremleje af boliger skal ske efter en åben og gennemskuelig boligtildeling. Det er parternes fælles forudsætning, at de nærmere vilkår for boligtildelingen skal reguleres i den planlagte aftale om Fonden Fristaden Christianias forpligtelser til genopretning, vedligeholdelse og drift mv. (aftale 5).

Fonden kan opkræve leje hos fremlejetager, som ikke er afhængig af den leje, som Fonden betaler til Staten. Staten har således ikke krav på "fremlejeafgift".

Fonden har ikke afståelsesret.

Såfremt der af hensyn til Fondens belåningsmulighed 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.

25. OPHØR

Ved lejeforholdets ophør skal Fonden aflevere det lejede i mindst samme stand som pr. overtagelsesdagen, bortset fra den forringelse af det lejede, der skyldes sædvanligt slid og ælde.

Staten er ikke forpligtet til at kompensere Fonden for værdien af Statsbygning(er), installationer mv., som befinder sig på det lejede ved lejeforholdets ophør.

Nærværende bestemmelse gælder både ved lejeaftalens ophør i sin helhed og ved ophør for enkelte bygninger.

26. TVISTER

26.1 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.

26.2 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. 25.3.

26.3 Domstolsbehandling

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

27. 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

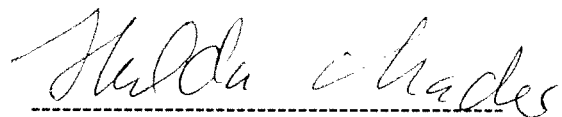
København den 26/6 2012



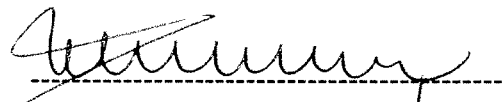
Carsten Jarlov



Joram Suszkiewicz



Hulda Mader



Knud Foldschack

Alle 3 i henhold til fuldmagt