

Almindelige vilkår for udlejning af havnebygninger 2024

Indholdsfortegnelse

Baggrund	3
Regelgrundlag	3
Anvendelsesklassifikation og prioriteret anvendelse	4
• Særligt for Gudhjem Havn	4
Fastsættelse af lejeniveau	5
• Offentligt udbud	5
• Mæglervurdering.....	5
• Ud fra tilsvarende arealer.....	6
• Efter skøn.....	6
Lejekontrakternes standardvilkår	6
• Anvendelse	6
• Lejeniveau og regulering	6
• Løbetid.....	6
• Opsigelsesvarsel	6
• Genforhandling.....	7
• Vedr. allerede eksisterende lejekontrakter.....	7
Fiskeredskabsskure	7
• Indgåelse af lejekontrakt for fiskeredskabsskure og lejevilkår	8
• Forbrug af el	8

Baggrund

Bornholms Regionskommune (herefter BRK) ejer og driver 10 havne beliggende i regionskommunen.

De 10 havne er:

- Allinge Havn
- Bølshavn Havn
- Gudhjem Havn
- Hammerhavn
- Hasle Havn
- Nørresand Havn
- Nørrekås Lystbådehavn
- Sandvig Havn
- Svaneke Havn
- Tejn Havn

Nærværende vilkår for udlejning af havnebygninger gælder for udlejningen af kommunale ejendomme med eller uden omkringliggende arealer, i de 10 havne.

Regelgrundlag

BRK er som kommune omfattet af regler i lovgivningen samt de ulovbestemte kommunalfuldmagtsregler.

BRK er som kommune underlagt Indenrigs- og sundhedsministeriets ressortområde. Indenrigsministeriet har i 2022 til alle kommuner udsendt en meddelelse om prisfastsættelse ved udførelse af kommunal erhvervsvirksomhed, der præciserer gældende regler for prissætning af kommuners salg af varer eller ydelser. Det fremgår heraf at udleje af kommunale arealer og bygninger til private og erhvervsdrivende skal ske på markedsvilkår. Formålet med dette er at afværge konkurrenceforvridning og sikre overholdelse af kommunalretlige regler.

BRK indgår skriftlige og individuelle lejekontrakter med private og erhvervsdrivende om leje af kommunale ejendomme beliggende i de 10 havne og dette sker på privatretligt grundlag, idet kommunen således samtidig er bundet af regler om lejefastsættelse på markedsvilkår.

De 10 havne er af forskellig størrelse og med forskellige faciliteter. 9 af de 10 havne er klassificeret som lystbådehavne. For lystbådehavnene gælder der ingen særlige regler for anvendelsen af ejendomme beliggende i havnen.

Gudhjem Havn er som den eneste havn at anse som erhvervshavn omfattet af havnelovens regler.

Havneloven indebærer, at havnearealer skal prioriteres anvendt til erhvervmæssige aktiviteter, der understøtter søtransport, eller til andre aktiviteter, der forudsætter havnenær beliggenhed. Dette gælder såvel frie arealer som ejendomme beliggende i havnen. Ved indgåelse af lejekontrakter for kommunale ejendomme beliggende på Gudhjem Havn er BRK således forpligtet til først og fremmest at søge ejendommene i Gudhjem Havn udlejet til sådanne erhvervmæssige aktiviteter. Kun hvis ejendommene ikke kan udlejes til disse aktiviteter, kan BRK udleje ejendommene til andre formål.

For så vidt angår fastsættelsen af lejeniveauet for ejendommene følger det tillige af såvel havneloven som de ulovbestemte kommunalfuldmagtsregler, at BRK's udleje til private skal ske på markedsvilkår. Dette gør sig således gældende for alle 10 havne, uanset klassificering. BRK er forpligtet til at kunne dokumentere, at lejeniveauet er fastsat på markedsvilkår.

Anvendelsesklassifikation og prioriteret anvendelse

Anvendelsen af bygningerne på de kommunale havne prioriteres først og fremmest til havnenes drift.

Når havneadministrationen i BRK ikke har behov for at benytte bygningerne til havnens drift, bliver de gjort tilgængelige for udlejning. Dette gælder for alle 10 havne, uanset om de er lystbådehavne eller erhvervshavne.

Ved udlejning af bygningerne i havnene vil BRK anvende følgende prioritering:

1. Faciliteter til de havnerelaterede foreninger.
2. Faciliteter der understøtter fastliggerne i havnene.

Efter første prioritet tildeler Havneadministrationen i BRK ledige bygninger til den forening, som findes bedst egnet i forhold til bygningens funktionalitet.

Hvis ingen foreninger udviser interesse for de ledige bygninger, vil de blive annonceret offentligt på kommunens hjemmeside samt ved opslag på den pågældende havn. Alle fastliggerne i den pågældende havn får derved som anden prioritet mulighed for at afgive bud på leje af bygningen. Den der afgiver det mest fordelagtige bud eller højeste bud, vil få mulighed for at leje bygningen.

Såfremt ingen bud modtages i henhold til anden prioritet, vil bygningen blive udbudt til øvrige interesserede, på samme vis som det ovenfor beskrevet.

BRK kan fastsætte et minimumsbeløb for lejen, idet der ikke kan indgås lejeaftaler med et lejeniveau under kostprisen.

Særligt for Gudhjem Havn

Gudhjem Havn er en erhvervshavn omfattet af havnelovens regler. For Gudhjem Havn gælder, at ejendomme beliggende i havnen samt de omkringliggende arealer er omfattet af havnelovens regler om, at havnearealer skal prioriteres anvendt til erhvervsmæssige aktiviteter der understøtter søtransport, eller til andre aktiviteter, der forudsætter havnenær beliggenhed.

Ved udlejning af ejendomme med eller uden omkringliggende areal beliggende i Gudhjem Havn, vil BRK således være forpligtet til at forsøge, at udleje ejendommene til havnerelaterede aktiviteter først og fremmest. Kun hvis der ikke er interesse for leje til de oplistede anvendelser, kan der udlejes til anden anvendelse.

BRK anser bl.a. følgende anvendelser af ejendomme som erhvervsmæssige aktiviteter omfattet af havnelovens bestemmelser (listen er ikke udtømmende):

- Servicebygninger
- Fiskeredskabsskure
- Klubhuse til klubber med maritimt formål
- Butikker med salg af fiskeudstyr
- Bådebyggerier og værksteder til reparation af både og maritimt udstyr
- Kiosker
- Caf er
- Restauranter
- Kunsth ndv erk og salg af dette
- Sm h ndv erk
- Bygninger til turistform l, f.eks. turistinformation og billetsalg

Fastsættelse af lejeniveau

Som det fremgår af ovenstående afsnit om regelgrundlaget, skal lejeniveauet for leje af ejendomme i havnene ske på markedsvilkår.

Den leje BRK kan og skal opkræve, skal derfor være udtryk for markedsprisen for den konkrete ejendom med eventuelt tilhørende omkringliggende areal, der udlejes. Markedsprisen har sammenhæng med såvel ejendommens attraktivitet i forhold til anvendelsen, som kommunens udgifter til at eje og vedligeholde ejendommen samt eventuelt tilhørende omkringliggende areal.

Ejendommene er alle specifikke, og visse ejendomme udlejes uden omkringliggende areal, imens andre udlejes med omkringliggende areal. Dette har væsentlig betydning for værdien og dermed markedsprisen for leje af den samlede ejendom. Markedsprisen vil således altid være en konkret vurdering relateret til den konkrete ejendom, bl.a. baseret på hvorvidt der indgår udenomsarealer eller ej, anvendelsesmulighederne for ejendommen og et eventuelt omkringliggende areal, samt den havn, hvor arealet er beliggende.

BRK fastsætter markedsprisen på én af følgende måder:

- Ved offentligt udbud af den konkrete ejendom med eller uden omkringliggende areal til leje
- Mæglervurdering af den konkrete ejendom med eller uden omkringliggende areal til leje
- Ud fra kendte priser på sammenlignelige ejendomme med eller uden omkringliggende arealer til leje
- Skøn (kun ved meget små ejendomme, af lav værdi, eksempelvis fiskeredskabsskure)

BRK vælger alene, hvilke(n) metode(r) der skal anvendes til fastsættelse af markedsprisen. BRK kan kombinere flere metoder, hvis det findes formålstjenligt.

Offentligt udbud

Ved offentligt udbud af lejekontrakten for ejendommen (med eller uden omkringliggende areal), vil alle have mulighed for at afgive tilbud på leje af ejendommen. Den, der afgiver det økonomisk mest fordelagtige bud eller højeste bud, vil få mulighed for at leje ejendommen. BRK kan fastsætte et minimumsbeløb for lejen, idet der ikke kan indgås lejeaftaler med et lejeniveau under kostprisen.

Mæglervurdering

Ved indhentelse af mæglervurderinger er det alene BRK der vurderer, hvor mange mæglervurderinger, der er nødvendige, for at kunne fastsætte markedsprisen. BRK udpeger den eller de mæglere, der indhentes vurderinger fra.

Vurderingen foretages på baggrund af de kriterier, BRK har opsat. Disse angår følgende:

- Ejendommens stand
- Generel beliggenhed (i hvilken havn er ejendommen beliggende)
- Konkret beliggenhed (hvor på/i havnen er ejendommen beliggende)
- Hvorvidt der indgår omkringliggende arealer til ejendommen og anvendelsesmuligheder for disse (herunder om der er mulighed for udeservering på tilhørende arealer)
- Tiltænkt anvendelse af ejendommen
- Anvendelsesintensiteten i området (hvor mange mennesker passerer i gennemsnit arealet)

Ovenstående kriterier sammenholdes med mæglerens kendskab til det generelle prisniveau for leje af ejendomme med/uden omkringliggende arealer i nærheden.

Ved varierende mæglervurderinger fastsættes markedsprisen indenfor vurderingernes spænd.

Ved fornyet udleje af en ejendom med/uden omkringliggende areal hvor markedsprisen tidligere er fastsat ud fra mæglervurdering(er) afgør BRK, om de(n) tidligere mæglervurdering(er) fortsat kan anses som retvisende og anvendes som grundlag for fastsættelse af lejeniveauet.

Ud fra tilsvarende arealer

Ved fastsættelse af markedsprisen ud fra prisen på tilsvarende ejendomme med/uden omkringliggende arealer er det alene BRK, der vurderer, om en anden ejendom er tilstrækkeligt sammenlignelig med den konkrete ejendom i forhold til fastsættelse af markedsprisen.

Efter skøn

Fastsættelse af lejeniveauet alene ud fra BRK's skøn vil kun ske, hvor det vurderes, at ejendommen er af så lille størrelse/lejen af så begrænset størrelse, at de administrative omkostninger til fastsættelse af markedsprisen ikke står mål med dette. Dette kan eksempelvis være tilfældet ved fiskeredskabsskure uden omkringliggende arealer.

Lejekontrakternes standardvilkår

Lejekontrakter for ejendomme med eller uden omkringliggende arealer indgås på privatretlige vilkår.

Der anvendes standardparadigmer for erhvervslejemål, og lejekontrakterne vil altid indeholde følgende standardvilkår, medmindre andet er angivet for den konkrete lejekontrakt:

Anvendelse

Ejendommen og et eventuelt omkringliggende areals konkrete anvendelse anføres i lejekontrakten, og kan ikke fraviges uden BRK's forudgående skriftlige samtykke. Ved fravigelse fra den aftalte anvendelse vil der være tale om misligholdelse af lejekontrakten.

Lejeniveau og regulering

Principperne for fastsættelse af lejeniveau fremgår ovenfor. Lejen inkluderer ejendomsskat for den pågældende ejendom, og ved kontraktens indgåelse pålægges desuden et administrationsgebyr for udarbejdelse af kontrakten.

Såfremt lejeniveauet er fastsat ud fra en mæglervurdering, pålægges Lejer tillige omkostningerne hertil. Disse vil blive fordelt ligeligt over de første 4 år af lejeaftalen og specificeres i opkrævningen.

Lejen opkræves forud for et kalenderår ad gangen, og indekseres som udgangspunkt med stigningen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en forudgående 12 måneders periode, med oktober måned året før som basismåned.

Forbrug afregnes særskilt.

Løbetid

Lejekontrakter for ejendomme med eller uden tilhørende arealer indgås som udgangspunkt uden tidsbegrænsning.

Opsigelsesvarsel

I erhvervslejeforhold betinger BRK sig en opsigelsesret på 3 måneders varsel til udløbet af en måned i overensstemmelse med standarden i erhvervslejeloven. Lejekontrakter kan af lejereren tillige opsiges med et varsel på 3 måneder til udløbet af en måned. Opsigelse skal ske skriftligt.

Genforhandling

BRK kan kræve lejeniveauet genforhandlet til markedsvilkår med et varsel svarende til opsigelsesvarslet. Dette af hensyn til BRK's offentligretlige forpligtelse til at sikre, at udleje sker på markedsvilkår. Såfremt lejer ikke vil acceptere nyt lejeniveau, opsiges lejeaftalen med det almindelige opsigelsesvarsel.

Vedr. allerede eksisterende lejekontrakter

Lejekontrakter, som allerede er indgået mellem BRK og lejere er fortsat gældende indtil de opsiges af en af parterne med det i lejekontrakten angivne varsel eller udløber som følge af aftalt tidsbegrænsning.

Ved indgåelse af nye lejekontrakter, der afløser tidligere opsagte eller udløbne lejekontrakter, vil det i nærværende vilkår anførte om lejefastsættelse på markedsvilkår være gældende.

Såfremt allerede indgåede lejekontrakter giver mulighed for at kræve genforhandling af lejeniveauet, vil BRK være forpligtet til at kræve genforhandling, hvis lejeniveauet ikke svarer til markedsprisen.

Fiskeredskabsskure

Bådejere med fastliggerplads i en af seks kommunale havne på Bornholm kan leje et fiskeredskabsskur i den konkrete havn, såfremt der forefindes ledige skure til udlejning.

Der forefindes kommunale fiskeredskabsskure i disse havne:

- Nørrekås Lystbådehavn
- Hasle Havn
- Sandvig Havn
- Tejn Havn
- Nørresand Havn
- Svaneke Havn

Havneadministrationen i BRK kan beslutte, at ledige fiskeredskabsskure ikke vil blive gjort tilgængelige for udlejning, hvis særlige forhold taler for det. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis havnen har behov for at bruge skuret til opbevaring, eller for at understøtte erhvervs- eller foreningsaktiviteter i havnen. BRK afgør alene, hvorvidt skure kan gøres tilgængelige for udleje.

Ledige skure i ovenstående havne vil, med undtagelse af Nørrekås Lystbådehavn, hvor der udlejes efter intern og ekstern venteliste, blive annonceret offentligt på kommunens hjemmeside samt ved opslag på den konkrete havn og alle bådejere i den konkrete havn vil have mulighed for at afgive tilbud på leje af skuret. Den der afgiver det mest fordelagtige bud eller højeste bud, vil få mulighed for at leje skuret. BRK kan fastsætte et minimumsbeløb for lejen, idet der ikke kan indgås lejeaftaler med et lejeniveau under kostprisen.

Hvis ingen bådejere med en fastliggerplads i den specifikke havn er interesserede i at leje et fiskeredskabsskur, kan bådejere med en fastliggerplads i en nærliggende havn give tilbud på leje af skuret. Hvis dette er tilfældet, vil det blive angivet i udbudsannoncen.

For optagelse på ventelisten for Nørrekås Lystbådehavn, skal der rettes skriftlig henvendelse til havneadministrationen i BRK.

Indgåelse af lejekontrakt for fiskeredskabsskure og lejevilkår

Lejeniveau for fiskeredskabsskurene i de enkelte havne fastsættes som anført ovenfor.

Lejen opkræves forud for et kalenderår ad gangen, og indekseres som udgangspunkt med stigningen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en forudgående 12 måneders periode, med oktober måned året før som basismåned. BRK har endvidere ret til, på ethvert tidspunkt at kræve genforhandling for at sikre, at lejen afspejler markedislejen.

Leje af fiskeredskabsskure er personligt og følger ikke lejers båd i forbindelse med en eventuel overdragelse af denne.

Muligheden for at leje et fiskeredskabsskur ophører, når man ikke længere har en bådplads i den konkrete havn. Dog er det muligt, i forbindelse med en bådhandel, at opretholde lejen i 12 måneder uden at have en båd i havnen, dog under betingelse af, at man står på venteliste til en bådplads til en ny båd.

Lejekontrakter for fiskeredskabsskure kan af begge parter opsiges med 3 måneders varsel til udgangen af en måned. Opsigelse skal ske skriftligt. Overskydende forudbetalt leje tilbagebetales.

Redskabsskurene må ikke uden udlejers forudgående skriftlige samtykke anvendes til andet end opbevaring af fiskeredskaber og hermed forbundne effekter samt bådudstyr og andet maritimt udstyr.

Lejer har ikke ret til at foretage ændring/ombygning, fremleje, udlåne eller afstå lejemålet.

Forbrug af el

Der skal ske aflæsning af elmåler hvert år ved årsskiftet, hvorefter der opkræves for strømforbruget for det forgangne år samt et administrationsgebyr. Såfremt der ikke forefindes elmåler i lejemålet, vil måler blive opsat i forbindelse med indgåelse af lejekontrakt.

Såfremt der udleveres en bimåler til registrering af elforbrug, skal der betales depositum for lån af måleren.