

Besvarelse af 10-dages forespørgsel vedrørende Ankestyrelsens kritik af erhvervslejekontrakt mellem Aarhus Kommune og AGF

13. november 2024
Side 1 af 4

Solveig Munk, Enhedslisten, Jakob Søgaard Clausen, Danmarksdemokraterne og Thure Hastrup, Uden for parti har den 31. oktober 2024 sendt en 10-dages forespørgsel til Kongelundens Sekretariat vedrørende ovenstående.

Spørgsmål 1: Hvorfor fremgår det ikke af lejekontrakten, at de 7.299 mio. i leje dækker markedslejen PLUS en forhøjet leje, der 'svarer til en investering på 150 mio. kr.', som der står i besvarelsen fra Borgmesterens Kontor fra 21.2.24?

Svar på spørgsmål 1:

Kommunen opfører det nye stadion. Når kommunen stiller stadion til rådighed for en professionel fodboldklub, skal klubben betale en leje, der svarer til markedslejen.

Aarhus Kommunes advokat Bachmann/Partners har rådgivet kommunen om fastsættelsen af markedslejen. I det udkast til lejekontrakt, som byrådet blev forelagt den 6. marts 2024, er der på den baggrund fastsat en leje svarende til kr. 7,299 mio. ekskl. moms årligt.

Kommunen har i forbindelse med anlægsindstillingen (vedtaget 6. marts 2024) beskrevet, hvordan kommunen finansierer anlægssummen for stadion, herunder foretaget kapitalisering af den på daværende tidspunkt forventede kommende leje for stadion. Formuleringerne afspejler den kommunaløkonomiske finansieringslogik, som ikke svarer til princippet om, at klubben skal betale en markedsleje.

Der arbejdes aktuelt på at uddybe grundlaget for og evt. tilpasse lejeaftalen som følge af forhåndsudtalelsen fra Ankestyrelsen fra 30. september 2024. I den forbindelse bliver der også taget højde for den bearbejdning, der siden er sket af projektet. Lejeaftalen vil blive forelagt Ankestyrelsen.

Spørgsmål 2: Har AaK og B/P siden orienteret Ankestyrelsen om lånet på 150 mio. og AGF's tilkøb på 29.2 mio., som jo har betydning for fastsættelse af markedslejen? Hvis ikke, ønsker vi en forklaring på, hvorfor det ikke er sket?

Svar på spørgsmål 2:

Aarhus Kommune opfører det nye stadion. Anlægssummen finansieres af Aarhus Kommune og donationer fra Købmand Herman Sallings Fond henholdsvis Lind Invest. Derudover sker finansieringen via kommende stadionleje.

Aarhus Kommune yder ikke et lån til AGF A/S, ligesom AGF A/S ikke foretager tilkøb. Det er derfor ikke retvisende at tale om lån og tilkøb. Der er tale om en projektudvikling og parallelt en forventning om en kommende markedsleje.

Kultur og Borgerservice
Sport & Fritid
Aarhus Kommune

Kongelundens Sekretariat
N.J. Fjords Gade 2
8000 Aarhus C

Advokatfirmaet Bachmann/Partners anmodede Ankestyrelsen om at forholde sig til de anvendte principper for lejefastsættelsen. På den baggrund er der ikke efterfølgende givet yderligere oplysninger til Ankestyrelsen.

13. november 2024
Side 2 af 4

Spørgsmål 3: Selv hvis Ankestyrelsen havde godkendt lejekontrakten, ville vi i byrådssalen have truffet afgørelse på et forkert og ikke tilstrækkeligt oplyst grundlag. Er det ikke korrekt?

Svar på spørgsmål 3:

Byrådet er med indstillingen Nyt Stadion Aarhus - Anlægsbevilling af 6. marts 2024 henholdsvis indstillingen om lejekontrakt med AGF A/S på Nyt Stadion Aarhus af 6. marts 2024 blevet forelagt anlægsøkonomien i projektet på daværende tidspunkt henholdsvis lejeaftalen med fastsættelse af et lejeniveau efter rådgivning fra advokatfirmaet Bachmann/Partners.

Efterfølgende har Ankestyrelsen i sin udtalelse af 30. september 2024 udtalt, at det ud fra de foreliggende oplysninger ikke er muligt at konstatere, om den årlige stadionleje i det foreliggende udkast til lejeaftale er fastsat svarende til markedislejen, og om lejeaftalen dermed er indgået på markedsvilkår.

Spørgsmål 4: Strider et lån til et børsnoteret selskab ikke imod Kommunalfuldmagts regler?

Svar på spørgsmål 4:

Aarhus Kommune yder ikke et lån til et børsnoteret selskab, jf. svaret på spørgsmål 1 og 2.

Spørgsmål 5: Hvorfor er der ikke udarbejdet en egentlig låneaftale?

Svar på spørgsmål 5:

Aarhus Kommune yder ikke et lån, jf. svaret på spørgsmål 1 og 2.

Spørgsmål 6: Er AGF A/S's indbetaling af 29.2 mio./medfinansiering ikke strid med Kommunalfuldmagten?

Svar på spørgsmål 6:

AGF A/S skal betale en leje, der svarer til markedislejen for brug af det nye stadion. AGF A/S foretager ikke en indbetaling/medfinansiering, jf. svaret på spørgsmål 1 og 2.

Spørgsmål 7: Hvordan vil AGF A/S's medfinansiering af stadionbyggeriet (lån og tilkøb) influere på den markedsbaserede leje?

13. november 2024
Side 3 af 4

Svar på spørgsmål 7:

AGF A/S skal betale en leje, der svarer til markedslejen for brug af det nye stadion. Der bliver ikke ydet et lån til AGF A/S, ligesom AGF A/S ikke har foretaget tilkøb, jf. svaret på spørgsmål 1 og 2.

Spørgsmål 8: Burde man ikke have afventet Ankestyrelsens afgørelse, før man forelagde lejeaftalen for byrådet, i stedet for at vedtage 'en godkendelse betinget af Ankestyrelsens godkendelse', som der står i Indstillingen fra Magistraten fra 11.1.24?

Svar på spørgsmål 8:

Aarhus Kommune har i sagen rådført sig med advokatfirmaet Bachmann/Partners. Kommunen har henholdt sig til rådgivningen og på den baggrund forelagt byrådet sagen og samtidig orienteret om, at Ankestyrelsen var anmodet om en forhåndsudtalelse.

Det er ikke usædvanligt, at byrådet tager stilling til sager med forbehold. Det kan f.eks. være forbehold for efterfølgende myndighedsbehandling. Sådanne forbehold skal naturligvis fremgå klart af sagsfremstillingen.

Spørgsmål 9: Kongelundens projektchef, Lone Dannerby Paulsen udtalte til Århus Stiftstidende den 4.10., at man måske ikke ville anmode om en forhåndsgodkendelse hos Ankestyrelsen, ligesom man gjorde med den afviste. Vil den nye lejekontrakt blive sendt til Ankestyrelsen til godkendelse, FØR den bliver præsenteret i byrådet? Vil det ikke være problematisk at undlade dette set i forhold til historikken, og da man nok må forvente, at den bliver indbragt for Ankestyrelsen?

Svar på spørgsmål 9:

Ankestyrelsen udtalte den 30. september 2024, at det ud fra de foreliggende oplysninger ikke er muligt at konstatere, om den årlige stadionleje i det foreliggende udkast til lejeaftale er fastsat svarende til markedslejen, og om lejeaftalen dermed er indgået på markedsvilkår.

Der arbejdes på at uddybe grundlaget for og evt. tilpasse lejeaftalen. I den forbindelse tages der også højde for den bearbejdning, der siden er sket af projektet.

Kommunen kan vælge at forelægge lejeaftalen for Ankestyrelsen på ny med henblik på at få en forhåndsudtalelse. Der er ikke tale om en godkendelse. I indstillingen "Tillægsbevilling til Nyt Stadion Aarhus" fremgår det, at lejeaftalen vil blive forelagt Ankestyrelsen på ny, når grundlaget for lejeaftalen er blevet uddybet, og lejeaftalen evt. er blevet tilpasset.

Spørgsmål 10: Kan det nye stadion ibrugtages uden der foreligger en lejekontrakt?

13. november 2024
Side 4 af 4

Svar på spørgsmål 10:

Som det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 9, bliver der arbejdet på at uddybe grundlaget for og evt. tilpasse det foreliggende udkast til lejeaftale.

Der vil blive indarbejdet en bestemmelse i lejeaftalen, der tager højde for den situation, at der ikke foreligger en forhåndsudtalelse fra Ankestyrelsen på det tidspunkt, hvor det nye stadion kan ibrugtages.

Bestemmelsen skal sikre, at kommunen under alle omstændigheder stilles sådan, at der fra lejemålets begyndelse er indgået en aftale, der vurderes at være indgået på markedsvilkår. Samtidig med at det sikres, at stadion kan tages i brug, når det står færdigt.

Spørgsmål 11: Hvad har Bachmann/Partners arbejde med den afviste lejekontrakt kostet AaK? Og hvor er pengene taget fra? Hvad forventer man, at udarbejdelsen af den nye lejekontrakt vil komme til at koste, og hvor bliver pengene taget fra?

Svar på spørgsmål 11:

Der er afregnet og betalt kr. 174.250,00 ekskl. moms til advokatfirmaet Bachmann/Partners for deres samlede bistand i sagen. Beløbet er afholdt af den samlede anlægsbevilling til Nyt Stadion Aarhus.

Der er endnu ikke udarbejdet et samlet estimat af, hvad det vil komme til at koste at uddybe grundlaget for og evt. tilpasse det foreliggende udkast til lejeaftale. Økonomien forbundet med arbejdet vil blive afholdt af den samlede anlægsbevilling til Nyt Stadion Aarhus.

Charlotte Storm Gregersen
Direktør

/

Rabih Azad-Ahmad
Rådmand