



23. august 2018  
Side 1 af 7

## Svar på 10 dages forespørgsel fra EL om FRISKO – forpagtning af iskiosker

TEKNIK OG MILJØ  
Aarhus Kommune

Enhedslisten har stillet følgende spørgsmål som en 10-dages forespørgsel i forbindelse med Teknik og Miljø's forlængelse af kontrakten med Unilever Danmark A/S (tidligere Frisko I/S, Mejeriet Enigheden):

*"Hvorfor er Frisko valgt? En kort redegørelse, hvor følgende perspektiver ønskes inddraget:*

*Er der nogle af de 8 selvstændige forpagter, blevet hørt, eller på anden måde inddraget i dette valg?*

*Har der været personalepolitiske overvejelser i givet fald hvilke?*

*Har der været overvejelser, vedr. krav jf. sociale klausuler, uddannelsespolitik, job til mennesker med handicap etc.*

*Hvilke overvejelser har der været vedr. iværksætteri? Aarhus er kendt for at have iværksættere indenfor isproduktion.*

*Hvilke overvejelser har der været vedr. sundhed? Det er almindelig kendt, at sundhedsperspektivet i de varer kioskerne handler med ikke er det største.*

*Er der stillet krav i kontrakterne desangående?*

*Har der været overvejelser om kioskerne kan drives som socialøkonomiske virksomheder? Vi ved fra andre kommuner, at netop denne type virksomheder drives som særlige indsatser, med et socialt eller beskæftigelsesmæssigt sigte.*

*Hvad skal der til for at FRISKO har misligholdt kontrakten? Enhedslisten mener ikke, vi som kommune kan acceptere, at affald ligger spredt ud over store offentlige arealer.*

*Hvilke vedligeholdelsesforpligtigelser er der? Hvem skal kontrollere?"*

Rådhuset, Rådhuspladsen 2  
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00

Direkte e-mail:  
post@mtm.aarhus.dk  
www.aarhus.dk

Sag: 18/039777

Nedenfor følger Teknik og Miljø svar på forespørgslen:

### Indledende bemærkninger til baggrund

Aftalerne mellem Unilever Danmark A/S (tidligere Frisko I/S, Mejeriet Enigheden) og Teknik og Miljø går tilbage til mindst 1995 og har været fornyet og forlænget gentagne gange igennem årene.

Der er tale om en konstruktion, hvor Unilever via forpagter driver 11 kiosker på Aarhus Kommunes arealer. Der er tale om

- 3 kiosker, hvor Aarhus Kommune ejer både bygninger og jord, og hvor Unilever derfor forpagter disse af Aarhus Kommune samt
- 8 kiosker, hvor Unilever ejer bygninger på Aarhus Kommunes jord, og hvor Unilever derfor lejer jorden af Aarhus Kommune.



23. august 2018  
Side 2 af 7

Kiosker ejet af Unilever på lejet grund:

1. Skovbrynet 1, Filtenborgsplads
2. Strandvejen 19, Tangkrogen
3. Salonvej 3, den Permanente
4. Strandvejen 37, Varna Kiosken
5. Marienlundsvej 2, Risskov Kiosken
6. Stadion Alle 66
7. Carl Niensensvej 17, Mindeparken
8. Fortevej 115, Bellevue Kiosken

Kiosker ejet af Aarhus Kommune

1. Ørneredevej 55, Ørnerede kiosken.
2. Åkrogs Strandvej 46, Åkrogen
3. Moesgaard Strand kiosken

Aftalerne med Unilever tager udgangspunkt i en hovedforpagtermodel. Den model er valgt for at reducere kommunens transaktionsomkostninger og administrationsudgifter ved forvaltning af aftalerne. Modellen betyder, at Unilever har ret til henholdsvis at fremløje arealerne og videreforspagte kioskerne til tredjemand.

Der er ikke i aftalerne med Unilever stillet krav til, hvem en sådan fremløje eller videreforspagtning skal ske til, og Aarhus Kommune kan alene gøre indsigelser imod en konkret fremløjer/videreforspagter, såfremt der er saglige grunde hertil.

Modellen kendes også fra konstruktionen vedr. Børnenes Kontor.

Unilever har i november 2016 opsagt alle forpagtningsaftaler med deres kioskforpagtere, da de gældende aftaler med Aarhus Kommune udløb med udgangen af 2017. Opsigelsen er varslet rettidigt jf. Erhvervslejelovens opsigelsesfrist.

Forlængelse af aftalerne med Unilever

Unilever gav i april 2017 udtryk for et ønske om at forlænge aftalerne med Aarhus Kommune. Teknik og Miljø overvejede samtidig at udnytte den option, som var i lejeaftalen, om at overtage Unilevers 8 kiosker vederlagsfrit ved aftalens udløb. Dette med henblik på at "retænke" kioskerne.

I forbindelse med disse overvejelser søgte Teknik og Miljø at få et overblik over omsætningen i kioskerne samt standen af disse.

Da værdien af kioskerne afhænger af den eksisterende og potentielle omsætning, blev der rekvireret en række regnskaber fra Unilevers forpagtere.



23. august 2018  
Side 3 af 7

For at vurdere tilstanden/ værdien af kioskerne og dermed, hvorvidt det var hensigtsmæssigt at udnytte optionen, blev der gennemført bygningsyn af samtlige kiosker. Bygningsrapporten synliggør et ikke ubetydeligt vedligeholdelsesmæssigt efterslæb opgjort til en omkostning på minimum 400.000 kr.

Disse forhold har dannet grundlag for den efterfølgende drøftelse med Unilever, og i september 2017 forhandles der en aftale på plads hvor:

- Aftalerne (2 forpagtningsaftaler vedr. 3 kiosker og lejeaftalen vedr. de 8 grunde) forlænges i 5 år
- Unilever indhenter vedligeholdelseefterslæbet på de 8 kiosker senest 1. april 2019.
- En stigning i leje-/forpagtningsafgifterne på tilsammen knap 100.000 kr. pr. år.
- Fortsat option om, at Aarhus Kommune kan overtage Unilevers 8 bygninger ved udløb af den forlængede lejeaftale.

I forbindelse med forhandlingerne oplyste Unilever, at det er deres plan i løbet af forlængelsesperioden at;

- løfte kioskernes bygningsstandard
- udvide åbningstiderne på enkelte kiosker i ferie og weekender
- forbedre menukortet
- professionalisere driftsorganisationen

Det blev ikke i forbindelse med forhandlingen af en forlængelse af aftalerne overvejet at ændre i aftalernes bestemmelser om fremleje og videreforgtning ved at tilføje et krav om, at en forlængelse skulle betinges af, at Unilever indgik fornyet aftale med alle de tidligere forpagtere. Teknik og Miljø var ikke i dialog med Unilevers forpagtere i forbindelse med forlængelsen af aftalerne med Unilever.

Baggrunden for forvaltningens beslutning om at indgå en aftale om forlængelse, var:

- at få rettet op på det vedligeholdelsesmæssige efterslæb og løfte bygningernes stand inden en udnyttelse af optionen på overtagelse af Unilevers 8 kiosker,
- at sikre mindst mulig administration for forvaltningen og,
- at skabe grundlag for at kunne "retænke" kioskerne på sigt og evt. udbyde nye aftaler i en åben konkurrence.

Unilever har efterfølgende valgt at indsætte én ny forpagter på samtlige 11 kiosker i stedet for at indgå aftale med alle de tidligere forpagtere.



### Henvendelse fra forpagtere

Flere af Unilevers forpagtere har primo december 2017 henvendt sig til Teknik og Miljø. De har været utilfredse med den måde, som Unilever har håndteret opsigelsen af dem på og med Unilevers beslutning om ikke at genindsætte alle kioskforpagterne. Forpagterne har tilsyneladende haft en forventning om, at Unilever ville forlænge deres aftaler, såfremt der blev indgået en ny aftale med Aarhus Kommune.

De har derfor ønsket, at Teknik og Miljø skal mediere i kontraktforholdet mellem forpagterne og Unilever.

Teknik og Miljø har ikke indsigt i de kontrakter, som er indgået mellem Unilever og forpagterne men har i december 2017 været i løbende kontakt med Unilever for at drøfte forpagternes henvendelser.

Unilever har efter anmodning fremsendt en redegørelse, der beskriver den nye forpagters kvalifikationer, baggrund og kompetencer for at drive samtlige kiosker. Det er på baggrund af de modtagne oplysninger Teknik og Miljø's vurdering, at vedkommende er kvalificeret til at løfte opgaven som kioskforpagter, da han allerede er forpagter og desuden varetager driften af en lignende virksomhed.

Teknik og Miljø vurderer ikke, at der er saglige grunde til at gøre indsigelser imod en bortforpagtning til denne. Teknik og Miljø finder heller ikke, at der inden for rammerne af de gældende og forlængede aftaler med Unilever er grundlag for at stille krav om, at Unilever skal opsiges kontrakten med den nye forpagter og genindsætte alle de tidligere forpagtere.

### Mulighederne for opsigelse af aftalerne med Unilever

Rådmanden for Teknik og Miljø har stor forståelse for den klemme de tidligere forpagtere er kommet i. Rådmanden bad derfor primo 2018 forvaltningen afdække, om Aarhus Kommune kan komme ud af de forlængede aftaler med Unilever, herunder hvilke økonomiske konsekvenser dette i så fald ville have.

Aftalen om forlængelse med Unilever er uopsigelig i tre år. Herefter kan aftalen opsiges med en opsigelsesperiode på 1 år.

Aarhus Kommune har derfor ikke på nuværende tidspunkt grundlag for at opsiges kontrakten. Skal der ske ændringer i aftalerne, vil det således forudsætte enten en genforhandling af aftalerne med Unilever eller en ophævelse af aftalerne på grund af Unilevers væsentlige misligholdelse.

Hvad resultatet af en genforhandling ville være, er svært at forudsige. Det må dog forventes, at Unilever - hvis de skulle acceptere at aftalerne ophører før tid - ville kræve manglende indtjening og forgæves afholdte omkostninger



erstattet. Alternativt at Unilever – hvis de i stedet skulle acceptere, at de tidligere forpagtere genindsættes - vil kræve en modydelse fx reduktion i forpagtnings/lejeafgiften eller frafald af kravet om istandsættelse og dækning af et forventet erstatningskrav fra Unilevers nye eneforpagter.

23. august 2018  
Side 5 af 7

Når det er sagt, så vurderer Teknik og Miljø, at Unilever vil opfatte ønsket om genindsættelse af de tidligere forpagtere som en utidig indblanding i deres forrentningsførelse i strid med deres ønske om at professionalisere driften. Dertil kommer, at Teknik og Miljø vurderer, at en intervention til fordel for de tidligere forpagtere, vil kunne udgøre en ulovlig begunstiging af enkeltpersoner i strid med kommunalfuldmægtsreglerne, da en sådan intervention må forventes at have negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

Vurderingen er derfor, at aftalegrundlaget ikke giver Aarhus Kommune mulighed for at komme ud af kontrakten med mindre Unilever væsentligt misligholder kontrakten samt, at en genforhandling af aftalerne - såfremt Unilever overhovedet vil acceptere en sådan - vil have negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Svar på spørgsmål:**

Spørgsmål:

*"Hvorfor er Frisko valgt?"*

Svar:

Som det fremgår ovenfor skal valget af Unilever som aftalepart spores tilbage til i hvert fald 1995. De i 1995 indgåede aftaler med Frisko I/S, Mejeriet Enigheden er således blevet fornyet og forlænget gentagne gange igennem årene og medoverdraget i forbindelse med Unilevers overtagelse af Frisko.

Der er således ikke tale om et nyt valg af Unilever som aftalepart, men derimod et ønske om at få rettet op på det vedligeholdelsesmæssige efterslæb og løfte bygningernes stand inden en evt. udnyttelse af optionen på overtagelse Unilevers 8 kiosker.

Baggrunden var at sikre mindst mulig administration for forvaltningen samt på sigt at skabe grundlag for at kunne "retænke" kioskerne og evt. udbyde nye aftaler i en åben konkurrence.

Spørgsmål:

*Er der nogle af de 8 selvstændige forpagter, blevet hørt, eller på anden måde inddraget i dette valg?"*



Svar:

Teknik og Miljø var ikke i dialog med Unilevers forpagtere i forbindelse med forhandlingerne om en forlængelse af aftalen med Unilever.

23. august 2018  
Side 6 af 7

Spørgsmål:

*Har der været personalepolitiske overvejelser i givet fald hvilke?  
Har der været overvejelser, vedr. krav jf. sociale klausuler, uddannelsespolitik, job til mennesker med handicap etc.  
Hvilke overvejelser har der været vedr. iværksætteri? Aarhus er kendt for at have iværksættere indenfor isproduktion.  
Hvilke overvejelser har der været vedr. sundhed? Det er almindelig kendt, at sundhedsperspektivet i de varer kioskerne handler med ikke er det største.  
Er der stillet krav i kontrakterne desangående?  
Har der været overvejelser om kioskerne kan drives som socialøkonomiske virksomheder? Vi ved fra andre kommuner, at netop denne type virksomheder drives som særlige indsatser, med et socialt eller beskæftigelsesmæssigt sigte.*

Svar:

Teknik og Miljø har ikke i forbindelse med forlængelse af aftalerne stillet krav om tilføjelse af bestemmelser om personalepolitik, sociale klausuler, socialøkonomisk virksomhed, iværksætteri og sundhed.

Sådanne overvejelser vil med fordel kunne indgå i "retænkning" af kioskerne, når aftalerne med Unilever udløber.

Spørgsmål:

*Hvad skal der til for at FRISKO har misligholdt kontrakten? Enhedslisten mener ikke, vi som kommune kan acceptere, at affald ligger spredt ud over store offentlige arealer.  
Hvilke vedligeholdelsesforpligtigelser er der? Hvem skal kontrollere?"*

Svar:

Aftalerne med Unilever vil være misligholdt, såfremt

- Lejebeløbet ikke betales rettidigt.
- Politiets, fødevaremyndighederne eller andre offentlige myndigheders krav til kioskenes drift ikke efterkommes.
- En henstilling eller indsigelse fra udlejer vedrørende vareudbuddet, ren- og vedligeholdelse af udenomsarealerne, lejers forhold, eller kioskenes vedligeholdelsestilstand ikke efterkommes tilfredsstillende.
- De aftalte åbningstider ikke respekteres
- Lejeren ikke overholder sin vedligeholdelses- og renholdelsespligten
- Lejer i øvrigt ikke opfylder sine forpligtigelser i henhold til kontrakten

Det skal dog understreges, at enkeltstående misligholdelse, som hurtigt bringes i orden, ikke kan anses for misligholdelse af det samlede aftalefor-



hold eller berettiger til ophævelse af aftalen. En ophævelse forudsætter væsentlig misligholdelse.

23. august 2018  
Side 7 af 7

I forhold til renhold omkring kioskerne bemærkes det, at det er lejers/forpagters ansvar at sørge for, at områderne holdes fri for affald. Teknik og Miljø fører tilsyn med vedligeholdelsen.

I det konkrete tilfælde med affald ved kiosken på Tangkrogen har Teknik og Miljø rettet henvendelse til Unilever for at indskærpe renholdforpligtigelse.

Venlig hilsen

Bünyamin Simsek  
Rådmand

/

Tyge Wanstrup  
Forvaltningschef