



**Til**

06-04-2009

**Svar til Jens Kjær Christensen**

Sagsnr.  
2009-45118

Dokumentnr.  
2009-199100

Jens Kjær Christensen har stillet forvaltningen følgende spørgsmål vedrørende reservationsleje:

Sagsbehandler  
Thomas Bitsch Jørgensen

1. Hvor kommer den model fra, som KEjd i dag (og sidste år) har opkrævet penge fra forvaltningerne ift. reservationsleje?
2. Hvem har vedtaget den, og er den baseret på et realistisk/konkret skøn over den mulige lejeindtægt fra en grund
3. Hvor mange grunde har KEjd overtaget uden indtægtskrav + uden midler til vedligehold
4. Hvilke grunde er der ikke betalt reservationsleje for i 2008 (er der andre end billigbolig grundende)

Svar:

**Ad. 1:**

Københavns Ejendomme er dannet ud fra en række beslutninger om forretningsvilkår, bl.a. udtrykt i huslejemodellen (jf. BR 619/05 fra den 24. november 2005). Huslejemodellen siger, at ønsker man at råde over et lejemål skal man betale for det. Det er grundstammen i den model Borgerrepræsentationen har besluttet at Københavns Ejendomme skal implementere, og som skal give synlighed om omkostninger og tilskyndelse til at spare på lokalisering.

I forlængelse af huslejemodellen har Københavns Ejendomme over for 7 direktør kredsen d. 31 maj 2007 præciseret, at huslejemodellen også gælder i tilfælde, hvor forvaltningerne ønsker at råde over en ejendom i en afklaringsperiode. I sådanne tilfælde kan Københavns Ejendomme mod betaling holde et lejemål hen uden at forvaltningerne behøver at indgå en bindende lejekontrakt. Dette blev betegnet reservationsleje.

Reservationsleje blev efterfølgende indarbejdet i Københavns Ejendomes resultatkontrakt med Kultur- og Fritidsudvalget, hvilket tydeligt blev fremhævet i den medfølgende indstilling (jf. KFU 475/2007 fra den 1. november 2007). Indstilling og kontrakt blev efter godkendelse i Kultur- og Fritidsudvalget fremsendt til øvrige udvalg og Borgerrepræsentationen til orientering.

**Ad. 2:**

Som det fremgår ovenfor følger reservationslejemodellen af beslutningerne fra dannelsen af Københavns Ejendomme. Den er

**Økonomi**

Postboks 228  
1502 København V

Telefon  
33 66 66 32

E-mail  
thobit@kff.kk.dk

EAN nummer  
5798009781482

www.kk.dk

efterfølgende præciseret over for 7. direktørkredsen og indarbejdet i Københavns Ejendomes kontrakt med Kultur- og Fritidsudvalget, som efter tiltrædelse er tilsendt Borgerrepræsentationen til orientering.

Reservationslejens størrelse baserer sig på et realistisk skøn over den tabte lejeindtægt. Det kan være den leje en tidligere lejer har betalt, eller en leje, som opnås i et tilsvarende lejemål. Det kan også være en leje fastlagt ud fra en uvildig mæglervurdering. Man betaler ikke forbrug mv., da man jo typisk ikke benytter lejemålet.

Eventuelle mulige indtægter for Københavns Ejendomme, hvis reservationen muliggør en korttidsudlejning, fratrækkes naturligvis reservationslejen.

Det almindelige opsigelsesvarsel i en standardlejekontrakt er 6 mdr. Når et lejemål opsiges udbydes det straks til forvaltningernes bestillerenheder. Det er således kun hvis der ønskes reservation ud over denne periode, at reservationsleje er relevant. På samme måde vil en almindelig forhandling om indgåelse af lejekontrakt, hvor lejekontrakten måske indgås med virkning fra en given fremtidig dato, heller ikke udløse reservationsleje.

Reservationsleje optræder således kun, hvor en forvaltning ønsker at disponere over et lejemål for at sikre sig fremtidige muligheder, men ikke ønsker at indgå en bindende kontrakt. Dette svarer efter Københavns Ejendomes vurdering til almindelige, forventelige forretningsvilkår.

### **Ad 3.**

Da indtægtskravet er et rammebudget er alle grunde og ejendomme omfattet af indtægtskravet.

Københavns Ejendomes indtægtskrav er mangedoblet fra det oprindelige niveau fra Ejendomsdrift, som Københavns Ejendomme overtog ved sin dannelse.

I Ejendomsdrifts indtægtskrav indgik bl.a. de lejemål, der lejes ud til 3. mand på markedsvilkår. I indtægtskravet indgik endvidere et vist niveau af naturlig tomgang.

Via budgetkorrektionssager er Københavns Ejendomes indtægtskrav efterfølgende væsentligt opskrevet. Det skyldes, at indgåelse af lejekontrakter svarende til udgangssituationen ved Københavns Ejendomes dannelse 1. januar 2006 er omfattet af fuld budgetkompensation. Der har indtil nu været 3 budgetkorrektionssager, og der udestår en fjerde vedr. selvejende institutioner. Der er ikke i disse sager indregnet naturlig tomgang.

Tabel 1 viser i runde tal hvordan indtægtskravet er genereret gennem budgetkorrektionssager.

Tabel 1.

Kilde	Indtægtskrav
Overtaget fra Ejendomsdrift (netto, dvs. fraregnet udgifter til vedligehold mv.)	80
Korrektionssag 1	435
Korrektionssag 2	150
Korrektionssag 3	70
Indtægtskrav 2008	732

Selvom der ligger ejendomme bag de faktiske budgetkorrektioner, er indtægtskravet ikke entydigt henførbart til enkeltejendomme. Dette skyldes både det faktum, at indtægtskravet fra Ejendomsdrift indeholder mange "historiske" elementer samt det faktum, at der i mindre omfang er sket både til- og afgang af ejendomme uden korrektion i indtægtskravet.

Københavns Ejendomme har ikke ført lister over sådanne til- og afgang, da det ikke har relevans for den forretningsmæssige drift og styring af virksomheden. Her har Københavns Ejendomme i overensstemmelse med bevillingsreglerne forholdt sig til indtægtskravet som et rammebudget.

Har der været en indtægt på en ejendom er overdragelsen dog altid fulgt af korrektion, fx vedr. idrætsanlæg. Har der været tale om større afgang af ejendomme, fx vedr. gymnasiernes overgang til staten, er der ligeledes foretaget korrektion. Men en række mindre ejendomme og arealer, fx servicearealer mv., hvortil der knytter sig udgifter til drift, vedligehold, skatter mv. men hvor der samtidigt har været en forventning om en evt. fremtidig indtægtsmulighed der kunne opveje disse udgifter, kan grundene/ejendommene være overdraget uden budgetændringer. Det samme kan have været tilfældet selv om der ikke var en mulig fremtidig indtægt, fx vedr. gårdlaug, vendepladser og andre arealer, hvorpå der er drifts- og skatteudgifter, men ingen indtægtsmuligheder. I den forbindelse har Københavns Ejendomme oplevet, at Økonomiforvaltningen har henvist til, at overdragelserne skulle ses i et rammeperspektiv.

Ligesom alle grunde og ejendomme er omfattet af indtægtskravet er der udgifter forbundet med alle grunde og ejendomme (driftsudgifter som snerydning mv., vedligeholdelse, skatteudgifter mv.). Dertil kommer mulige lejeindtægter. Det typiske det seneste års tid har været, at selv mindre overdragelser af grunde og ejendomme har været fulgt af budgetkorrektioner ud fra nettoeffekten af udgifter og indtægter, så overdragelsen er neutral i forhold til Københavns Ejendomes mulighed for at indfri indtægtskravet.

#### Ad 4.

Her følger oversigten:

Ejendomme med reserveringer uden indtægt:

Politisk beslutning	Administrativ bestilling	Sum
Enghavevej 80-82 (Bavnehøj)		
Bystævneparken 19		
Enghavevej 10		
	Amagerbrogade 241	90.000
	Axeltorv 12	500.000
	Gamle Vasbygade 49	2.847.903
	Vester Voldgade 87	215.000
	Grøndalsvænge Alle 13	3.514.747
	Kødboderne 14	39.000
	Kødboderne 18	636.000
	Ragnhildgade 1	6.161.716
	Slagtehusgade 10	76.800
	Slagtehusgade 4	200.000
<b>Sum til fakturering</b>		<b>14.281.166</b>

Af de administrativt bestilte vedrører Axeltorv samt Vester Voldgade og Amagerbrogade så vidt Københavns Ejendomme ved ikke billigboliger.