



Notat

Bilag 3.

20. maj 2022

Sagsnummer
2022-0159819

Dokumentnummer
2022-0159819-1

Notat fra KEID til KFF vedr. huslejemodellen

Resumé

Dette notat redegør for Københavns Kommunes huslejemodel samt Københavns Ejendomme og Indkøbs (KEID) vurdering af de aktuelle udfordringer som Kultur og Fritidsforvaltningen (KFF) står overfor i taskforce arbejdet. Ifølge huslejemodellen ligger administration og drift af Københavns Kommunes ejendomsportefølje hos KEID, som udgør Københavns Kommunes specialiserede ejendomsfaglige enhed.

Sagsfremstilling

Kultur- og fritidsudvalget (KFU) forkastede den 31. marts 2022 4 af KFF's løsningsforslag for fire konkrete taskforce sager. KFU bad samtidig taskforceen om at afsøge mulighederne for alternative løsninger.

Huslejemodellen

Ifølge huslejemodellen ligger administration og drift af Københavns Kommunes ejendomsportefølje hos KEID. KEID udgør således Københavns Kommunes specialiserede ejendomsenhed, hvor kommunens ejendomsfaglige kompetencer er samlet med henblik på at forvalte og udnytte kommunens ejendomsportefølje bedst muligt til gavn for forvaltningerne og kommunes borgere.

Huslejemodellen blev godkendt af Borgerrepræsentationen (BR) i 2005 i forbindelse med oprettelsen af KEID pr. 1. januar 2006, og er senest opdateret af BR i 2015. Med udgangspunkt i BR's beslutninger er der etableret en række principper for huslejemodellen, som er godkendt af ØU.

Efter huslejemodellen fungerer KEID som udlejer og forvaltningerne som lejere. Aftaleforholdet mellem KEID og forvaltningerne er udelukkende en intern aftale, som ikke forpligter kommunen udadtil, da KEID og forvaltningerne udgør samme juridiske enhed.

Københavns Ejendomme og
Indkøb
Køb, Salg og Leje
Borups Allé 177
2400 København NV

EAN-nummer
5798009781604

www.kobenhavnsejendomme.kk.dk

Forvaltningerne skal enten anvende lejemålene selv eller stille dem til rådighed via en vederlagsfri brugsaftale for støtteberettigede aktører med lovlig kommunale aktiviteter, f.eks. indenfor kultur, sundhed, fritid, turisme el.lign. På den måde er forvaltningernes råderum begrænset til deres ressortområde.

KEID udlejer kommunens ejendomme via to typer af aftaler:

- A) Interne aftaler som anvendes ved udlejning til forvaltningerne til kommunale aktiviteter, og
- B) Erhvervslejekontrakter vedr. kommercielle aktiviteter.

Ad A. Interne aftaler mellem KEID og forvaltningerne

Aftalen mellem KEID og forvaltningen udgør alene en intern aftale, og forpligter ikke kommunen udadtil. Den vederlagsfrie brugsaftale mellem forvaltningen og den støtteberettigede aktør er den juridisk bindende aftale, der forpligter kommunen. Det betyder, at når forvaltningen lejer en ejendom af KEID, er det forvaltningen, som råder over ejendommen og indgår den bindende aftale med slutbrugeren. Rammerne for forvaltningens aftalefrihed med slutbrugeren er dog fastlagt i den interne aftale mellem KEID og forvaltningen og den relevante lovgivning i øvrigt. Vilkårene i den interne aftale er standardiseret og ændres kun efter politisk beslutning. Forvaltningerne må således ikke indgå brugsaftaler, der reelt har karakter af erhvervslejekontrakter, f.eks. ved at der opkræves betaling for brugen af lokalerne.

Ad B. Erhvervslejekontrakter vedr. kommercielle aktiviteter

I henhold til Kommunalfuldmagtsreglerne kan erhvervsudlejning til kommercielle aktiviteter som udgangspunkt kun ske, såfremt der er tale om tilfældig opstået overskudskapacitet, accessorisk virksomhed eller en tungtvejende kommunal interesse. Udlejningen skal ske på markedsvilkår, herunder til markedspris.

Ifølge huslejemodellen varetages denne udlejning af KEID som ejendomsfaglig specialist. Det gør, at Økonomiforvaltningen har overblikket over kommunens overskudskapacitet, så de kommunale behov kan tilgodeses på den mest optimale måde ud fra en vurdering af kommunens samlede ejendomsportefølje.

Førsteret til anvisning af erhvervslejer til bygninger særligt indrettet til kulturelle formål

Såfremt KFF lejer et lejemål af KEID og efterfølgende opsiger lejemålet, fordi de kommunale aktiviteter ophører, følger det af huslejemodellen, at lejemålet udbydes til alle kommunens forvaltninger, som herefter har mulighed for at byde ind på lejemålet til kommunalt brug.

Som anført ovenfor sætter Kommunalfuldmagtsreglerne rammerne for kommunens mulighed for udlejning til kommercielle aktiviteter. Som udgangspunkt kan udlejning til kommercielle aktiviteter kun ske, såfremt der er tale om tilfældig opstået overskudskapacitet, accessorisk virksomhed eller en tungtvejende kommunal interesse. Udlejning til kommercielle aktiviteter forudsætter således, at kommunale behov på tværs af forvaltningerne er afsøgt, hvilket er formålet med det kommunale udbud. Dette krav kan ikke opfyldes, hvis visse bygninger undtages det kommunale udbud og KFU får anvisningsret til erhvervsudlejning, når de kommunale aktiviteter ophører.

Udbud af ledige lejemål til forvaltningerne kommer alle forvaltninger til gode, også KFF. Det sker meget sjældent, at to forvaltninger byder ind på samme lejemål. Når det sker, vil det altid være en politisk beslutning, på baggrund af en afvejning af alle relevante hensyn, hvilken forvaltning som tildeles lejemålet. Uanset om kulturbygninger undtages kommunalt udbud, vil BR altid kunne beslutte, at en anden forvaltning skal overtage bygningen. Det vil derfor altid være en politisk beslutning, hvilke arealer og bygninger forvaltningerne råder over.

Såfremt kulturbygninger undtages fra kommunalt udbud, vil det skabe en skævvridning mellem forvaltningerne og en situation, hvor KFF kan byde ind på ledige lejemål efter andre forvaltninger, men hvor andre forvaltninger ikke har mulighed for at byde ind på de ledige kulturbygninger, som er undtaget udbud. Hvis princippet gennemføres for alle forvaltninger, vil det skabe en situation, hvor hver forvaltning administrerer sin egen ejendomsportefølje, og hvor ingen lejemål udbydes på tværs af forvaltningerne. Det vil svare til tilstanden før KEID's oprettelse.

KEID kan derfor ikke anbefale at KFF tildeles førsteret til anvisning af erhvervslejere, da det potentielt vil stride mod kommunalfuldmagtsreglerne, såfremt der sker erhvervsudlejning efter reglerne om overskudskapacitet uden afdækning af kommunens samlede behov. Derudover vil en model, hvor visse ejendomme undtages den sædvanlige udbudspolitik være svær at administrere i praksis, samt til skade for Københavns Kommunes samlede optimering af anvendelsen af kommunens ejendomme

Varigheden af forvaltningernes brugsaftaler

I den interne aftale mellem KEID og fagforvaltningen er der i dag et vilkår om 6 måneders opsigelse for begge parter. Vilkåret har til formål at give den nødvendige fleksibilitet, så kommunen kan disponere over sine ejendomme, når det vurderes nødvendigt af hensyn til optimal varetagelse af kommunens opgaver.

Opsigelsesvilkåret giver forvaltningen mulighed for at opsige den interne aftale, såfremt de ikke længere ønsker at benytte ejendommen. Tilsvarende giver det mulighed for at opsige forvaltningen, såfremt der er et politisk ønske derom, f.eks. ved optimering af anvendelsen af kommunens ejendomsportefølje. I praksis er det dog yderst sjældent, at en intern aftale med en forvaltning opsiges, og det sker kun på baggrund af et politisk ønske og en nøje afvejning af alle relevante hensyn til kommunens samlede opgavevaretagelse. Fordi der, i de interne aftaler KEID og forvaltningen imellem, gælder et vilkår om 6 måneder opsigelse, er forvaltningen nødt til at videreføre vilkåret i deres brugsaftaler. I modsat fald vil der være tale om omgåelse af vilkårene i den interne aftale, som BR har godkendt.

En afskaffelse af vilkåret om 6 måneders opsigelse skal godkendes af BR, og vil indskrænke kommunens muligheder for at råde fleksibelt over sine ejendomme.

Videre proces

KEID og KFF fortsætter den løbende dialog i taskforce arbejdet, herunder dialogen omkring huslejemodellen.