



Til KEjd

10-06-2013

## **Overførsel af ejendomme i Teknik- og Miljøforvaltningen til Københavns Ejendomme**

Sagsnr.  
2013-0155928

Dokumentnr.  
2013-0155928-6

### **Baggrund**

Borgerrepræsentationen besluttede i 2005 at etablere Københavns Ejendomme, herunder hvilke ejendomme, der skulle overføres til KEjd og hvilke, der skulle blive i fagforvaltningerne. I den forbindelse blev det besluttet, at følgende ejendomme skulle forblive i TMF, jf. Materialesamlingen:

Sagsbehandler  
Ruth Eva Møller m.fl.

- Veje
- Parker og parkbygninger
- Kirkegårde og kirkegårdsbygninger
- Krematorier
- Offentlige toiletter

Teknik- og Miljøforvaltningen modtager den 6. maj 2013 et notat fra Københavns Ejendomme, hvori man udbeder sig en redegørelse for hvorfor en række kommunale ejendomme i TMF ikke er overført til KEjd. TMF har fremsendt redegørelse til KEjd første gang den 7. maj 2013 suppleret med ny redegørelse fremsendt den 25. maj 2013. Teknik- og Miljøforvaltningen har afholdt møde med Københavns Ejendomme den 3. juni 2013, hvor forståelse af Materialesamlingen blev drøftet. KEjd har anmodet TMF om en endelig redegørelse med frist til den 10. juni 2013.

### **Sagsbeskrivelse**

Kultur- og Fritidsudvalget har på et møde den 2. maj 2013 behandlet en redegørelse om Københavns Kommunes ejendomme og lejemål. På baggrund af redegørelsen har KEjd konkluderet, at en række kommunale ejendomme i TMF skal overføres til KEjd som bestemt i Materialesamlingen. Det drejer sig om følgende:

- P-huse
- Bygninger på veje
- Broramper og brotårne
- Mandskabsbygninger i øvrigt
- Parkbygninger i og udenfor parker
- Kirkegårdsbygninger udlejet til andet formål end kirkegårdsformål
- Byfornyelsesejendomme

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at den fremsendte anmodning om overførsel af ejendomme er en fornyet og skærpet fortolkning af Materialesamlingen, hvilket redegøres for nedenfor.

**Center for Ressourcer  
Jura**

Njalsgade 13  
Postboks 457  
2300 København S

E-mail  
rutmol@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

www.tmf.kk.dk

Resumé:

Kultur- og Fritidsudvalget har den 2. maj 2013 tilkendegivet, at der ønskes en formel overdragelse af ovenstående ejendomme til KEjd senest i oktober 2013.

Kultur- og Fritidsudvalget har endvidere besluttet, at sagen skal forelægges udvalget den 27. juni 2013, og indstillingen hertil skal indeholde redegørelse fra de enkelte forvaltninger vedr. de ejendomme, der endnu ikke er overført i medfør af BRs beslutning fra 2005 og beskrevet i Materialesamlingen.

KEjd har anmodet TMF om et notat med bemærkninger senest den 10. juni 2013 med henblik på forelæggelse for KFU den 27. juni 2013.

### **Overordnede bemærkninger**

Fordelingen af ejendomme i 2005 i forbindelse med etableringen af KEjd skete efter en vurdering gående på, at de bygninger, der i dag positivt er undtaget overførsel til KEjd, indgår som integreret del af driften i Teknik- og Miljøforvaltningen og derfor bør forblive i TMF.

Forudsætninger for fordeling af bygninger har således i høj grad været om disse befandt sig på vejareal eller i parker eller kunne betegnes som driftskritiske.

Bygninger på veje er ikke omtalt i Materialesamlingen, og i det omfang, der er tale om bygninger på vejarealer, der tjener et kommunalt vejformål, må Materialesamlingen tolkes således, at disse bygninger er undtaget for overførsel til KEjd. For så vidt angår bygninger, der som ”overskudskapacitet” eller for at opfylde ønsker og krav om anvendelse af byens rum udlejes til 3. mand i erhvervsøjemed, kan det med en skærpet fortolkning forholde sig anderledes, jf. senere.

P-huse, broramper og brotårne er heller ikke nævnt i Materialesamlingen. I det omfang man kan benævne disse konstruktioner som bygninger, er der også her tale om bygninger på vejarealer, der tjener et kommunalt vejformål og derfor er undtaget for overførsel til KEjd.

Byfornyelsesejendomme er ikke nævnt i Materialesamlingen. Der er tale om ejendomme, der administreres efter et komplekst regelsæt, jf. tidligere fremsendt redegørelse af 5. feb. 2013, hvor TMF har den særlige ekspertise. Disse ejendomme kan derfor ikke overføres til KEjd, jf. senere.

TMF er overordnet positivt indstillet overfor en fælles Facility Management enhed i kommunen, der administrerer kommunes ejendomme. Såfremt en skærpet fortolkning af Materialesamlingen lægges til grund, finder TMF at 41 lejemål samt 2 mandskabsbygninger kan overføres til KEjd pr. oktober 2013. Nedenfor følger TMFs bemærkninger til de enkelte ejendomstyper, der ønskes overført.

### **Bygninger udlejet til 3.mand**

TMF har 41 bygninger, der er udlejet til privat erhverv, bolig eller til øvrige forvaltninger i kommunen. *Bilag 1.*

For samtlige bygninger gælder, at de er beliggende på vejareal, i parker eller på kirkegårdsarealer.

I den forbindelse skal det påpeges, at udlejning af ejendomme i fredede parker er underkastet begrænsninger i hvad, en udlejet ejendom må bruges til. Hertil kommer at TMF har en holdning til hvilken oplevelse brugerne af vores haver og parker skal have. Det betyder, at KEjd i givet fald skal koordinere med et til flere centre i TMF forinden udlejningsbetingelserne kan fastlægges. Eventuelle brugerklager skal kunne håndteres inden for dette koncept.

For 15 af bygningerne gælder, at de indeholder offentligt toilet i samme bygning som erhvervsudlejningen. Dette vil give en særlig udfordring med hensyn til vedligeholdelse af bygningerne, da offentlige toiletter er undtaget overførsel til KEjd. 2 bygninger, beliggende på kirkegårdsareal, er udlejet til beboelse.

KEjd anfører, at det fremgår af Materialesamlingen at *Københavns Ejendomme vil løse alle opgaver vedr. administration og indgåelse af lejemål*, hvorfor alle bygninger i TMF, hvor der er indgået 3. mands lejemål skal overføres til KEjd.

TMF anfører, at bygningerne ligger på arealer, der er positivt undtaget for overførsel til KEjd. Ejendommene er for de flestes vedkommende udlejet på tidsbegrænsede lejeaftaler, da TMF vil sikre sig mulighed for fremtidig egen anvendelse i forbindelse med driften.

For så vidt angår brotårne, som KEjd foreslår udlejet, er det ikke muligt at udleje brotårnet på Langebro samt brotårnet på Knippelsbro på Sjællandssiden, da disse to tårne fortsat er i brug.

### **P-huse**

TMF skal bemærke, at P-husene er en del af den offentlige infrastruktur, som varetages af TMF.

I forhold til P-anlæggene – særligt de fuldautomatiske underjordiske – er der ikke en klar adskillelse af den del af fysikken, som udgør det egentlige produktionsapparat og den del, der udgør bygningsmassen. Såfremt disse skal overdrages til KEjd vil det give udfordringer i forhold til vedligeholdelse og sikkerhed i forhold til anlæggene – særligt omkring parkeringsanlæggene skal det tilføjes, at disse er udlagt som offentlig vej, hvilket eks. fremgår af KK- kortet. Det er ganske vigtigt at fastholde dette, idet betalingsparkering efter vejloven § 107, stk. 2 alene lovligt etableres på offentlig vej.

Samlet er det TMFs vurdering, at p-anlæggene ikke er klassiske bygninger, men en form for vejarealer og at administrationen heraf omfatter vedligeholdelse af vejkapitalen og dermed ikke almindelig vedligeholdelse.

### **Mandskabsbygninger i øvrigt**

KEjd anfører, at der intet er i Materialesamlingen, der tyder på, at disse er undtaget for overførsel til KEjd. Konkret drejer det sig om 2 mandskabsbygninger, der anvendes af Center for Renhold, beliggende Kapelvej 34 og Ålekistevej 142, som KEjd ønsker at administrere fremover. Set i lyset af, at KEjd administrerer alle øvrige mandskabsbygninger, der anvendes af Center for Renhold, finder TMF, at disse 2 mandskabsbygninger kan overføres til KEjd.

### **Byfornyelsesejendomme**

Center for Bydesign ejer for tiden 24 beboede ejendomme i forbindelse med byfornyelse. De 23 administreres af Dansk Administrationscenter i Århus, og den sidste administreres af KAB. Ejendommene indeholder 372 beboelseslejemål, derunder blandede lejemål og 26 erhvervslejemål. Langt hovedparten af boligerne er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje. For disse ejendomme gælder en særlig tilbudspligt efter de forskellige byfornyelseslove. Tilbudspligten indebærer, at beboerne skal have tilbudt ejendommene på andelsbasis til værdien som udlejningsejendom.

Ejendommene er købt for anlægsmidler, og salgsindtægterne skal indgå på de samme anlægskonti. Der er 50 % statsrefusion på byfornyelsesudgifter, og der skal derfor foretages en afregning med staten i forbindelse med hvert salg, ligesom det kan blive aktuelt at regulere byggeregnskabet og støtteudmålingen i forbindelse med salget.

Den nuværende byfornyelseslov rummer ikke de tidligere loves bestemmelser om kommunal overtagelse af beboelsesejendomme. Det kan derfor ikke forventes, at der bliver tale om at købe flere ejendomme.

Det er formentlig på grund af den nære tilknytning til byfornyelsen i øvrigt, at ejendomsadministrationen er forblevet i Teknik- og Miljøforvaltningen, ligesom de byfornyelsesrelaterede ejendomshandler ekspederes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

For yderligere detaljer henvises der til CBDs redegørelse overfor KEjd af d. 5. feb. 2013.

### **Konklusion**

Såfremt en ny og skærpet fortolkning af Materialesamlingen skal lægges til grund kan Teknik- og Miljøforvaltningen tilslutte sig,

- at 41 lejemål samt 2 mandskabsbygninger oplyst i bilag 1 kan overføres til Københavns Ejendomme pr. oktober 2013 efter nærmere forhandling om vilkår, herunder økonomi og ressourcer
- at der i forbindelse med 15 af lejemålene, der tillige indeholder offentlige toiletter, afklares snitflader med KEjd vedr. vedligeholdelsen af bygningerne. Det samme gælder for så vidt angår fredede bygninger og udleje af disse i parker mv.
- at for inden ovenstående overførsel af ejendomme kan gennemføres, skal sagen forelægges Teknik- og Miljøudvalget

### **Bilag**

Oversigt over TMFs 3. mandslejemål samt 2 mandskabsbygninger, der kan overføres til KEjd