



Bilag 1

26-06-2013

Beskrivelse af situationer, hvor Københavns Kommune investerer i 3. mands ejendom og hvordan kommunen sikrer sig økonomisk

Sagsnr.
2010-123204

Dokumentnr.
2010-561681

Når Københavns Ejendomme indgår lejekontrakt om leje af 3. mands ejendom til brug for, eller fagforvaltningerne indgår driftsoverenskomst med en selvejende institution med henblik på udøvelsen af kommunale opgaver, sker det ofte, at den fagforvaltning, der bliver direkte eller indirekte bruger af lejemålet, ombygger lejemålet for kommunale midler, for at bringe det i en stand, så det kan anvendes til det ønskede formål.

Typesituationen er den, at en fagforvaltning skal anvende lokalerne til løsning af en kommunal opgave, men lejemålets indretning skal ændres, og udlejer ønsker ikke at finansiere og forestå den nødvendige ombygning.

Kommunen skal sikre sin investering i alle situationer, hvor der anvendes kommunale midler til ombygning af en 3. mands ejendom. Det må dog vurderes konkret i hvert enkelt tilfælde, hvilken type af sikkerhed, der skal kræves eller opnås.

Lovligheden af at investere i 3. mands ejendom

Fagforvaltningerne skal forud for anvendelse af kommunale midler i hvert enkelt tilfælde sikre sig, at der er den fornødne hjemmel hertil. Hjemlen skal findes i lovgivningen eller kommunalfuldmagten.

Efter kommunalfuldmagten kan kommunen ombygge 3. mands ejendom, hvis den drift, der udføres i ejendommen er kommunal eller knytter sig til løsningen af en kommunal opgave, fortrinsvis for kommunens egne borgere. Sidstnævnte vil typisk være tilfældet ved selvejende institutioner, som kommunen har indgået driftsoverenskomst med, og som kommunen derved gennem driftsoverenskomsten kan sikre den tilsigtede opgaveløsning.

Ved ombygning af 3. mands ejendom, herunder selvejende institutioners egne ejendomme, kan ombygning for kommunale midler således finde sted, forudsat

- ombygningen er nødvendig og foretages med henblik på at sikre, forbedre eller billiggøre løsningen af de opgaver, som løses i ejendommen
- eventuelle driftsbesparelser, som følge af renoveringen, enten kommer kommunen til gode i kraft af en forbedret

Analyse & Udvikling

Nyropsgade 1, 5
Postboks 228
1602 København V

Telefon
3366 6512

Telefax
3366 7172

Direkte telefon
33666512

Mobil
2630 1344

E-mail
nielsb@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781635

www.kk.dk

opgaveløsning, eller hvis ombygningen sker i selvejende institutioners ejendomme, med hvilke kommunen har indgået en driftsoverenskomst, i kraft af reduceret driftstilskud

- ved ombygning af ejendomme tilhørende selvejende institutioner, at kommunen og den selvejende institution har indgået driftsoverenskomst om driften af den aktivitet, der udføres fra den pågældende ejendom.

Vurdering af mulige lejemål

Fagforvaltningerne og KEjd samarbejder om at finde nye 3.mandslejemål til fagforvaltningerne ligesom de samarbejder om ombygning af disse eller allerede lejede 3. mands lejemål.

Forinden det besluttet at ombygge et kommende eller eksisterende 3. mands lejemål, er der på forhånd foretaget en vurdering af, om ledige kommunale lejemål – eventuel i ombygget stand – eller køb af anden ejendom, kan opfylde fagforvaltningens behov.

Forskellige muligheder for sikring af kommunens investering

Kommunens investering kan sikres gennem blandt andet vilkår i lejekontrakten og tinglysning heraf, tinglyst pantebrev, tinglysning af forbud mod salg eller lignende, hjemfaldspligt, og ved driftsoverenskomster i de løbende driftsvilkår samt vilkår om kommunens brugsret til ejendommen ved ophør af overenskomsten.

Afskrivning af investeringen

De ombygninger, kommunen foretager i 3.mandsejendommene, vil typisk forringes i værdi over en kortere eller længere periode. Hele eller dele af værdien af enkelte typer af ombygninger kan dog være varige, fx en tilbygning.

Værdien af de varige ombygninger afskrives ikke. De ombygninger, der forringes over tiden, skal afskrives over en periode svarende til ombygningens normale levetid, den faktiske anvendelse taget i betragtning. Afskrivningsperioden skal derfor fastsættes ud fra en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Ombygninger, der beløbsmæssigt begrænser sig til kr. 100.000 ex moms straksafskrives. Beløbet, der er 2013 niveau reguleres hvert år med udviklingen i nettoprisindekset det seneste år (december til december).

1. Tredjemandslejemål (lejemål som KEjd lejer og fremlejer til fagforvaltningerne)

Retableringspligt

Såvel efter erhvervslejeloven som i praksis har lejer som hovedregel retableringspligt, når lejers ombygning af lejemålet forringer eller væsentligt ændrer udlejers udlejningsmuligheder.

Af økonomiske hensyn bør KEjd derfor, i det omfang det er muligt, tilstræbe, at der ikke er retableringspligt ved fraflytning.

Uopsigelighed

Dernæst skal der fra udlejers side være en uopsigelighedsperiode, der svarer til afskrivningsperioden for de foretagne investeringer. Hvis investeringerne har en meget lang afskrivningsperiode, kan det blive et problem, og en kortere uopsigelighedsperiode kan i sådanne særlige tilfælde være acceptabel.

Er det ikke muligt at opnå overensstemmelse mellem udlejers uopsigelighedsperiode og afskrivningsperioden på ombygningen, skal det i videst mulige omfang aftales, at udlejer ved udlejers opsigelse i afskrivningsperioden erstatter restværdien af ombygningen på opsigelsestidspunktet.

Det er ikke muligt på fornuftig vis at sikre kommunens investering, hvis det er kommunen selv, der opsiges lejemålet inden investeringen er afskrevet, men det skal der tages højde for inden ombygningen besluttet.

Erstatning

Lejekontrakten skal give kommunen mulighed for erstatning ved udlejers retmæssige og uretmæssige opsigelse af lejekontrakten. Lejekontrakten må derfor ikke indeholde bestemmelser, der fraskriver kommunen ret til erstatning efter erhvervslejelovens § 66 eller på andet grundlag, med mindre der i forbindelse med investeringen aftales anden form for erstatning.

Som supplement til erhvervslejelovens § 66, kan det forsøges aftalt, at udlejer skal betale en i kontrakten aftalt erstatning. Erstatningsbeløbet kan udgøre investeringen nedskrevet i forhold til den resterende del af uopsigelighedsperioden/afskrivningsperioden.

Vil udlejer fraskrive sig forpligtelsen til at yde erstatning efter erhvervslejelovens § 66 eller på andet grundlag, skal lejekontrakten indeholde bestemmelse om, at kommunen er berettiget til erstatning i overensstemmelse med ovennævnte afsnit, vedr. ”supplement til erhvervslejelovens § 66”, i en periode svarende til ombygningens afskrivningsperiode.

Køberet og forkøbsret

Det kan i tilfælde, hvor der foretages meget store ombygninger i 3. mands ejendomme, være formålstjenligt at opnå en køberet eller forkøbsret til ejendommen. Dette er særligt relevant, hvis fagforvaltningen er interesseret i at sikre lejemålet for fremtiden – også efter en eventuel uopsigelighed.

Tinglysning

Når ovennævnte vilkår er med i en lejekontrakt, er der tale om usædvanlige vilkår, der skal tinglyses på ejendommen, i det omfang de kan betragtes som en ret over en fast ejendom, for at have virkning overfor godtroende aftaleerhververe.

Før kommunen begynder at ombygge, skal det vurderes, hvilken prioritet lejekontrakten vil få efter tinglysningen. Risikoen for at lejekontrakten i tilfælde af en tvangsauktion bliver slettet, skal afdækkes.

2. Selvejende institutioner

Selvejende institutioner i tredjemandslejemål (ejendomme som den selvejende institution lejer af tredjemand, herunder foreningsejede bygninger), og som kommunen har driftsoverenskomst med

De økonomiske forhold reguleres i en driftsoverenskomst mellem kommunen og den selvejende institution.

Vedligehold

Er der vedligeholdelsesopgaver, der påhviler institutionen som lejer, og giver institutionens budget ikke mulighed for at dække udgifterne til *planlagt vedligehold* (eksempelvis vedligehold af tag, udskiftning af vinduer, udskiftning af faldstammer, udlægning af nyt slidlag), kan KEjd, i det omfang vedligeholdelsesudgifterne kan prioriteres inden for Grundbudgettets rammer, dække udgifterne – dog uden pant i ejendommen.

Tilskuddet betragtes som lån, og udgør vedligeholdelsesbeløbet over kr. 100.000 (regulering jf. ovenfor), oprettes der gældsbevis med den selvejende institution som debitor og fagforvaltningen som kreditor. Lånet er afdragsfrit og forrentes med den på aftaletidspunktet fastsatte kommunale rente, der p.t. udgør 5% p.a.

Hovedstolen på lånet, der udgør anlægsbevillingen eller det senere byggeregnskab, jf. nedenfor under ”ombygning”, nedskrives årligt lineært med en afviklingsprofil svarende til afskrivningsperioden. Renter afskrives over samme periode. Lånets restgæld tillagt renter fra ophørstidspunktet forfalder til fuld indfrielse ved lejemålets eller driftsoverenskomstens ophør.

I forbindelse med udførelse af *planlagt vedligehold* skal fagforvaltningen sikre, at den selvejende institution anmoder om uopsigelighe d i lejekontrakten, men det er op til udlejer, om han vil indrømme en uopsigelighe d på uændrede vilkår.

Fagforvaltningen skal derudover i samarbejde med Københavns Ejendomme sikre, at Københavns Ejendomme får indtrædelsesret i lejekontrakten i tilfælde af den selvejende institutions misligholdelse af lejekontrakt og/eller misligholdelse eller opsigelse af driftsoverenskomst

Ombygning

Ønsker fagforvaltningen og den selvejende institution at ombygge lejemålet, og skal ombygningen gennemføres direkte eller indirekte for kommunale midler, fx for at opnå en tids- og behovssvarende indretning, betragtes ombygningen som en investering i ejendommen, der skal sikres ved kommunens indtrædelsesret i og forlænget uopsigelighe d af lejekontrakten, ret til erstatning og aftale om retablering, jf. nedenfor. Ombygningen, der finansieres af kommunen, ydes som et lån til den selvejende institution.

Lånets hovedstol udgør anlægsbevillingen. Når byggeregnskabet er opgjort fastlægges den endelige hovedstol. Lånet er afdragsfrit og forrentes med den på aftaletidspunktet fastsatte kommunale rente, der p.t. udgør 5% p.a. Hovedstolen nedskrives årligt lineært med en afviklingsprofil svarende til afskrivningsperioden på investeringen. Renter afskrives over samme periode. Lånets restgæld tillagt renter fra ophørstidspunktet forfalder til fuld indfrielse ved lejemålets eller driftsoverenskomstens ophør.

I det omfang, udlejer skal acceptere ombygningen, skal accepten indhentes af den selvejende institution. Derudover skal den selvejende institution sikre, at udlejer indrømmer lejer en uopsigelighe d svarende til investeringens afskrivningsperiode, samt en indtrædelsesret for Københavns Ejendomme, hvis den selvejende institution opsiger eller misligholder lejeaftalen og/eller driftsoverenskomsten i afskrivningsperioden.

Derudover skal der sikres en ret til erstatning, som nævnt ovenfor under "*3.mands ejendomme – erstatning*".

Endelig skal det afklares med udlejer, om der skal ske retablering af de foretagne ombygninger ved lejemålets ophør. Det bør af økonomiske hensyn, i videst muligt omfang aftales, at der ikke skal ske retablering.

Ved behov bistår fagforvaltningen og Københavns Ejendomme ved forhandlinger den selvejende institution med at opnå disse vilkår.

Selvejende institutioner i egne bygninger

Vedligehold

Udgifterne til vedligehold afholdes af institutionen selv, såfremt der er budgetmæssig dækning på institutionens budget.

Såfremt institutionens budget ikke giver mulighed for at dække udgifterne til planlagt vedligehold (eksempelvis udskiftning af tag, udskiftning af faldstammer, udlægning af nyt slidlag) kan Københavns Ejendomme, i det omfang vedligeholdelsesudgifterne kan prioriteres inden for Grundbudgettets rammer, dække udgifterne, der da betragtes som lån.

Udgiften afholdes mod pant i ejendommen, hvis udgifterne udgør mere end kr. 100.000. Lånet er afdragsfrit, men nedskrives lineært over en periode svarende til vedligeholdelsens afskrivningsperiode. Restgælden tilskrives nominelt med den på aftaletidspunktet fastsatte kommunale rente, der p.t. udgør 5% p.a. Renterne nedskrives på samme måde som hovedstolen over investeringens afskrivningsperiode.

Hovedstolen fastsættes som anført ovenfor under ”Ombygning”.

Ombygning

Ønsker fagforvaltningen og den selvejende institution at ombygge lejemålet, og skal ombygningen gennemføres for kommunale midler, fx for at opnå en tids- og behovssvarende indretning, betragtes investeringen som et lån til den selvejende institution/foreningen.

Der skal derfor oprettes et pantebrev med sikkerhed i ejendommen, med kommunen som kreditor og den selvejende institution/forening som debitor. Lånet er afdragsfrit, men nedskrives lineært over en periode svarende til ombygningens afskrivningsperiode. Restgælden tilskrives nominelt med den på aftaletidspunktet fastsatte kommunale rente, der p.t. udgør 5% p.a. Renterne nedskrives på samme måde som hovedstolen over investeringens afskrivningsperiode.

Hovedstolen fastsættes som anført ovenfor under ”Ombygning”.

Pantesikkerheden skal vurderes i hvert enkelt tilfælde. Pantebrevet skal være forsynet med en klausul om, at lånets restgæld + påløbne renter fra ophørstidspunktet forfalder til fuld indfrielse ved den selvejende institutions opsigelse eller misligholdelse og deraf følgende

ophævelse af driftsoverenskomsten. Den selvejende institution skal ifølge pantebrevet hæfte personligt.

Det skal aftales, at pantet også forfalder til indfrielse ved kommunens opsigelse af driftsoverenskomsten. Det er dog ikke et krav, at der opnås aftale herom med den selvejende institution, hvis ombygningen ikke har været værdiforøgende for ejendommen. Fagforvaltningen skal dog i hvert tilfælde vurdere kapacitetsbehovet på lidt længere sigt, så det så vidt muligt undgås, at driftsoverenskomsten opsiges af kommunen ”i utide” af den årsag.

Forkøbsret

Når fagforvaltningerne indgår driftsoverenskomst med den selvejende institution bør det samtidig aftales, at kommunen får forkøbsret til ejendommen. Denne forkøbsret skal tinglyses.

Ønsker kommunen ikke at benytte sig af forkøbsretten, når den udløses, bør det i den forbindelse sikres, at kommunen får indtrædelsesret i lejeaftalen (hvis den selvejende institution forbliver i ejendommen efter salget) mellem den selvejende institution og køber.

Baggrunden herfor er, at fagforvaltningen i modsat fald kan miste muligheden for at anvende lejemålet, hvis driftsoverenskomsten eller lejeaftalen efterfølgende ophører.