



Bilag 8.

Justerede bevillingsregler vedr. deponering

Det anbefales, at Københavns Kommunes bevillingsregler i afsnit 6 vedr. indgåelse af lejekontrakter og kommunens deponeringsregler ændres til nedenstående:

»

6. Indgåelse af lejekontrakter og kommunens deponeringsregler

Alle lejemål i Københavns Kommune indgås af Københavns Ejendomme. Alle lejemål indgået med privat udlejer som sidestilles med en kommunal anlægsopgave godkendes af Borgerrepræsentationen.

Når kommunen indgår lejemål med privat udlejer, som sidestilles med en kommunal anlægsopgave, skal kommunen deponere et beløb, der svarer til lejemålets ejendomsværdi. Formålet med lovgivningen er at sidestille leje af ejendom med køb eller opførelse af en ejendom.

Når Borgerrepræsentationen godkender indgåelsen af disse lejemål, skal der anvises dækning for det deponerede beløb, som overføres til Økonomiudvalgets bevilling Finansposter, funktion 8.32.27.5.

Når kommunen indgår midlertidige lejemål med varighed på under 3 år kan Økonomi- og Indenrigsministeriet vælge at give Københavns Kommune dispensation for deponeringsforpligtigheden. Ansøgning om dispensation sker igennem Økonomiforvaltningen, Center for Økonomi.

- Lejeaftaler indenfor indeværende år
Der skal ikke ansøges om dispensation, da den opnås automatisk, da lejeaftalen sidestilles med drift.
- Lejeaftaler op til 2 år
Der skal indsendes dispensation til ministeriet. Det er rimeligt sikkert, at ministeriet bevilliger dispensationen.
- Lejeaftaler op til 3 år.
Der skal indsendes dispensation til ministeriet. Det er usikkert, om ministeriet bevilliger dispensationen. Det afhænger af den konkrete sag.

Størrelsen på deponeringen opgøres på baggrund af den højeste af:

- Seneste offentlige ejendomsvurdering
- Udlejers anskaffelsespris inkl. moms

Såfremt udlejers anskaffelsespris ikke er kendt anvendes seneste offentlige ejendomsvurdering som beregningsgrundlag.

Skal der lejes i nybyggeri, der endnu ikke er offentligt vurderet anvendes udlejers opførelsesudgifter inkl. moms som beregningsgrundlag.

Skal der lejes i byggeri, der endnu ikke er opført anvendes udlejers opførelsesudgifter inkl. moms som beregningsgrundlag. Deponeringen kan opdeles i de år ejendommen bygges svarende til opførelsesudgifterne i de pågældende år.

Lejes kun en del af en ejendom, beregnes deponeringsbeløbet forholdsmæssigt på baggrund af:

- Det lejede kvadratmeter erhvervs- og boligareal og ejendommens samlede erhvervs- og boligareal.
- Det lejede kvadratmeter udeareal og det samlede grundareal.

Deponeringsbeløbet beregnet konkret som:

$$\begin{aligned} \text{Deponering} = & \left[\left(\frac{\text{Samlet grundværdi}}{\text{Samlet grundareal (m}^2\text{)} - \text{bebygget areal (m}^2\text{)}} \right) \right. \\ & \left. \times \text{m}^2 \text{lejete udeareal} \right] \\ & + \left[\left(\frac{\text{Forskelsværdi}}{\text{Samlet erhvervs- og boligareal (m}^2\text{)}} \right) \times \text{m}^2 \text{lejete erhvervs} \right. \\ & \left. - \text{og boligareal} \right] \end{aligned}$$

Forskelsværdien er defineret som forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien i seneste offentlige ejendomsvurdering.

Såfremt det lejede udeareal ikke er defineret i lejekontrakten beregnes deponeringsbeløbet som:

$$\begin{aligned} \text{Deponering} = & \left(\frac{\text{Samlet ejendomsværdi}}{\text{Samlet erhvervs- og boligareal (m}^2\text{)}} \right) \\ & \times \text{m}^2 \text{lejete erhvervs- og boligareal} \end{aligned}$$

Alle oplysninger til at beregne deponeringsbeløb kan findes på www.ois.dk.

Såfremt udlejer i forbindelse med indgåelse af lejekontrakten eller senere forbedrer lejemålet udover almindelig vedligeholdelse, skal udgifterne til forbedringen medtages i deponeringsbeløbet.

Dette skal ske, såfremt der sker ændringer i huslejen.

Kommunen kan reducere/modregne deponeringsbeløbet, såfremt der opsiges et privat lejemål i kommunen, og der indgås en ny lejeaftale indenfor det samme regnskabsår eller senest den 31. marts i det efterfølgende regnskabsår.

Ved opsigelse af lejemål, hvor der ikke indgås et nyt lejemål, frigives deponeringen. Beløbet tilfalder kommunekassen.

Eksempel:

- En ejendoms seneste offentlige ejendomsværdi er 12 mio. kr.
- Grundværdien er opgjort til 7 mio. kr.
- Forskelsværdien er 5 mio. kr.
- Anskaffelsesprisen inkl. moms er opgjort til 9,4 mio. kr.
- Ejendommens samlede antal m² er 156 m² erhvervsareal og 512 m² boligareal i alt 668 m².
- Det lejede antal m² erhvervs- og boligareal er 197 m².
- Grundarealet er på 1.230 m², hvoraf 334 m² er bebygget.
- Det lejede udeareal udgør 300 m².

Deponeringsbeløbet udregnes på baggrund af den seneste offentlige vurdering, da den er højere end anskaffelsesprisen. Deponeringsbeløbet udgør da:

$$Deponering = \left[\left(\frac{7.000.000}{1.230-334} \right) \times 300 \right] + \left[\left(\frac{5.000.000}{667} \right) \times 197 \right] = 3.820.512 \text{ kr.}$$

Kendes størrelsen af det lejede udareal ikke udgør deponeringsbeløbet:

$$Deponering = \left[\left(\frac{12.000.000}{667} \right) \times 197 \right] = 3.544.228 \text{ kr.}$$

Eksempel:

Udlejer forbedrer lejemålet i ovenstående eksempel med 1,5 mio. kr. i forbindelse med indflytning. Forbedringerne er ikke en del af den almindelige vedligeholdelse. Der skal derfor deponeres 1,5 mio. kr. ud over de 3,8 mio. kr. Deponering i alt 5.320.512 kr.

Eksempel:

Den 1. maj opsiges privat lejemål, hvor anskaffelsesprisen er ukendt og den seneste offentlige vurdering er 2,2 mio. kr.

1. februar året efter indgås det nye lejemål fra ovenstående eksempel, hvor deponeringsbeløbet er opgjort til 3.820.512 kr.

Deponeringsbeløbet kan reduceres ved at anvende modregningsadgangen og deponeringsbeløbet reduceres til 3.820.512 - 2.200.000 = 1.620.512 kr.