



15-06-2011

Sagsnr.  
2011-81184

Dokumentnr.  
2011-423997

### **Vedligeholdelse af selvejende institutioners ejendomme.**

Selvejende institutioner modtager i forbindelse med driftstilskuddet et beløb til drift af lokaler/ejendom. I en lejesituation således blandt andet til husleje og i en ejersituation til dækning af renter og afdrag på lån, der måtte være optaget i den faste ejendom. Mange selvejende institutioner ejer gældfri ejendomme. For nogens vedkommende fordi institutionens etablering oprindeligt hvilede på en donering, der har indbefattet ejendommen, for andres vedkommende fordi oprindelige lån er nedbragt til 0 så at sige ved de løbende kommunale tilskud. I disse situationer yder kommunen principielt kun tilskud til de øvrige driftsudgifter, der måtte være forbundet med ejendommen.

Paraplyorganisationerne, som i nogle situationer har fået overdraget de pågældende ejendomme, har meget fokus på kommunens holdning i dette spørgsmål. Synspunktet er, at der så at sige stilles vederlagsfri lokaler til rådighed for løsningen af den kommunale dagpasningsopgave, og den selvejende institution eller paraplyorganisationen burde være berettiget til at opkræve markedsleje. Som supplerende argument anføres, at der ofte er tale om ældre bygninger, der gradvist bliver vedligeholdsmæssigt nedslidt, fordi driften af ejendommen ikke indeholder økonomi til nødvendigt vedligehold. Og kommunen løfter i denne sammenhæng heller ikke den pligt, man efter formuleringen i driftsoverenskomsterne efter paraplyorganisationernes opfattelse er forpligtet til (en anvendt formulering i driftsoverenskomsterne har været: ”Kommunen kan udføre ekstraordinært vedligehold”, hvilket må fortolkes i situationer, hvor behovet er åbenlyst uden for den selvejende institutions økonomiske muligheder).

### **Kommunens forpligtelse**

Som nævnt er det de selvejende institutioners opfattelse, at kommunen generelt over årene ikke i tilstrækkeligt omfang har løftet sin andel af vedligeholdsforpligtelsen, og i særlig grad siden etableringen af Københavns Ejendomme. Børne- og Ungdomsudvalget har gentagne gange i forbindelse med høringer vedrørende prioriteringen af Københavns Ejendomes grundbudget påpeget, at der ikke var afsat beløb til vedligehold af selvejende institutioners bygninger. Københavns Ejendomme har da også i en periode forholdt sig afvisende over for en eventuel forpligtelse.

Københavns Ejendomme har de seneste måneder imidlertid foretaget en vurdering af problematikken, og forholder sig ikke afvisende over for, at der foreligger en forpligtelse. KEjd har således anerkendt, at der ved etableringen af Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006 blev

### **Drift & Anlæg**

Gyldenløvesgade 15  
1502 København V

Telefon  
3366 4398

E-mail  
EN06@buf.kk.dk

EAN nummer  
5798009380005

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

overført vedligeholdelsesmidler fra fagforvaltningerne til Københavns Ejendomme. For de selvejende institutioners vedkommende blev der overført midler til ”ekstraordinær vedligeholdelse”, der også omfattede midler til vedligeholdelse af de selvejende institutioner, der bor i egne bygninger og i tredjemandslejemål.

Københavns Ejendomme tilkendegiver, at man siden 2006 har tolket og administreret opgavefordelingen derhen, at Københavns Ejendommens forpligtelse over for de selvejende institutioner alene vedrører ”planlagt vedligeholdelse”, det vil sige forebyggende og genoprettende vedligeholdelse. Den del af den udvendige vedligeholdelse, der vedrører daglige, akutte opgaver (akut/afhjælpende vedligehold), skal efter Københavns Ejendommens opfattelse finansieres af institutionens driftsbudget eller fagforvaltningerne, idet midlerne til denne opgave ikke blev overført til Københavns Ejendomme i 2006.

Det er derfor Københavns Ejendommens opfattelse, at de overførte midler til ”ekstraordinær” vedligeholdelse alene skal anvendes til forebyggende og genoprettende vedligeholdelse (planlagt vedligeholdelse), mens ”ordinær” vedligeholdelse (akut/afhjælpende vedligeholdelse) ikke skal udføres og betales af Københavns Ejendomme. Man er dog indstillet på at fungere som konsulenter i disse sager i et rimeligt omfang.

Hvis der er et ”planlagt vedligeholdelsesbehov” på en selvejende institution, må behovet indrapporteres til Københavns Ejendomme via forvaltningens bestillerenhed i forbindelse med den årlige indkaldelse af arbejder, der ønskes finansieret over grundbudgettet til vedligeholdelse. Opgaverne vil herefter indgå i prioriteringen af grundbudgettet på lige fod med vedligeholdelsesbehovet i kommunens egne ejendomme.

Børne- og Ungdomsforvaltningen deler ikke Københavns Ejendommens opfattelse af forpligtelsen over for de selvejende institutioner i egne bygninger, som beskrevet ovenfor. ”Ordinær” og ”ekstraordinær” vedligeholdelse er begreber fra en svunden tid, og det giver ikke mening at anvende dem i dag. På den del af daginstitutionerne, der betegnes som fritidshjem og klubber, blev begreberne afskaffet i 2002, og der blev indført snitflader meget lig de, Københavns Ejendomme i dag selv anvender overfor institutionerne. På det øvrige daginstitutionssområde (vuggestuer og børnehaver) blev udgiften til akutte skader og afhjælpende vedligeholdelse indtil 2006 afholdt over en central pulje i Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen – puljens midler blev overført til Københavns Ejendomme i forbindelse med dannelsen af denne. Noget andet er, at denne pulje – som Københavns Ejendommens grundbudget i øvrigt – ikke rækker til i forhold til behovet.

### **Konsekvenserne af vedligeholdelseefterslæbet.**

Som konsekvens af vedligeholdelseefterslæbet opstår der af og til situationer, hvor en selvejende institutions lokaleforhold bliver kritiske i forhold til, at denne er en arbejdsplads, hvor der samtidig er børn. Der kan være tale om træk, kulde, fugt, skimmelsvamp eller andre forhold, som bør afhjælpes straks, men hvor bygningens generelle tilstand i virkeligheden tilsiger, at den burde nedrives og erstattes med en anden løsning. I en situation med stærkt pres på dagpasningsområdet, hvor al udbygning retter sig mod etablering af ny kapacitet, er dette selvsagt problematisk, fordi der er en risiko for tab af eksisterende kapacitet som følge af en bygnings uegnethed til børnepasning.