



15-06-2011

Sagsnr.
2011-81184

Dokumentnr.
2011-424111

Træk på låneramme/deponering

I henhold til Københavns Kommunes bevillingsregler, der følger Velfærdsministeriets lånebekendtgørelse, skal kommunen ved indgåelse af nye lejekontrakter med private udlejere deponere et beløb svarende til den lejede ejendoms værdi. Deponeringen bindes i 10 år, hvorefter deponeringen frigives med en femtededel årligt over 15 år. Udnyttet kommunal låneramme kan anvendes til førtidig frigivelse af deponeringsbeløb eller fuldstændig fravigelse af deponeringspligten.

Lovgivningen, der ligger til grund for lånebekendtgørelsen, har til hensigt at sidestille indgåelse af en lejekontrakt med en privat udlejer med køb eller etablering af en ejendom gennem krav om, at kommunen, ved indgåelse af lejekontrakten, deponerer et beløb, der svarer til ejendommens værdi.

Det er ikke alene ved indgåelse af private lejemål, at der skal deponeres. Indgår kommunen en aftale om drift af en institution, hvor etablering kan sidestilles med anlæg, skal der deponeres. Dette vil f.eks. være ved indgåelse af driftsoverenskomst med en selvejende institution. Her skal der deponeres for værdien af den selvejendes institutions lokaler/bygninger.

Herudover skal kommunen i henhold til lånebekendtgørelsens § 5 stk. 4, såfremt et lejemål forbedres af en privat udlejer, udover almindelig vedligeholdelse, deponere et beløb, der svarer til udlejers udgift til forbedringen inkl. moms jfr. § 5 stk. 4. Det er derfor eksempelvis ikke muligt at undgå deponering ved at leje "faldefærdige" lokaler, der efterfølgende forbedres. Ombygningsudgifter der er aftalt i kontrakten med udlejer, skal medregnes jfr. § 5 stk. 3.

Det fremgår endvidere af bekendtgørelsens § 3 stk. 1 nr. 7 og 8, at kommunens eller tilknyttede selskabers indgåelse af lejekontrakter henregnes kommunens låntagning, såfremt det kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave, jf. sondringen mellem drift og anlæg, som det fremgår af kommunens bevillingsregler. Hvis kommunen ikke har disponibel låneramme, skal kommunen jfr. § 6 stk. 1-2, deponere et beløb der svarer til lejemålets værdi. Tilknyttede selskaber defineres i denne sammenhæng som kommunale fællesskaber, interessentskaber, andelsselskaber, aktieselskaber, anpartsselskaber, selvejende institutioner og lignende.

I en situation, hvor en selvejende institution, der driver sin virksomhed i egen bygning, og med hvilken kommunen har indgået driftsoverenskomst med henblik på den selvejende institutions varetægelse af en kommunal opgave, ønsker at gennemføre

Drift & Anlæg

Gyldenløvesgade 15
1502 København V

Telefon
3366 4398

E-mail
EN06@buf.kk.dk

EAN nummer
5798009380005

www.kk.dk

vedligeholdelses-, genopretnings-, forbedrings- eller andre ombygningsarbejder, og hvor arbejderne påtænkes finansieret ved låneoptagelse, må det derfor lægges til grund, at dette udløser et træk på kommunens låneramme subsidiært deponering, i det omfang arbejderne vedrører de lokaliteter i ejendommen, hvorfra den kommunale opgave drives. For så vidt der gennemføres mere omfattende og generelle arbejder på en ejendom, beregnes derfor en forholdsmæssig andel ud fra arealerne.

Deponeringsager i forbindelse med indgåelse af lejemål behandles i Københavns Kommune som udgangspunkt med en forudsætning om, at der i indstillingsåret ikke er disponibel låneramme, der kan trækkes på, i stedet for at deponere. Dette er for at sikre, at det ikke er muligt at spekulere i, hvornår en indstilling fremsættes.

Forvaltningerne skal derfor ved indgåelse af nye lejemål finansiere deponeringen, der overføres til Økonomiudvalget. Viser årets opgørelse af lånerammen efterfølgende, at der er disponibel låneramme, frigives midler fra deponeringen til kommunekassen.

Borgerrepræsentationen har den 11. oktober 2007 besluttet at reservere en del af lånerammen til deponeringsager, hvor der er en effektiviseringsgevinst eller en besparelse.

Som eksempel kan dette være sager, hvor en forvaltning ønsker at flytte to kontorer sammen på én adresse, da der kan spares administrative ressourcer og samtidigt opnås besparelser på ejendomsdrift. En flytning kan kræve en stor deponering, og dette vil hindre opnåelse af mindre driftsmæssige besparelser.

Borgerrepræsentationen har senere besluttet de regler der gælder for at gennemføre en sag uden at deponere. En sag kan kun gennemføres uden at deponere med træk på lånerammen, når effektiviseringsgevinsten er på mindst diskontoen. En forvaltning skal f.eks. opnå en besparelse på mindst 175.000 kr., hvis forvaltningen skal undgå at deponere for 5 mill. kr.

Halvdelen af besparelsen, i ovenstående eksempel 87.500 kr., overføres varigt til Økonomiforvaltningen på tidspunktet for indgåelse af lejekontrakt. Der er 3 ansøgningsfrister, hvor der kan ansøges om at blive fritaget for deponering ved træk på kommunens fælles låneramme. Ansøgningsfristerne er 1. januar, 1. maj og 1. september. En ansøgning skal indeholde en kort beskrivelse af sagen, herunder deponeringsbeløb og forventet besparelse.

Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

§ 3. Til en kommunes låntagning henregnes:

- 7) Indgåelse af aftaler, herunder leje- og leasingaftaler, om benyttelse af ejendomme, lokaler m.v., eller aftale om drift af institutioner, hvis etablering kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave.
- 8) Den del af aftaler, herunder leje- og leasingaftaler, indgået af kommunale fællesskaber, interessentskaber, andelselskaber, aktieselskaber, anpartsselskaber, selvejende institutioner og lignende med kommunal deltagelse, om benyttelse af ejendomme, lokaler m.v., hvis etablering kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave.

§ 5. Indgåelse af de i § 3, stk. 1, nr. 7 og 8, nævnte aftaler opgøres som den højeste af følgende værdier:

1) Opførelsesomkostningerne/anskaffelsesomkostningerne for de benyttede ejendomme, lokaler m.v. inklusive moms.

2) Værdien af de benyttede ejendomme, lokaler m.v. ifølge den senest foretagne offentlige vurdering ved aftalens indgåelse.

Stk. 2. Når en kommune betaler en løbende ydelse for benyttelse af ejendomme, lokaler m.v. inklusive moms, der kan refunderes i medfør af bekendtgørelsen om momsrefusionsordning for kommuner og regioner, opgøres beløbet efter stk. 1, nr. 1, dog eksklusivt moms.

Stk. 3. Ombygningsudgifter, som er aftalt i kontrakt med udlejer, skal medregnes i opgørelsen.

Stk. 4. Ved efterfølgende forbedring i form af udvidelse, renovering eller anden genopretning, der ikke har karakter af almindelig vedligeholdelse af det lejede, medregnes ligeledes et beløb i låntagningen svarende til omkostningerne hertil.

Stk. 5. Når en kommune opsiger en lejeaftale og indgår en ny lejeaftale inden for det samme regnskabsår eller senest den 31. marts i det efterfølgende regnskabsår, reduceres beløbet opgjort efter stk. 1 med værdien af det opsagte lejemål ligeledes opgjort efter stk. 1.

Stk. 6. Hvor en kommune indgår en aftale, som nævnt i § 3, stk. 1, nr. 7 eller 8, om benyttelse af ejendomme, lokaler m.v., der på tidspunktet for indgåelse af aftalen ikke er opført, henregnes aftalen til kommunens låntagning med et beløb, der i året for aftaleindgåelsen og hvert af de efterfølgende år svarer til opførelsesomkostningerne, der afholdes i det pågældende år.