



**Københavns Ejendommers krav om reservationsleje for ejendomme, som Borgerrepræsentationen har reserveret til konkrete formål.**

**Konklusion**

Ansvar for evt. lavere lejeindtægter som følge af særlige forhold vedr. en eller flere af kommunens faste ejendomme kan Kultur- og Fritidsudvalget / Københavns Ejendomme ikke kræve kompensation for af andre af kommunens udvalg / forvaltninger i form af reservationsleje, medmindre Borgerrepræsentationen konkret har taget stilling hertil og givet det pågældende andet udvalg en bevilling hertil.

Begrundelsen herfor er, at Københavns Kommune er en enhedsforvaltning med Borgerrepræsentationen som øverste ansvarlige myndighed. I kommunens styrelsesvedtægt er ansvaret for den umiddelbare forvaltning af administrationen af kommunens faste ejendomme pålagt Kultur- og Fritidsudvalget.

Kultur- og Fritidsudvalget har som følge heraf ansvaret for at administrere kommunens faste ejendomme bedst muligt inden for de rammer, Borgerrepræsentationen har givet, og skal i sit budgetbidrag til årsbudgettet tage højde for indtægter og udgifter i forbindelse hermed, herunder for evt. lavere lejeindtægter som følge af særlige forhold vedr. en eller flere af ejendommene, eksempelvis en BR- beslutning om reservation til bestemte formål.

I det omfang Kultur- og Fritidsudvalget ikke kan finde dækning for udvalgets udgifter indenfor det budget, som Borgerrepræsentationen har bevilget Kultur- og Fritidsudvalget, er det Kultur- og Fritidsudvalgets og borgmesterens ansvar, at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen orienteres herom og forelægges en indstilling med forslag til en løsning.

Driftsbevillingerne i kommunens årsbudget, der som mindstekrav skal være specificeret på udvalgsniveau, er etårige og bortfalder ved regnskabsårets slutning. Tillægsbevillinger til driftsbevillinger kan ikke gives efter udløbet af det regnskabsår, som de vedrører, dvs. efter 31. december. Borgerrepræsentationen vil derfor i givet fald kun kunne træffe beslutning om reservationsleje fra et andet udvalg til Københavns Ejendomme for indeværende eller et kommende budgetår – men ikke med tilbagevirkende kraft, idet en sådan beslutning vil indebære en tillægsbevilling til Kultur- og Fritidsudvalgets driftsbevillinger for tidligere regnskabsår.

Beslutning om betaling af reservationsleje fra et andet udvalg til Københavns Ejendomme efter vedtagelsen af årsbudgettet med tilbage-

**Chefjurist**

Rådhuset  
1599 København V

Telefon  
33 66 33 66

Telefax  
33 66 70 10

Direkte telefon  
33 66 22 87

E-mail  
vi@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800220

www.kk.dk

virkende kraft fra budgetårets start vil være i strid med kommunens hidtidige praksis for planlægningen af budget- og regnskabsområdet og indebære væsentlige problemer for kommunens økonomistyring generelt.

### **Baggrund**

Kultur- og Fritidsudvalget har i en indstilling om udskydelse af planlagte vedligeholdelsesaktiviteter (2008 - 129143) anbefalet overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen, at godkende udskydelse af planlagte vedligeholdelsesprojekter for 14,8 mio. kr.

Som begrundelse for indstillingen anføres bl.a., at det er uafklaret, hvor stor reservationsleje Økonomiforvaltningen skal betale, når der er reserveret bygninger og arealer. Der henvises i den forbindelse til indstillingens bilag 2, der indeholder en oversigt over ejendomme, som Københavns Ejendomme efter det oplyste ikke kan oppebære sædvanlig lejeindtægt for på grund af beslutninger om reservation af ejendommene til konkrete formål.

Sagen er principiel, idet den rejser spørgsmål om,

1. hvad ansvaret for den umiddelbare forvaltning af kommunens ejendomme indebærer, herunder ansvaret for den økonomiske forvaltning af de aktiver, som Kultur- og Fritidsudvalget i den konkrete sag har fået pålagt ved opgavefordelingen i kommunens styrelsesvedtægt?
2. om Københavns Ejendomme som følge af BR- beslutninger om reservation af kommunale ejendomme til konkrete formål kan kræve kompensation for eventuel "lejetab" som følge af reservationen af kommunens andre forvaltninger?

### **Hvad indebærer ansvaret for den umiddelbare forvaltning af kommunens ejendomme?**

I kommunens styrelsesvedtægt § 15, stk. 2, er det bestemt, at Kultur- og Fritidsudvalget blandt andet varetager den umiddelbare forvaltning af administrationen af kommunens faste ejendomme.

Udvalgenes budgetområder i årsbudgettet svarer til udvalgenes sagsområder i styrelsesvedtægten. Borgerrepræsentationen har således ved godkendelsen af årsbudgettet taget stilling til, hvor meget af kommunens budget, der skal anvendes på Kultur- og Fritidsudvalgets opgaver, herunder til administrationen af kommunens faste ejendomme.

Handel med fast ejendom falder i almindelighed uden for de aktiviteter, som en kommune kan gennemføre med hjemmel i kommunalfuldmagten. Som modifikation hertil har en kommune dog adgang til

at købe faste ejendomme, som skal anvendes til kommunale formål. En kommune har endvidere adgang til at sælge eller udleje sine faste ejendomme. En kommune kan således lovligt eje fast ejendom, som f. eks. aktuelt eller på længere sigt skal anvendes til et kommunalt formål, ligesom en kommune har vide rammer til selv at beslutte, hvornår og til hvilket formål den vil sælge sine faste ejendomme. Forudsætningen herfor er imidlertid, at kommunen handler økonomisk forsvarligt og ved evt. salg respekterer de gældende regler om udbud ved salg af kommunale ejendomme.

En kommune kan således lovligt træffe beslutning om reservation af en eller flere af sine faste ejendomme til konkrete formål, hvis formålet i øvrigt er lovligt, og det er økonomisk forsvarligt. I perioden frem til realiseringen af det konkrete formål, må kommunen derfor sørge for at administrere de reserverede grunde / bygninger bedst muligt, f. eks. enten ved tidsbegrænset at stille grundene /bygningerne til rådighed for et andet kommunalt formål eller at udleje dem bedst muligt til andre med respekt for den kommunale reservation til andet formål.

I kommunens styrelsesvedtægt er ansvaret herfor pålagt Københavns Ejendomme under Kultur- og Fritidsudvalget, der ligeledes har ansvaret for en forsvarlig renholdelse og vedligeholdelse af de pågældende ejendomme.

#### **Har Københavns Ejendomme krav på kompensation for evt. "lejetab" på grunde og bygninger, som Borgerrepræsentationen har reserveret til konkrete formål?**

I det omfang administrationen af en eller flere af kommunens ejendomme giver tab og medfører udgifter, der ikke kan findes dækning for indenfor det budget, som Borgerrepræsentationen har bevilget Kultur- og Fritidsudvalget, er det Kultur- og Fritidsudvalgets og borgmesterens ansvar, at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen orienteres herom og forelægges en indstilling med forslag til en løsning.

Kultur- og Fritidsudvalget / Københavns Ejendomme har i den sammenhæng ikke krav på, at underskud på grund af lejetab som følge af reservationer, truffet af Borgerrepræsentationen, skal kompenseres ved indbetaling af reservationsleje fra andre udvalg / forvaltninger. Det vil forudsætte, at Borgerrepræsentationen konkret har taget stilling hertil og givet det pågældende andet udvalg en bevilling til at kompensere Københavns Ejendomme for evt. lejetab som følge af reservationen.

Ovenstående følger af, at kommunen er en enhedsforvaltning med Borgerrepræsentationen som øverste ansvarlige myndighed, der i styrelsesvedtægten har bestemt fordelingen af ansvaret for den umiddelbare forvaltning af kommunens opgaver / virksomhed mellem Øko-

nomiudvalget og de stående udvalg og i årsbudgettet har disponeret i forhold hertil.

### **Beslutning om kompensation for "lejetab" i form af reservationsleje til Københavns Ejendomme**

I de tilfælde, hvor Borgerrepræsentationen ønsker, at en konkret reservation af en af kommunens ejendomme skal medføre, at et af de andre udvalgsområder skal kompensere Kultur- og Fritidsudvalget / Københavns Ejendomme for "lejetabet" som følge af reservationen, kan beslutning herom træffes enten i forbindelse med reservationsbeslutningen eller efterfølgende, gældende for indeværende og / eller et kommende budgetår, og i givet fald træffe beslutning om den bevillingsmæssige dækning for reservationslejen.

Ved årsbudgettet har Borgerrepræsentationen foretaget en samlet vurdering af de forskellige drifts-, anlægs- og kapitaludgifter og har truffet beslutning om den finansielle dækning af de samlede udgifter på årsbudgettet. De poster på årsbudgettet, som Borgerrepræsentationen har taget bevillingsmæssig stilling til, afgiver tillige den bindende regel for næste års kommunale forvaltning.

Driftsbevillingerne i budgettet, der som mindstekrav skal være specificeret på udvalgsniveau, er etårige og bortflader ved regnskabsårets slutning. Tillægsbevillinger til driftsbevillinger kan ikke gives efter udløbet af det regnskabsår, som de vedrører, dvs. efter 31. december. Der henvises i den forbindelse til Preben Espersen, Bevillingsret, side 84.

Beslutning om reservationsleje til Københavns Ejendomme med tilbagevirkende kraft vil indebære en tillægsbevilling til Kultur- og Fritidsudvalgets driftsbevillinger for tidligere regnskabsår og vil derfor efter de gældende bevillingsregler ikke være lovlig.

Beslutning om betaling af reservationsleje fra et andet udvalg til Københavns Ejendomme efter vedtagelsen af årsbudgettet med tilbagevirkende kraft fra budgetårets start vil være i strid med kommunens hidtidige praksis for planlægningen af budget- og regnskabsområdet og indebære væsentlige problemer for kommunens økonomistyring generelt