

9. Udgifter til istandsættelse af fraflyttede lejemål (2011-27057)

Sundheds- og Omsorgsudvalget skal træffe beslutning om afholdelse af udgifter til istandsættelse af fraflyttede institutionslejemål.

INDSTILLING og Beslutning

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller,

1. at Sundheds- og Omsorgsudvalget tager orienteringen om de juridiske forhold vedrørende afholdelse af fraflytningsudgifter ved opsigelse af institutionslejemål til efterretning (bilag 1), og
2. at Sundheds- og Omsorgsudvalget bemyndiger Sundheds- og Omsorgsforvaltningen til at afholde udgifter på 7,95 mio. kr. til istandsættelse af fraflyttede institutionslejemål i tre tilfælde, hvor den selvejende institution – som følge af en kommunal beslutning – flyttes til en anden adresse, eller hvor kommunens istandsættelsesforpligtigelse eksplicit fremgår af lejekontrakten. Der anvises dækning for udgiften inden for Sundheds- og Omsorgsudvalgets budget til Moderniseringsplanen, funktion 5.32.32.1, bevilling Pleje, service og boliger for ældre, Rammebelagt drift.

Problemstilling

I forbindelse med opsigelse og fraflytning af et institutionslejemål på Frederikssundsvej 227 i Brønshøj i 2007 har den private udlejer – Stiftelsen Hoffmanns Minde - rejst krav overfor kommunen om afholdelse af udgifter til istandsættelse. Lejemålet var udlejet – via en erhvervslejeaftale – til den selvejende institution Hoffmanns Minde Plejehjem, hvor den selvejende institution med bestyrelsens underskrift alene var lejer og kontraktpart i aftalen. Driftsoverenskomsten med den selvejende institution var opsagt af kommunen^{Z39A}.

Sagen har af udlejer været indbragt til domstolsprøvelse.

Retten på Frederiksberg har den 9. juli 2010 fastslået, at når der ikke består et kontraktforhold mellem udlejer og Københavns Kommune, kan udlejer ikke rejse et krav baseret på lejekontrakten over for Københavns Kommune. Udlejer har anket dommen til Landsretten. Landsretten er enig med Retten på Frederiksberg og har den 23. marts 2011 tilkendegivet, at udlejer anbefales at hæve sagen for Landsretten og derved undgå yderligere sagsomkostninger mv.

Efter afslutningen af denne konkrete sag udestår, der afklaringer af en række andre sager relateret til opsigelse og fraflytning af institutionslejemål.

Løsning

Som følge af det juridisk komplicerede lejeretsområde har forvaltningen anmodet kommunens advokat om en nærmere vurdering af, om kommunen inden for de lovgivningsmæssige rammer og

den retspraksis, som er fastlagt i dommen fra Retten på Frederiksberg, i givet fald kan afholde istandsættelsesudgifterne, jf. bilag 1.

Af advokatens vurdering fremgår følgende:

- Kommunen som udgangspunkt ikke har hjemmel til at dække en selvejende institutions fraflytningsudgifter, når driftsoverenskomsten er opsagt, med mindre kommunen er part i aftalen eller har tiltrådt en særlig bestemmelse i lejeaftalen.
- I de tilfælde, hvor driftsoverenskomsten på kommunens foranledning fortsætter ”på en anden adresse”, vil kommunen efter en konkret vurdering være berettiget – men ikke forpligtet - til at afholde en selvejende institutions fraflytningsudgifter.

Advokatens vurdering er nærmere gennemgået i vedlagte bilag 1.

På baggrund af den eksterne juridiske vurdering indstiller forvaltningen, at kommunen giver bevilling til institutionernes istandsættelsesudgifter i de tilfælde, hvor en selvejende institution – som følge af en kommunal beslutning – flyttes til en anden adresse.

Konkret omhandler denne situation den selvejende institution Bomi Parken. Institutionen har driftsoverenskomst med kommunen, og er på kommunens foranledning flyttet til det nybyggede plejecenter i Gyldenrisparken på Amager, oktober 2010.

Ved opsigelsen og fraflytningen af Bomi Parkens tidligere institutionslejemål på Pallesvej 20-76, 2300 København S har udlejer – den almene Boligorganisation FSB - med henvisning til lejekontrakten rejst krav overfor lejeren (den selvejende institution) om afholdelse af udgifter til istandsættelse. Udlejer har efter forhandling med forvaltningen opgjort istandsættelsesudgifterne til 6,32 mio. kr.

Det skal bemærkes, at bygninger på Pallesvej forventes anvendt af Socialforvaltningen til institutionsformål.

Københavns Kommune har endvidere i 2010 opsagt driftsoverenskomsten med den selvejende institution Herman Kock Gården, Hornemanns Vænge 9, 2500 Valby. Institutionen bor til leje i bygninger ejet af Postfunktionærernes Andelsboligforening, og den selvejende institution har opsagt erhvervslejekontrakten. Det fremgår af kontrakten, at kommunen skal afholde istandsættelsesudgifterne ved fraflytning af lejemålet. Boligselskabet har efter forhandling med forvaltningen opgjort udgifterne til 0,63 mio. kr.

Endeligt har Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i 2010 fraflyttet et lejemål i Kollektivhuset på Bellahøj, Bellahøjvej 44 i Brønshøj. Lejemålet husede tidligere en hjemmeplejeenhed. Det fremgår af lejekontrakten med SAB, at kommunen skal afholde istandsættelsesudgifterne ved fraflytning af lejemålet. SAB har efter forhandling med forvaltningen opgjort udgifterne til 1 mio. kr.

Det indstilles på denne baggrund, at forvaltningen bemyndiges til at afholde udgifter på i alt 7,95 mio. kr. til istandsættelse af fraflyttede institutionslejemål i de tilfælde, hvor den selvejende institution som følge af en kommunal beslutning flyttes til en anden adresse, eller hvor kommunens

istandsættelsesforpligtigelse eksplicit fremgår af lejekontrakten.

Det skal bemærkes, at der herefter udestår afklaring af istandsættelsesudgifterne vedr. bygningerne på Saxogade på Vesterbro, der tidligere husede det selvejende plejehjem Plejebo. Udgifterne er på nuværende tidspunkt genstand for forhandling mellem udlejereren og forvaltningen.

Økonomi

Der anvises dækning for udgiften på 7,95 mio. kr. til istandsættelse af de fraflyttede institutionslejemål inden for Sundheds- og Omsorgsudvalgets budget til Moderniseringsplanen, funktion 5.32.32.1, bevilling Pleje, service og boliger for ældre, Rammebelagt drift.

Videre proces

Ingen bemærkninger.

Hanne Baastrup

/Carsten Riis

bilag

[Bilag 1. Notat fra Horten om afholdelse af flytteomkostninger m.v.](#)

Sundheds- og Omsorgsudvalgets beslutning den 07.04.2011

Indstillingen blev godkendt.

