



20-01-2010

Sagsnr.
2011-6894

Dokumentnr.
2011-44292

Sagsbehandler
Grethe Skov

Bilag 1A

2 generelle ”tommelfingerregler” om kommunens forpligtelse til at udleje til markedsleje eller om der i medfør af kommunalfuldmagten eller anden lovgivning kan ske udlejning til under markedsleje

1. Udlejning til erhvervsvirksomheder, herunder kreative iværksættere

Ved udlejning til private erhvervsvirksomheder, herunder kreative iværksættere skal udlejning ske til markedsleje. Udlejningen skal ske efter reglerne om overskudskapacitet, hvor udlejningen altid skal ske til markedsleje.

Udgangspunktet er, at direkte eller indirekte økonomisk støtte til enkeltpersoner eller enkeltvirksomheder ikke er tilladt, herunder udlejning af lokaler på vilkår, der ikke er udtryk for udlejning på markedsvilkår/til markedsleje.

Det er ulovligt at udleje ledige lokaler i kommunale ejendomme til

Analyse & Udvikling

Nyropsgade 1, 5,
1602 København V

Mobil
2751 2001

E-mail
grskov@kff.kk.dk

www.kejd.dk

erhvervsvirksomheder til under markedslejen, idet dette vil være at betragte som erhvervsstøtte til en enkeltvirksomhed, hvilket ikke er en kommunal opgave eller udtryk for varetagelsen af et sagligt kommunalt formål.

Udlejning til under markedslejen vil endvidere være konkurrenceforvridende i forhold til erhverv, der benytter lokaler i egne bygninger eller lejer lokaler af private udlejere.

2. Udlejning til kunstnere, herunder foreninger og fx kulturelle formål

Ved udlejning til kunstnere, herunder foreninger, kan der indenfor kommunalfuldmagtens rammer, ydes støtte i form af lokaleudlån eller leje under markedslejen.

En kommune kan dog alene støtte sådanne aktiviteter, som kommunen selv kunne varetage direkte. Dette indebærer bl.a., at kommunen normalt ikke kan yde støtte til foreninger med et erhvervsøkonomisk formål.

Kommunen er dog ikke afskåret fra at støtte aktiviteter af kommunal interesse i foreninger, som også varetager ikke-kommunale formål. I sådanne tilfælde, hvor en forening varetager flere formål, hvoraf nogle ikke kan støttes af kommunen, må kommunen sikre sig, at den økonomiske støtte (tilskud), som den yder, alene anvendes til den støtteberettigede aktivitet.

Når kommunen støtter en aktivitet gennem en forening, er det et krav, at der er lige adgang til aktiviteten for alle, eller at eventuelle begrænsninger er saglige i forhold til aktiviteten.

Kommuner kan således varetage eller støtte aktiviteter af kulturel karakter inden for rammerne af kommunalfuldmagten. Herudover er der også lovreguleret på væsentlige dele af kulturområdet fx ved musikloven, teaterloven og museumsloven. Men det antages således, at denne lovgivning ikke udtømmende gør op med kommunernes mulighed for at varetage eller støtte aktiviteter på de pågældende dele af kulturområdet.

Det betyder, at kommunen lovligt kan stille et eller flere lokaler (bygninger) til rådighed for en forening eller stille lokaler vederlagsfrit til rådighed for kunstnere, som fx udstiller deres kunst eller har arbejdende værksteder.

Som eksempel kan nævnes konstruktionen med Fabrikken for Kunst og Design, hvor der indgås en driftsaftale med institutionen. Driftsaftalen følger de generelle principper for driftsaftaler med kulturinstitutioner,

som indeholder krav om aktiviteter, herunder hvilke former for aktiviteter, der ønskes, hvor mange i løbet af et år, hvilke målgrupper de rettes imod samt succeskriterier for aktiviteterne. Derudover vil driftsaftalen indeholde krav om indsendelse af budget, revideret budget og regnskab.

I eksemplet er der mellem Københavns Ejendomme og Kultur- og Fritidsforvaltningen indgået en kommunal standardlejekontrakt, mens driftsaftalen er indgået mellem Fabrikken og Kultur- og Fritidsforvaltningen.

Det skal bemærkes, at ovennævnte konstruktion forudsætter, at der via bevilling fra den relevante forvaltning bevilliges støtte til driftstilskuddet/huslejen.