



Sagsnr.: 27.60.00-G01-1-22	Dato: 06-01-2022
Titel: Deponering vedr. fælleskommunalt hjælpemiddeldepot i Greve	

1. Indledning

De 7 kommuner – Dragør, Greve, Lejre, Solrød, Faxe, Ringsted og Halsnæs – ønsker at etablere et fælles hjælpemiddeldepot i bygningerne beliggende Greve Main 3, 2670 Greve.

Nærværende notat beskriver konsekvenserne heraf, for så vidt angår lånebekendtgørelsens regler om deponering i forbindelse med indgåelse af lejemål, hvis etablering kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave.

2. Regler om deponering ved indgåelse af lejemål

Reglerne om deponering i forbindelse med indgåelse af lejemål findes i "Bekendtgørelse nr. 1580 af 17. december 2013 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v."

Af § 3, punkt 6 fremgår, at til en kommunes låntagning henregnes:

- 6) 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.

Det er en kommunal opgave at servicere borgerne med fornødne hjælpemidler, hvorfor indgåelsen af lejemålet vil være omfattet af bekendtgørelsens § 3, således at lejemålet skal medregnes, som en kommunal låntagning.

I lånebekendtgørelsens § 5 fastlægges værdien af en indgået lejeaftale til den højeste af følgende værdier:

- 1) Opførelsesomkostningerne/anskaffelsesomkostningerne for de benyttede ejendomme, lokaler m.v. inklusive moms.
- 2) Værdien af de benyttede ejendomme, lokaler mv. ifølge den senest foretagne offentlige vurdering ved aftalens indgåelse.

Såfremt ovenstående værdi af lejemålet ikke kan indeholdes i kommunens låneramme, skal der ifølge bekendtgørelsens § 6 foretages en deponering svarende til lejemålets værdi.

Deponeringen vil løbende kunne frigives, således som det fremgår af § 6, stk. 3:

I låneperioden eller aftaleperioden kan der af det deponerede beløb eller de deponerede obligationer efter 1 år årligt hæves eller frigives en femogtyvendedel (1/25) i 25 år. Endvidere kan der hvert år i låneperioden eller aftaleperioden hæves eller frigives de til de deponerede beløb tilskrevne renter. Hvis kommunen i årene, efter at deponeringen er foretaget, har ledig låneramme, kan kommunen derudover nedbringe det deponerede beløb med et beløb svarende til den ledige låneramme.

Såfremt der alene er tale om delvis benyttelse af en ejendom, fremgår det af punkt 7 i vejledningen til lånebekendtgørelsen, at der alene skal deponeres for den del af ejendommen, som kommunerne lejer. Dette er relevant, fordi kommunerne ikke lejer den fulde ejendom, og derfor skal værdien ikke beregnes af den fulde ejendomsværdi, men kun af den andel af ejendommen, som kommunerne lejer:

Såfremt en kommune indgår en lejeaftale om delvis benyttelse eller etablering af en ejendom mv., således at ejendommen benyttes delvist af andre til ikke-kommunale formål, skal kommunen kun deponere et beløb, der svarer forholdsmæssigt til benyttelsen af ejendommen til kommunalt formål.

Eftersom en del af ejendommen forventes videreudlejet – måske til Greve Kommune – er det ifølge ministeriet tre scenarier for deponering. Disse er følgende:

1. Kommunerne i fællesskabet skal deponere for hele lejemålet.
2. Kommunerne i fællesskabet skal deponere for den del af ejendommen, der benyttes af fællesskabet, mens Greve Kommune derudover skal deponere for den del af ejendommen, som kommunen lejer af fællesskabet til andre formål.
3. Kommunerne i fællesskabet skal deponere for hele lejemålet (som punkt 1), og Greve Kommune skal derudover deponere for den del af ejendommen, som kommunen lejer til andre formål.

Spørgsmålet om hvilke af metoderne der skal deponeres efter, behandles pt. af ministeriet, som har lovet hurtig sagsbehandling, idet de ikke umiddelbart har kunnet besvare spørgsmålet. Det må dog forventes, at der vil blive tale om scenarie 1 eller 2, da scenarie 3 vil betyde, at der samlet set skal deponeres et beløb, der overstiger værdien af ejendommen.

3. Beregningsforudsætninger

Lejemålets værdi skal jævnfør lånebekendtgørelsens § 5 opgøres til den højeste af to værdier, som beskrevet ovenfor i afsnit 2. Umiddelbart antages det, at bygningens opførelsesværdi ikke kan fremskaffes. Bygningen er opført i 2001, og det anses ikke for muligt at fremskaffe dokumentation for opførelsesværdien. Tilbage står en værdi ud fra den offentlige vurdering.

Pr. 1. oktober 2021 er ejendommen vurderet til 48.500.000 kr.

Af lejekontrakten af 9. december 2019 fremgår et fordelingstal for ejendommen på 7.738/8.357 m², forstået således, at lejekontrakten omfatter 7.738 m² ud af ejendommens samlede 8.357 m². Lejemålets areal på 7.738 m² fordeles i lejekontrakten med 1.410 m² kontor og 6.328 m² lager. Endvidere fremgår det af lejekontrakten, at den årlige basisleje ekskl. moms er beregnet ud fra følgende m²-leje:

- Kontor 711 kr./m²
- Lager 450 kr./m²

Efter det oplyste, er lejemålet større end det fælleskommunale arealbehov. Fællesskabet vil derfor skulle videreudleje en del af arealet. Det er oplyst, at det overskydende areal udgør 80 pct. af kontorarealet, svarende til 1.128 m². Arealet skal måske lejes ud til Greve Kommune.

I udkast til vedtægter for det kommunale fælleskab "Fælles hjælpemiddeldepot I/S" fremgår, at interessenternes ejerandele opgøres på grundlag af de enkelte kommuners indbyggertal pr. 1. april 2022. Af gode grunde kendes dette befolkningstal ikke endnu. Der er derfor i beregningerne anvendt en fordelingsnøgle, der svarer til den BDO har benyttet i deres notat.

4. Opgjort deponering

Ud fra ovenstående oplysninger kan der beregnes følgende deponeringsstørrelser for de enkelte kommuner, som indtil der foreligger endeligt svar fra ministeriet om beregningsmetode, er opgjort efter de tre mulige scenarier jf. afsnit 2:

	Befolkningstal pr. 1.10.2021	Andel	Senarie 1	Senarie 2	Senarie 3
Dragør	14.616	6,6	2.963.903	2.346.499	2.963.903
Faxe	37.062	16,8	7.544.481	5.972.906	7.544.481
Greve	50.701	22,9	10.283.846	8.141.640	10.283.846
Halsnæs	31.465	14,2	6.376.882	5.048.528	6.376.882
Lejre	28.630	12,9	5.793.083	4.586.339	5.793.083
Ringsted	35.133	15,9	7.140.312	5.652.929	7.140.312
Solrød	23.597	10,7	4.805.116	3.804.172	4.805.116
I alt, fællesskabet	221.204	100,0	44.907.623	35.553.013	44.907.623
Lejemål, Greve Kommune	-	-	-	9.354.610	9.354.610
I alt	-	-	44.907.623	44.907.623	54.262.233

Scenarie 1: Kommunerne i fællesskabet skal deponere for hele lejemålet.

Scenarie 2: Kommunerne i fællesskabet skal deponere for den del af ejendommen, der benyttes af fællesskabet, mens Greve Kommune derudover skal deponere for den del af ejendommen, som kommunen lejer af fællesskabet til andre formål.

Scenarie 3: Kommunerne i fællesskabet skal deponere for hele lejemålet (som punkt 1), og Greve Kommune skal derudover deponere for den del af ejendommen, som kommunen lejer til andre formål.

5. Usikkerheder i beregningerne

Idet opførelsesomkostningen for ejendommen ikke kendes, er der til beregningen anvendt den nyeste offentlige vurdering. Såfremt det kan dokumenteres, at opførelsesomkostningerne er højere end vurderingen, skal denne lægges til grund for beregningerne, og deponeringen vil dermed blive højere end det ovenfor beregnede.

Af BBR-registret fremgår, at ejendommen er på 8.519 m², men af lejekontrakten fremgår, at den fulde ejendom er på 8.357 m². Beregningerne er lavet ud fra lejekontrakten, men såfremt BBR-registret er korrekt, vil det have indflydelse på beregningerne. Det har dog ikke været muligt at lokalisere forskellen på de to opgørelser, og dermed hvad der er mest rigtigt.

Der er i beregningerne benyttet ejerandele (indbyggertal) i overensstemmelse med opgørelserne i BDO notatet. Interessenternes ejerandele skal jævnfør vedtægterne opgøres med baggrund i indbyggertallet pr. 1. april 2022. Afhængig af hvordan indbyggertallet ændrer sig i denne periode, vil beregningen kunne ændre sig – hvilket dog må formodes alene at medføre meget små forskydninger.

5. Ansøgning om fritagelse for deponering

Idet Zealand Care A/S ikke ønsker at fortsætte samarbejdet omkring Hjælpemiddeldepotet og dermed stiller de involverede kommuner i en særlig og svær situation, vil ministeriet blive ansøgt om deponeringsfritagelse. Det må dog forventes, at en ansøgning herom vil kræve lang sagsbehandling. Svar kan således ikke forventes inden etablering af selskabet. Det må som udgangspunkt også forventes, at der ikke kan imødekommes en fritagelse.