



J.nr.: 65-44454

MØDERET FOR HØJESTERET

Vestergade 153
5700 Svendborg

Bredgade 30
1260 København K

Tlf. 70 25 21 15

NOTAT VEDRØRENDE MULIGHEDER FOR OVERDRAGELSE AF RUNDBUEHALLEN TIL SVENDBORG EVENT

Efter aftale med Svendborg Kommune redegøres hermed for mulighederne for at Svendborg Kommune ved lejekontrakt kan udleje "Rundbuehallen" på Frederiksøen til Svendborg Event med henblik på at Svendborg Event kan forestå drift og administration af "Rundbuehallen".

FAKTUM

"Rundbuehallen", der er beliggende på Frederiksøen, er ejet af Svendborg Kommune og administreres af Svendborg Kommune.

Svendborg Kommune anvender primært Rundbuehallen til udleje til private aktører, der anvender lokalet til kulturelle begivenheder. Der lægges til grund i det følgende, at denne udleje/udlån sker på markedsvilkår herunder til markedspris.

Rundbuehallen anvendes ikke af Svendborg Kommune herudover og står derfor i det væsentligste tom det meste af året.

Svendborg Kommune har ikke aktuelle planer om at øge brugen af Rundbuehallen til håndtering af kommunale opgaver.

Svendborg Event er en forening, hvis medlemmer dels er Svendborg Kommunen selv og brancheorganisationer/ erhvervspolitiske foreninger, jf. nedenstående uddrag af Svendborg Events vedtægter.

"

§ 1. FORMÅL

Foreningens formål, som er almennyttigt, er at øge kendskabet til Svendborg både nationalt og internationalt herunder afholde kulturelle og festlige begivenheder.

§ 2. MEDLEMSKAB

Som medlemmer kan optages foreninger og offentlige institutioner som erklærer at ville arbejde for foreningens formål.

..."

I praksis understøtter Svendborg Event en lang række opgaver vedrørende koordination af kulturelle og sportslige begivenheder.

Svendborg Event har ikke til formål at genere indtjening direkte til sine medlemmer og udbetaler ikke overskud til sine medlemmer.

De opgaver der varetages i Svendborg Event kan i vidt omfang lovligt løses af en kommunal myndighed.

JUS:

Det juridiske grundlag for Svendborg Kommunes håndtering, herunder overdragelse af Rundbuehallen skal i første omgang søges i relevant lovgivning.

Et egentligt salg af Rundbuehallen reguleres af "Udbudsbekendtgørelsen" mens udlejning af Rundbuehallen, som udgangspunkt ikke er lovreguleret – med undtagelse af de regler der generelt gælder for udlejning af fast ejendom -men reguleres i stedet efter en fortolkning af kommunalfuldmagten.

Udlejning:

Som udgangspunkt kan en kommune ikke varetage erhvervsvirksomhed, herunder udleje af fast ejendom.

Der findes i praksis imidlertid en række undtagelser, hvor erhvervsretlig udlejning tillades.

Kommunen kan eksempelvis stille lokaler mv. til rådighed til varetagelsen af kommunale opgaver såsom kulturelle opgaver. Dette kan ske vederlagsfrit eller maksimalt til de omkostninger, der er tilknyttet ejendommen.

Endvidere er der mulighed for at udleje fast ejendom til virksomheder i tilfælde hvor der er overkapacitet. Det vil sige, at den pågældende ejendom ikke nødvendigvis skal benyttes af kommunen. Det vil naturligvis være en forudsætning, at det ikke samtidig bliver nødvendigt for kommunen at erhverve andre lokaler, som erstatning for udlejning af Rundbuehallen.

Kommunen må efter praksis ikke leje ud til mere end markedspris og ej heller udleje til mindre end markedspris.

Når udlejning sker til en juridisk person (forening) og ikke udbydes i en større kreds skal udlejning ske til markedspris.

Kommunen vil på baggrund af praksis have en videre adgang til at udleje overskudskapacitet til andre offentlige myndigheder end til private aktører.

VURDERING:

Da Svendborg Event som følge af en lejekontrakt vil stå for videreudlejning/fremleje af Rundbuehallen til kulturelle og sportslige formål er det min vurdering at Svendborg Kommune lovligt kan udleje Rundbuehallen til Svendborg Event.

Det er ligeledes min vurdering, at dette kan ske uden udbud, såfremt udlejningen sker til markedspris.

Da udlejningen sker fra Svendborg kommune til en enkelt (juridisk) person, er det min vurdering at udlejning ikke kan ske til mindre end markedspris.

Svendborg kommune er under alle omstændigheder forhindret i at udleje Rundbuehallen på vilkår, der overstiger markedsvilkår.

Jeg lægger herved til grund at Svendborg Event i udgangspunktet er en privat aktør, men drives med et almennyttigt formål bla. til gavn for Svendborg Kommune.

Det er ligeledes centralt, at Rundbuehallen kan betragtes som overskudskapacitet, og det ikke kan forventes at Svendborg Kommune selv har brug for den tilsvarende kapacitet.

LEJEFORHOLD

Såfremt der skal ske udleje af Rundbuehallen, bør der udarbejdes en erhvervslejekontrakt, som ud fra en samlet betragtning afspejler markedsvilkår.

Lejebetalingen skal således reguleres i forhold til særligt følgende vilkår:

- Opsigelsesvilkår – herunder uopsigelighedsperiode, aftalt tidsbegrænsning mv.
- Rundbuehallens vedligeholdelsesmæssige stand, herunder Svendborg Events vedligeholdelsesforpligtelser,
- Svendborg Events forpligtelser vedrørende tilbagelevering, når lejemålet ophører,
- Svendborg kommunes forpligtelser relateret til kompensation for eventuelle forbedringer Svendborg Event måtte forestå,
- Eventuelle begrænsninger i anvendelsen.

Når de samlede vilkår for en eventuel lejeaftale ligger klar, bør der indhentes vurdering af en rimelig markedsleje eksempelvis fra en erhvervsjendomsrådgiver.

SÆRLIGT VEDRØRENDE FORVALTNINGSRETTLIGE BETRAGTNINGER

Ved en eventuel lejeaftale mellem Svendborg Kommune og Svendborg Event sker der en de facto forskydning af den kommunale opgave at administrere Rundbuehallen fra Svendborg Kommune til Svendborg Event.

Svendborg Event bliver derfor efter min vurdering ud fra et funktionelt kriterie reelt forvaltningsmyndighed vedrørende den opgave at administrere/ udlåne Rundbuehallen.

Det får bla. den betydning, at udlån/udleje skal ske på lige vilkår ud fra et lighedsprincip, ligesom eventuelle afslag på forespørgsler om lån/leje af Rundbuehallen skal være skriftlige og baseres på saglige hensyn.

KONKLUSION

Svendborg kommune kan udleje Rundbuehallen til Svendborg Event på markedsvilkår.

Der bør derfor udarbejdes en lejekontrakt som afspejler de vilkår Svendborg Event lejer Rundbuehallen på. Samtidig skal lejen fastsættes, således denne afspejler markedspris ud fra de givne vilkår.

Svendborg Event bliver ud fra et funktionelt kriterie forvaltningsmyndighed vedrørende videreudlån af rundbuehallen til øvrige aktører.

Svendborg, den 16. december 2021

Adam Ringsby-Brandt
Advokat (L)