



J.nr.: 65-44454

MØDERET FOR HØJESTERET

Vestergade 153
5700 Svendborg

Bredgade 30
1260 København K

Tlf. 70 25 21 15

OVERSIGTSNOTAT VEDØRENDE SKITSEREDE MULIGHEDER VED UDLEJE TIL SVENDBORG EVENT

Med henvisning til notat den 16. december 2021 samt opfølgende møde med Christian Nielsen den 10. januar 2022 skitseres herved mulighederne for kontrol over disponering af "Rundbuehallen" i forbindelse med udleje af "Rundbuehallen" til Svendborg Event.

Der tages udgangspunkt i, at der udarbejdes en lejekontrakt mellem Svendborg Event og Svendborg Kommune, hvor Svendborg Kommune har mulighed for at pålægge Svendborg Event forskellige typer af krav til fremleje.

Svendborg Kommunes udleje af Rundbuehallen til foreningen Svendborg Event vil være reguleret og omfattet af kommunalfuldmagtsreglerne.

Det må ligeledes antages, at Svendborg Kommunes mulighed for indflydelse på Svendborg Events fremleje af hallen, tillige er omfattet af kommunalfuldmagtsreglerne, idet Svendborg Event efter et funktionelt kriterie skal agere som Svendborg Kommunes "forlængede" arm i forvaltningsretlig henseende.

Eventuelle begrænsninger eller krav til fremleje for så vidt angår enten lejere eller til formålet med fremlejen kan således reguleres i lejekontrakten, men vil, allerede fordi Svendborg Event vil blive forpligtet til at overholde forvaltningsretlige grundsætninger mv., samtidig følge heraf.

Det vil således også være et krav efter forvaltningslovens regler, at afslag skal være begrundede og meddeles skriftligt. Dette kan naturligvis også skrives ind i en lejekontrakt.

Svendborg Kommune vil således kunne få indflydelse på til hvem, Rundbuehallen kan udlejes samt til hvilke formål, den udlejes. Der vil kunne indskrives eventuelle begrænsninger i anvendelsen i lejekontrakten.

Det afhænger af Svendborg Kommunes ønske til indflydelse/eventuelle krav eller opstillede begrænsninger at vurdere hvilke forvaltningsretlige udfordringer, det medfører.

Der redegøres foreløbigt for følgende versioner:

1. Lejekontrakt med overordnede kriterier for krav til fremleje.
2. Lejekontrakt med konkrete kriterier for krav til fremleje.
3. Lejekontrakt med angivelse af en række dage hvor Svendborg kommune disponerer over "Rundbuehallen".

Overordnet ses der ikke at være erhvervslejeretlige forhindringer i at implementere de 3 nævnte modeller.

Ud fra en markedsleje vurdering vil markedslejen alt andet lige skulle fastsættes lavere jo mindre frihed Svendborg Event har i muligheden for anvendelsen af "Rundbuehallen".

For så vidt angår det forvaltningsretlige skitseres opmærksomhedspunkter nedenfor:

Ad 1.:

Ved denne model er det tanken, at Svendborg Kommune i forbindelse med indgåelsen af erhvervslejekontrakten indskriver nogle overordnede kriterier for Svendborg Events anvendelse og disponering af "Rundbuehallen".

Der vil eksempelvis kunne indsættes kriterier som:

"må alene anvendes til almennyttige formål",

"må alene anvendes til kulturelle formål"

Svendborg Kommune skal ved indsættelsen af denne type kriterier sikre sig, at de indførte krav overholder forvaltningsretlige regler, herunder særligt ikke er i strid med kommunalfuldmagten.

Svendborg Event vil i forbindelse med administrationen af fremlejen, dels skulle sikre sig at anvendelsen sker i overensstemmelse med den indgåede aftale, og vil ud fra et funktionelt kriterie være forvaltningsmyndighed, og i den forbindelse påse at anvendelsen sker i overensstemmelse med forvaltningsretlige regler.

Der vil navnlig være tale om, at der skal ske tildeling af fremleje efter et lighedsprincip mv.

Ad 2.:

Ved denne model er det tanken, at Svendborg Kommune i forbindelse med indgåelsen af erhvervslejekontrakten indskriver nogle konkrete kriterier for Svendborg Events anvendelse og disponering af "Rundbuehallen".

Det kan være personelt og/eller funktionelt.

Ved *personelt* menes, at Svendborg Kommune mere eller mindre specifikt beskriver hvilke typer af personer, herunder juridiske personer, som skal have mulighed for at fremleje "Rundbuehallen".

Ved *funktionelt* menes, at Svendborg Kommune beskriver til hvilke type af arrangementer "Rundbuehallen" kan fremlejes.

Denne model indeholder den ulempe, at når kriterierne beskrives for specifikt risikerer man utilsigtet at udelukke nogle typer af personer eller funktioner.

Svendborg Kommune vil ved denne model ligeledes skulle påse at de beskrevne kriterier overholder forvaltningsretlige regler. Særligt lighedsprincippet og forbud mod skøn under regel risikerer at blive udfordret.

Ligeledes skal Svendborg Kommune naturligvis påse, at der handles indenfor kommunalfuldmagten ved udformningen af de angivne kriterier.

Svendborg Event vil i forbindelse med administrationen af fremlejen, dels skulle sikre sig at anvendelsen sker i overensstemmelse med den indgåede aftale, og vil dels ud fra et funktionelt kriterie være forvaltningsmyndighed, og i den forbindelse påse at anvendelsen sker i overensstemmelse med forvaltningsretlige regler.

Der vil navnlig være tale om, at der skal ske tildeling af fremleje efter et lighedsprincip mv.

Ad 3.:

Ved denne model tildeles Svendborg Kommune en række dage som der disponeres over ved tildelingen af "Rundbuehallen".

Svendborg Kommune vil ved denne model sikre sig disposition over "Rundbuehallen" som skal administreres efter samme regler som gør sig gældende ved tildeling af leje i dag.

For Svendborg Event skal denne agere som forvaltningsmyndighed ud fra et funktionelt kriterie for så vidt angår de dage som Svendborg Event disponerer over.

Ved udformning af lejekontrakten bør der grundigt beskrives hvornår og hvordan de to enheder disponerer over "Rundbuehallen" herunder varsel, perioder mv.

---o0o---

Ovenstående gennemgås nærmere på møde den 03. februar 2022.

Svendborg, den 02. februar 2022

Adam Ringsby-Brandt
Advokat (L)