

Økonomiudvalget

ÅBEN DAGSORDEN

Det er kun muligt for udvalgets medlemmer og særligt inviterede at deltage i mødet.

Mødetidspunkt

20-04-2021 kl. 07:30

Mødested

Virtuelt

Deltagere

Jesper Würtzen (A) (borgmester)	formand	Deltog
Lolan Marianne Ottesen (A)	næstformand	Deltog
Ali Abbasi (Ø)	medlem	Deltog
Allan Kristensen (C)	medlem	Deltog
Charlotte Holtermann (A)	medlem	Deltog
Hella Hardø Tiedemann (A)	medlem	Deltog
Kåre Harder Olesen (V)	medlem	Deltog
Michael Jensen (O)	medlem	Deltog
Musa Kekec (A)	medlem	Deltog
Peter Als (A)	medlem	Deltog
Ulrik Falk-Sørensen (F)	medlem	Deltog
Eik Møller (kommunaldirektør)	fra administrationen	Deltog
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Elisabeth Gadegaard Wolstrup (direktør)	fra administrationen	Deltog
Marie Brøchner Jespersen	fra administrationen, sekretær	Deltog

Deltog ikke under
punkt 31-33

Indholdsfortegnelse

39. LUKKET Køb af LEV-bygninger

Lukket Punkt

39. LUKKET Køb af LEV-bygninger

Sagsnummer 01.07.15-Ø54-1-20

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 21. december 2021 Punkt 23

Indhold

Sammendrag

Administrationen giver en status på arbejdet med køb af de fire LEV-bygninger. Op til nytår 2021 søgte administrationen en løsning, men LEV reagerede langsomt og afværgende på henvendelserne. Administrationen har vedholdende søgt kontakt og en løsning inden for rammerne af det mandat, der blev givet af Kommunalbestyrelsen i december 2020. Uden held. Situationen er siden skærpet ved at LEV uden varsel har opsagt samarbejdet. Administrationen har derfor entreret med Kammeradvokaten for at afdække Ballerup Kommunes situation og anbefalinger til løsninger.

Baggrund

På baggrund af den politiske aftale om budget 2021 og Kommunalbestyrelsens beslutning den 21. december 2020 samt køb af de fire LEV-bygning, forelægger administrationen en status på arbejdet med køb af de fire ejendomme. LEVs advokat har den 9. april 2021 fremsendt fire skrivelser hvor de opsiges lejemålene mellem Ballerup Kommune og LEV for de fire LEV-bygninger.

Sagsfremstilling

Administrationen har siden efteråret 2020 været i dialog med LEV omkring overtagelsen af de fire ejendomme. Dialogen med LEV har vist sig at være noget anderledes end forventet. LEV er overordnet set ikke indstillet på at overdrage ejendommene til Ballerup Kommune, med mindre at disse opretholdes som botilbud for deres medlemmer. Administrationen er ikke enig med LEV i, at Ballerup Kommunes mulighed for overtagelse kan begrænses til kun at gælde de tilfælde, hvor botilbuddene fortsætter med at blive drevet fra de fire ejendomme.

Administrationen har på baggrund af de overordnede tilkendegivelser fra LEV bedt Advokatfirmaet Poul Schmith (Kammeradvokaten) om en vurdering af Ballerup Kommunes retsstilling i sagen. Kammeradvokaten har på det foreliggende grundlag vurderet, at det mest sandsynlige udfald af en domstolsprøvelse af sagen er, at ophævelserne ikke kan anses for at være berettiget, og at kommunens krav på overtagelse er gyldigt udnyttet. Kammeradvokaten vurderer derfor også at det er mest sandsynligt at Ballerup Kommune har ret til at overtage ejendommene pr. 1. januar 2022. Kammeradvokatens notat kan ses i bilag.

Kammeradvokaten oplister i notatet fire modeller i forhold til den videre process.

For det første kan Ballerup Kommune rette henvendelse til Lev og fastholde, at ophævelserne er uberettiget og angive, at Ballerup Kommune hurtigst muligt vil efterleve anvendelsesbestemmelserne i lejekontrakterne, således at lejemålene (igen) tages i brug til ophold og aktivering af borgere med udviklingshæmning. Administrationen vurderer umiddelbart, at denne vej ikke er farbar da indflytningen af andre borgere med udviklingshæmning medfører forpligtelser i sociallovgivningen, der også har økonomiske implikationer for kommunen. Derudover mener administrationen ikke, at det menneskelig og etisk kan anbefales at rykke sårbare borgere ind i boligerne for en så kort periode.

For det andet er der den mulighed, at Ballerup Kommune retter henvendelse til Lev med henblik på at afdække mulighederne for en forligsmæssig løsning mellem parterne. En sådan løsning vil formentlig indebære, at Ballerup Kommune skal være indstillet på at betale Lev et langt større beløb end forkøbsrettens pålydende vilkår ("en pris svarende til restfinansieringens indestående i ejendommen på overtagelsestidspunktet"), idet Lev i ophævelsesskrivelserne har givet udtryk for, at Lev kun vil overdrage ejendommene til Ballerup Kommune, hvis Ballerup Kommune betaler markedspris. Kammeradvokaten vurderer i den forbindelse at et forligsbeløb vil være på mindst 25 millioner og formentligt højere. Det bemærkes i den forbindelse at restgælden i dag er opgjort til ca. 13 mio. kr. Administrationen kan ikke anbefale den løsning, da det de facto er at afgive den forkøbsret, administrationen med Kammeradvokatens vurdering mener fortsat er gældende.

For det tredje er der den mulighed, at Ballerup Kommune meget klart meddeler Lev, at ophævelserne er uberettigede, at kommunen har til hensigt at opfylde sin forpligtelse til at betale leje i perioden frem til overtagelsen, at kommunen fastholder sine overtagelsesrettigheder, og at kommunen gerne ser, at overdragelserne fremskyndes mest muligt. Det vil Lev sandsynligvis modsætte sig, og derfra vil det være nødvendigt at få tvisten afgjort ved domstolene inden for nogenlunde overskuelig tid. Denne model anbefaler administrationen samlet set. Også selvom der altid er en hvis procesrisiko ved en domstolsprøvelse.

For det fjerde kan kommunen vælge at leve med ophævelserne og opgive at forfølge retten til overtagelse af ejendommene. Denne mulighed kan Kammeradvokaten dog ikke anbefale. Ej heller administrationen.

Henset til, at Ballerup Kommune gennem årene har afholdt alle udgifter på de fire ejendomme, herunder udgifter til lånene i ejendommene og alt indvendig og udvendig vedligeholdelse, er det administrationens vurdering at Kammeradvokatens tredje løsningsforslag er det, der kan anbefales. Administrationen kan i den forbindelse bemærke, at den almindelige vedligeholdelse af ejendommene de sidste 20 år har beløbet sig til mindst 5 millioner kr. Hertil kommer de udgifter som Ballerup Kommune har afholdt til at holde dagtilbuddene opdateret, således at de var tidssvarende. Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke en samlet oversigt over disse forbedringer, men den vil blive lavet hvis det ved en domstolsprøvelse er relevant.

Administrationen skal i den forbindelse bemærke, at LEV gennem tiden har

accepteret en forholdsvis høj forrentning på lånene i ejendommene. Ballerup Kommune har afholdt samtlige udgifter til disse lån, hvilket har gjort at LEV ikke har haft incitament til at nedbringe udgifterne på lånene. Der kan i den forbindelse peges på, at der i dag er et lån på 6 pct. i ejendommen, der ligger Østerhøj Bygade 48. Det er efterhånden en del år siden, at det almene renteniveau lå i et niveau på 6 pct.

Administrationen har foreløbigt bedt Kammeradvokaten om at sende en skrivelse til LEV's advokat, hvori det fremgår at Ballerup Kommune ikke anerkender ophævelsen af de fire lejemål. De fire breve fra LEV's advokat samt Kammeradvokatens brev til LEV's advokat kan ses i bilag.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Der er på investeringsoversigten afsat 13,3 mio. i 2021 kr. på projekt nr. A005345 til købet af Lev bygninger.

En domstolsprøvelse vil medføre advokatudgifter til Kammeradvokaten. Disse afholdes af budgettet til formålet. Det er administrationens vurdering at denne udgift står i fornuftigt forhold til den samlede økonomi i sagen.

Bilag

3 bilag, heraf 3 anbefales

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for Politik og Organisation indstiller, at

1. Orientering om status på køb af LEV-bygningerne tages til efterretning.
2. Borgmesteren bemyndiges til at forfølge løsningsforslag tre som nævnt i Kammeradvokatens notat, hvor Ballerup Kommune fastholder sit krav om at overtage ejendommene til restgælden

Beslutning

Indstilles til godkendelse

BESLUTNINGSHISTORIK

Bilagsfortegnelse

1. [ANBEFALES Kammeradvokatens notat med bilag](#)
2. [ANBEFALES Ophævelsesbreve fra LEV](#)
3. [ANBEFALES Kammeradvokatens brev med foreløbig modsvar på ophævelse](#)

Afbud/Fraværende

Navn	Deltagelse	Bemærkninger
Ali Abbasi (Ø)	Ikke bestemt	
Allan Kristensen (C)	Ikke bestemt	Deltog ikke under punkt 31-33
Charlotte Holtermann (A)	Ikke bestemt	
Eik Møller (kommunaldirektør)	Ikke bestemt	
Elisabeth Gadegaard Wolstrup (direktør)	Ikke bestemt	
Hella Hardø Tiedemann (A)	Ikke bestemt	
Jesper Würtzen (A) (borgmester)	Ikke bestemt	
Kåre Harder Olesen (V)	Ikke bestemt	
Lolan Marianne Ottesen (A)	Ikke bestemt	
Marie Brøchner Jespersen	Ikke bestemt	
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	Ikke bestemt	
Michael Jensen (O)	Ikke bestemt	
Musa Kekec (A)	Ikke bestemt	
Peter Als (A)	Ikke bestemt	