



Byrådet

Gladsaxe Kommune

Rådhus Allé, 2860 Søborg

Telefon: 39 57 50 01, Fax: 39 66 11 19.

E-mail: kommunen@gladsaxe.dk

Tilsynet med kommunerne og regions-
rådet i Region Hovedstaden
Statsforvaltningen Hovedstaden
Borups Allé 177, blok D-E
2400 København NV

5. september 2013

Tilsynet med kommunerne og regionsrådet i Region Hovedstaden

Statsforvaltningen Hovedstaden har i brev af 22. maj 2013 anmodet Gladsaxe Kommune om en nærmere redegørelse for baggrunden for, at kommunen ønskede at købe løsøre og inventar af AB A/S. I forlængelse af dette ønsker Statsforvaltningen at få oplyst om kommunen vederlagsfrit vil overtage det pågældende løsøre ved lejeaftalens ophør, eller om der foreligger en anden aftale herom mellem kommunen og AB A/S end lejeaftalens § 3.

Baggrund for ønske om køb

AB A/S rettede primo juni 2012 henvendelse til Gladsaxe Kommune, fordi selskabet havde et akut likviditetsproblem. Ifølge AB A/S var den aktuelle udfordring en mangel på likvide midler, stort 2 mio. kr. Såfremt selskabet ikke kunne tilvejebringe dette beløb, forudsås en konkursbegæring 30. juni 2012.

Gladsaxe Kommune vurderede på den baggrund, at kommunens interesser blev bedst varetaget ved at medvirke til en løsningsmodel, som dels kunne øge AB A/S muligheder for at afværge en konkurs men samtidigt også ville sikre værdier i lejemålet, til gavn for Gladsaxe Kommune.

Overtager kommunen vederlagsfrit inventar ved ophør af lejeaftalen?

Spørgsmålet om kommunens ret til at overtage inventar i lejemålet, er beskrevet i §§ 3, stk. 3 og 20 i den indgående lejeaftale fra 1998 mellem Akademisk Boldklubs Fodboldaktieselskab (AB A/S) og Gladsaxe Kommune.

De to bestemmelser, § 3, stk.3 og § 20, omhandler hver sit område, hvor den nærmere afgrænsning i forhold til hinanden dog ikke er entydig. De to bestemmelser er gennemgået nedenfor.

Det bemærkes, at lejeaftalen ikke regulerer et eventuelt kommunalt køb af arbejder, som er betalt og ejet af AB A/S, og som foretages så længe lejeaftalen er gældende.

§ 3, stk. 3

§ 3, stk. 3 omhandler de arbejder, som er lovpligtige og myndighedspåbudte. Det kunne for eksempel være et brandalarmeringsanlæg. Et sådant anlæg vil være omfattet af § 3, stk. 3, og

vil være Gladsaxe Kommunens ejendom ved lejeaftalens ophør – dog først på dette tidspunkt. Indtil denne situation opstår, er det AB A/S' ejendom.

Til støtte for denne udlægning og forståelse af teksten henvises til § 3, stk. 3 og til § 20, stk. 8, hvoraf det fremgår, at "Om lovpligtige og myndighedspåbudte arbejder i det lejede, se § 3"

§ 20

§ 20 omhandler alle de øvrige ændringer, som AB A/S foretager i det lejede, herunder den istandsættelse og indretning, som AB A/S i øvrigt har foretaget igennem tiden. De bygningsdele og køkkenindretningen, som Gladsaxe Kommune netop har erhvervet fra AB A/S, ville i en situation, hvor lejeaftalen er ophørt, være omfattet af § 20.

AB A/S har investeret i størrelsesordenen ca. 19. mio. kr. i lounge-området – en værdi, som de selvfølgelig ikke bare uden vederlag overdrager til Gladsaxe Kommune. Der er intet i bestemmelsen som indikerer, at det har været hensigten, at Gladsaxe Kommune ved lejeaftalens ophør skal have overdraget nogle arbejder vederlagsfrit. Det ville have været en fordel, såfremt det eksplicit fremgik af lejeaftalen, at der skal betales for eventuelle arbejder, som Gladsaxe Kommune vælger at overtage efter § 20, når lejeaftalen er ophørt.

Efter kommunens vurdering, vil en fortolkning af § 20, herunder specielt henset til den normale forståelse inden for lejeretten, betyde, at der skal betales for de arbejder, som Gladsaxe Kommune vælger at overtage i en situation, hvor lejeaftalen er ophørt, og hvor der er tale om arbejder omfattet af § 20. Såfremt Gladsaxe Kommune ikke ønsker at overtage arbejderne skal AB A/S ifølge lejeaftalen retablere lejemålet.

Fortolkning af bestemmelserne i §§ 3, stk. 3 og 20.

For begge bestemmelserne gælder, at de i den konkrete situation, hvor Gladsaxe Kommune vælger at købe bygningsdele og køkkenindretning af AB A/S ikke har nogen betydning, idet lejeaftalen fortsat består, og kommunen var derfor i en konkret anden aftalesituation end forhold som reguleres af lejeaftalen. Der er her tale om, at Gladsaxe Kommune køber nogle aktiver af AB A/S, som selskabet fuldt ud råder og disponerer over, og som selskabet kan disponere til anden side, hvis de ønsker det.

Såfremt Byrådet havde besluttet ikke at købe bygningsdelene og køkkenindretningen, og havde ventet til lejeaftalen var ophørt af den ene eller den anden grund, ville der under alle omstændigheder skulle findes en pris på de dele, som Gladsaxe Kommune besluttede at overtage, jf. § 20.

Forskellen på § 3, stk. 3 og § 20 er således, at Gladsaxe Kommune ved ophør af lejeaftalen efter § 20 skal betale for de bygningsdele og afdeling i øvrigt, som er ejet af AB A/S, og som Gladsaxe Kommune på det tidspunkt vælger at overtage, mens der ikke skal betales for lovpligtige og myndighedspåbudte arbejder efter § 3, stk. 3.

Det er kommunens vurdering, at lejeaftalen ikke er entydig og klar, for så vidt angår §§ 3 og 20, hvorfor en vis fortolkning er nødvendig. Det er dog samtidig vurderingen, at der ikke er tvivl om, at de købte bygningsdele og køkkenindretningen ikke ville være omfattet af § 3, stk. 3, men af § 20, såfremt lejeaftalen var ophørt.

Lejeaftalen er i den foreliggende situation irrelevant i forhold til købsaftalen. Der er som sådan ingen bestemmelser i lejeaftalen, som har relevans i forhold til, at Gladsaxe Kommune vælger at købe aktiver af AB A/S i en situation, hvor lejeaftalen fortsat består.

Hvornår udløber lejeaftalen?

Ifølge lejeaftalens § 8, er lejeaftalen gensidigt uopsigelige i første omgang til 31.12.2015. Begge parter kan inden udgangen af 2005 fremsætte anmodning om aftalens ophør med udgangen af 2015.

Da ingen af parterne har fremsat en sådan anmodning, løber aftalen videre til udgangen af 2025 og så fremdeles med 10 års opsigelsesvarsel til en 10-årig periodes udløb.

Hvilken interesse har kommunen i at købe løsøre af AB A/S

Gladsaxe Kommune ønskede at undgå flere negative konsekvenser for kommunen, som følge af fodboldklubbens eventuelle konkurs, herunder bl.a. at kommunens investering i Gladsaxe Stadion pga. af AB A/S aktuelle situation, skulle miste værdi.

Herudover har kommunen ønsket at sikre en fortsat, årlig lejeindtægt fra klubben til leje af administrationslokaler og leje af lounge på i alt 368.170 kr. (2011/2012) samt fortsatte løbende indtægter fra klubben til leje af øvrige faciliteter på idrætsanlæggende (sportshostel, bowlingbaner m.v.) på gennemsnitligt 200.000 kr. årligt.

I det tilfælde, at selskabet indgav konkursbegæring ville det medføre en tvangsnedrykning til Danmarksserien, og 1. holdet ville ikke have behov for at skulle afvikle deres kampe på Gladsaxe Stadion. Gladsaxe Kommune har en interesse at stadion fortsat anvendes til fodbold, og ønskede ved købet at medvirke til at der fortsat ville være divisionsfodbold i kommunen. Ønsket understøtter endvidere fritids- og idrætspolitikens vision om udvikling af eliteidrætten, bl.a. med henblik på at give borgerne mulighed for at overvære idrætsudfoldelse på elite niveau.

Endelig har kommunen søgt at sikre værdien af lejemålet ved at opkøbe dele af løsøre i lounge, for at undgå at disse, f.eks. i en konkurssituation ville blive solgt til anden side. Gladsaxe Kommune har dermed sikret sig mod at stå tilbage med et lejemål, som mangler en del af sin basale indretning. Gladsaxe Kommune ønskede hermed at sikre den investering, som kommunen i forvejen har gjort i tribune-bygningen, Gladsaxe Stadion.

Bilag:

Kopi af lejeaftalen mellem kommunen og AB A/S

Venlig hilsen

Karin Søjberg Holst