

Bilag 4. Uddrag af BR 619/05

Huslejemodel baseret på standardlejekontrakter

Etableringen af Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006 indebærer, at der indføres en huslejemodel for de ejendomme, hvor ejerskabet overføres.

Københavns Ejendomme vil med indførelse af huslejemodellen fungere som udlejer, mens forvaltninger, institutioner mv. fungerer som lejere. Der er i den forbindelse udarbejdet en standardlejekontrakt, som er godkendt af styregruppen.

Huslejemodellen medfører, at der med udgangspunkt i principperne i Erhvervslejeloven skal betales husleje af lejerne/brugerne. I den første fase fra 1. januar 2006 til 31. december 2008 sker lejefastsættelsen ud fra en beregnet/tilnærmet markedsleje på baggrund af den offentlige vurdering. På baggrund af erfaringerne med huslejemodellen i første fase forventes den anden fase at begynde 1. januar 2009, hvor der går over til egentlig markedsleje.

Huslejemodellen indeholder følgende elementer:

- Basishusleje (de rene lejeomkostninger)
- Vedligeholdelsesbidrag
- Administrationsbidrag
- Driftsudgifter, herunder skatter og forbrugsafgifter mv.

Den årlige basishusleje fastsættes med udgangspunkt i den offentlige vurdering/årsregulering pr. 1.10.2004, idet den beregnes som en forrentning af denne med en rente på 6 pct.

Vedligeholdelsesbidraget beregnes som en kvadratmeterpris gange lejemålets opgjorte areal. Kvadratmeterprisen fastsættes som de permanente vedligeholdelsesmidler, der overføres til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006, sat i forhold til det samlede areal for de ejendomme, som overtages af Københavns Ejendomme.

Administrationsbidraget fastsættes som et fast beløb pr. kvadratmeter, idet den eksisterende ordning for opkrævning af administrationsbidrag for administrationsbygningerne under Kultur- og Fritidsforvaltningen, Ejendomsdrift, dermed udvides til at gælde samtlige ejendomme omfattet af huslejemodellen.

Udgifter til ejendomsskatter, forbrugsafgifter mv. vil med indførelse af huslejemodellen blive opkrævet som driftsudgift over huslejen, idet Københavns Ejendomme foretager betalingen. Da udvalgene allerede selv afholder disse udgifter i dag, skal udvalgenes budgetter ikke korrigeres,

ligesom såvel stigninger som fald i udvalgenes driftsudgifter finansieres af udvalgene selv på samme måde som i dag.

Derimod vil udvalgene ved indførelse af huslejemodellen i udgangssituationen blive kompenseret for de afledte merudgifter til basishusleje, vedligeholdelses- og administrationsbidrag. Huslejemodellen vil samlet være udgiftsneutral for Københavns Kommune, idet Københavns Ejendomme får en modsvarende indtægtsbevilling.

Der er på nuværende tidspunkt ikke fuldt overblik over samtlige eksisterende huslejebetalinger mellem forvaltningerne indbyrdes og mellem forvaltninger og tredjemand for de ejendomme, som overføres til Københavns Ejendomme. Desuden er der en væsentlig del af ejendommene, hvor der enten ikke foreligger oplysninger om ejendomsvurdering og areal, eller hvor det er usikkert, om de foreliggende oplysninger er korrekte.

Det vil derfor være nødvendigt at foretage efterreguleringer af udvalgenes kompensation i forbindelse med den løbende budgetopfølgning, så det sikres, at den tildelte kompensation svarer til den faktiske merudgift ved huslejemodellen. Dette betyder bl.a., at det skal sikres, at huslejekompensationen ved lokaleomflytninger i forbindelse med den nye forvaltningsstruktur svarer til den faktiske merudgift til husleje.

Ved indførelse af huslejemodellen vil udvalgene frem over selv skulle finansiere udgiften til basishusleje, vedligeholdelses- og administrationsbidrag i forbindelse med lokaleudvidelser og ibrugtagning af nye lejemål blandt de ejendomme, som kommunen råder over pr. 1. januar 2006. Omvendt vil lokalereduktioner og opsigelse af interne lejemål medføre sparede udgifter, som vil tilfalde udvalget. Delvis opsigelse af lejemål kan dog kun ske, såfremt de opsagte lokaler udgør en genudlejelig enhed.

Ved ibrugtagning af nyanlæg kompenseres udvalget for udgiften til basishusleje, mens der i forbindelse med indgåelse af eksterne/private lejemål skal ske deponering. Ved deponering vil udvalgene få et rammeløft til dækning af husleje svarende til en forrentning af det deponerede beløb med kapitalafkastet på 6 pct. ved interne lejemål. Der foretages ikke deponering i forbindelse med interne lejemål.