



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Kultur- og Fritidsforvaltningen  
Københavns Ejendomme

**NOTAT**

31-03-2009

Sagsnr.  
2009-42758

Dokumentnr.  
2009-188316

Sagsbehandler  
Grethe Skov

**Svar til BUF vedr. medlemsforslag af 23. marts 2009 fra Kasper Johansen (BUU) om lejekontrakter, lejens størrelse, vedligeholdelse mv.**

Københavns Ejendomme (KEjd) har modtaget ovennævnte medlemsforslag fra Børne- og Ungdomsforvaltningen med henblik på KEjds bemærkninger til de stillede spørgsmål:

**Ad. 1 Hvor meget overblik har man?**

KEjd administrerer 183 af Børne- og Ungdomsforvaltningens 3. mands lejemål. Disse lejemål er registreret til 69.482 m<sup>2</sup>, men vi er opmærksomme på at der fortsat mangler at bliver registreret areal på alle 3. mands lejemål.

KEjd administrerer p.t. i alt 326 lejemål, som er indgået med 3. mand.

KEjd vurderer, at det svarer til ca. 80-85 % af alle 3. mandslejemål i kommunen, og der arbejdes løbende på, at alle 3. mandslejemål bliver

Jura & Udlejning  
Nyropsgade 1, 5. sal  
1602 København V

Telefon  
33 66 65 08

Telefax  
3366 7172

Direkte telefon  
3366 6508

Mobil  
2751 2001

E-mail  
grskov@kff.kk.dk

EAN nummer  
5798009781635

www.kk.dk

registreret hos KEjd med henblik på at sikre, at opgaven vedrørende administration og indgåelse af lejemål forankres i KEjd, som besluttet af Borgerrepræsentationen.

## **Ad. 2 Hvad er den samlede udgift?**

Den årlige ydelse for de 183 lejemål udgør 61,2 mio. kr., eksklusiv udgifter til el, vand og varme.

## **Ad. 3. Er der steder, hvor der arbejdes med at nedbringe udgifterne?**

Det gør der først og fremmest ved indgåelse af nye kontrakter samt genforhandlinger. Det er KEjds erfaring, at en tidlig involvering af KEjd stiller kommunen i den bedste forhandlingsposition og fører til de bedste kontrakter.

KEjd er ansvarlig for at indgå alle nye 3. mandslejemål. Ved forhandling af lejekontraktens vilkår sikres det således, at de vilkår som opnås er markedsvilkår- og markedsleje. Det er her vigtigt, at KEjd inddrages så tidligt som muligt, når der skal forhandles en lejekontrakt med udlejer, da det er afgørende for, at der kan forhandles en god kontrakt på plads. KEjd forhandler også med udlejer, såfremt denne ønsker en lejeforhøjelse i et eksisterende 3. mandslejemål. At samtlige 3. mandslejemål administreres hos KEjd betyder, at kendskabet til markedet og lejeniveauer er forankret og professionaliseret, hvilket stiller kommunen bedre i forhandlingssituationer.

Til orientering har huslejeniveauet i kommunale og selvejende institutioner i 3. mandslejemål tidligere været undersøgt af en arbejdsgruppe under Kultur- og Fritidsforvaltningen. Arbejdsgruppen blev nedsat på baggrund af en beslutning af 7. december 1999 fra Økonomiudvalget.

I arbejdsgruppen blev samtlige 3. mandslejemål registreret (ca. 600 lejemål). Heraf blev 14 lejemål hos almene boligselskaber og 4 lejemål hos private udlejere skønnet for dyre, og der blev indledt forhandlinger om nedsættelse. Der henvises i øvrigt til, at formanden for arbejdsgruppen Marianne Dons fra Huslejenævnet har sendt den endelige afrapportering fra 2004 til BUF.

## **Ad. 4 Hvad stiller man op med institutioner der ikke får penge til vedligeholdelse selvom de lejer af almennyttige selskaber?**

### **Kommunale institutioner i 3. mandslejemål (herunder også almennyttige selskaber)**

## A. Udvendig vedligeholdelse:

### Lejemål indgået før 1. januar 2006

I enkelte lejekontrakter om 3. mandslejemål er det aftalt, at lejer er forpligtet til at vedligeholde lejemålet udvendigt. Forpligtelsen påhviler i sådanne situationer den pågældende kommunale institution (fagforvaltningen), og ikke Københavns Ejendomme.

Begrundelsen er, at sådanne lejemål ikke er omfattet af den kommunale standardlejekontrakt. Som konsekvens heraf betaler institutionen/fagforvaltningen heller ikke vedligeholdelsesbidrag. (Københavns Ejendomme kan tilbyde at lejemålet omfattes af den samlede vedligeholdelsesindsats mod at der løbende betales vedligeholdelsesbidrag (140 kr./kvm.) til Københavns Ejendomme.)

### Lejemål indgået efter 1. januar 2006

3. mands lejemål, som er indgået efter 1. januar 2006, og hvor det er nødvendigt at påtage sig pligten til den udvendige vedligeholdelse, vil der i fremlejekontrakten med institutionen/fagforvaltningen blive betinget, at der opkræves vedligeholdelsesbidrag. Forpligtelsen til udvendig vedligeholdelse påhviler i sådanne tilfælde Københavns Ejendomme.

## B. Indvendig vedligeholdelse

Den indvendige vedligeholdelse påhviler typisk lejer. Forpligtelsen påhviler i sådanne situationer den pågældende kommunale institution (fagforvaltningen), og ikke Københavns Ejendomme, hvilket også svarer til kommunale institutioner i kommunale bygninger, hvor pligten til indvendig vedligeholdelse også påhviler den kommunale institution (fagforvaltningen).

### **Selvejende institutioner i 3. mands lejemål**

Forpligtelsen til både indvendig og udvendig vedligeholdelse påhviler den selvejende institution.

### **Ad. 5 Kan man inddrage viden om fx meget høje huslejer i beslutningsgrundlaget for fremtidige anlægsinvesteringer, nybygning m.v.?**

Ja. Da viden om både egen portefølje, muligheder for køb og salg samt leje er centraliseret hos KEjd er potentialet til stede.

Det kræver en relativ tidlig henvendelse fra forvaltningen om behov, hvorefter KEjd kan præsentere forskellige scenarier, der fx kan

indeholde leje, køb eller istandsættelse af et lejemål i egen portefølje. Scenarierne kan bygges op som investeringscases, hvor en høj leje (og deponering) kan sammenholdes fx med afdrag på en renoveringsinvestering eller et køb.

Ovenstående er dog et potentiale der ikke er fuldt realiseret. Men det *er* ikke enkelt: Skal der findes pladser akut, og er tiden en afgørende faktor, vil indgåelse af lejemål (hvor der er ingen eller få anlægsarbejder) ofte være hurtigere end ny- eller udbygninger. Derudover kan det være en udfordring, at BUF ofte har kontakt til udlejerne inden KEjd inddrages i forhandlingerne, hvilket kan forringe KEjds muligheder for at forhandle en kontrakt hjem på bedst mulige vilkår.