

## **NOTAT**

### **vedrørende lejevilkår i kommunale 3. mandslejemål.**

Den 7. december 1999 besluttede Økonomiudvalget at nedsætte en projektenhed under Kultur- og Fritidsforvaltningen, som fik til opgave at forhandle kommunens og de selvejende institutioners lejeaftaler med 3. mand ned på markedsniveau. Etableringen af projektgruppen skete på baggrund af indsamlede oplysninger om 338 lejemål med 3. mand, som kunne indikere, at der ville være en gevinst for kommunen ved at sætte ekstra fokus på lejeaftalerne.

Med henblik på løsning af opgaven indsamlede og gennemgik projektgruppen de følgende 4 år lejekontrakter vedrørende i alt 634 lejemål. Der er tale om lejeaftaler vedrørende administrationslejemål, daginstitutioner, døgninstitutioner, ældreinstitutioner og herberger. Af disse vurderedes 521 lejemål umiddelbart som rimelige.

De resterende 113 lejemål blev derefter undersøgt nærmere og besigtiget. Ved vurderingen af lejemålene blev der fokuseret på lejemål, hvor lejen på daværende tidspunkt oversteg 600-700 kr/m<sup>2</sup> årligt. Af de 113 lejemål blev 88 udskilt til nærmere undersøgelse. 65 af lejemålene vedrørte lokaliteter i almene boligselskaber og 23 hos private udlejere.

En konkret retssag om lejenedsættelse i et DAB lejemål, hvor lejen i år 2000 udgjorde 1.555 kr/m<sup>2</sup>, og hvor der i 2001 var blevet indgået forlig på ca. 1.050 kr/m<sup>2</sup> inkl. driftsudgifter for de primære arealer, indgik som retningsgivende i sammenlignelige lejemål for den videre vurdering og forhandling med de almene boligselskaber. Dette indebærer, at alene 14 af de oprindelige 65 almene lejemål efter projektgruppens opfattelse kunne karakteriseres som for dyre. Disse lejemål blev efterfølgende gjort til genstand for forhandling med en række boligselskaber, men først efter en langvarig korrespondance mellem kommunes tilsyn med det støttede byggeri og Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og Indenrigsministeriet om grundlaget for reguleringen af lejen for institutionslejemål i almene bebyggelser. Korrespondancen omhandlede spørgsmålet om, hvorvidt markedslejen altid udgør den maksimale leje eller om der kan opkræves balanceleje i de tilfælde, hvor den måtte overstige markedslejen. Erhvervs- og Selskabsstyrelsens opfattelse er, at markedslejen altid er den maksimale. Et synspunkt Boligselskabernes Landsforening er uenig i.

Forhandlingerne med boligselskaberne førte blandt andet til, at samtlige 26 lejemål med KAB blev gennemgået (ikke alle var oprindeligt udvalgt). Efter besigtigelse af nogle af lejemålene skønnedes alene 2 af at være for dyre. For de 24 øvrige lejemål rejste KAB modkrav om lejeforhøjelse, idet lejemålene af boligselskabet ansås at ligge under markedslejen. Det daværende FAF overtog herefter den samlede forhandling med selskabet.

For AKB's vedkommende forhandlede om 4 lejemål, hvoraf alene 2 efter en nærmere undersøgelse blev anset for at være for dyre. Det daværende FAF overtog herefter sagen.

Hvad angår Fællesadministrationen 3B (FB og KSB) blev oprindeligt udvalgt i alt 26 lejemål. Efter yderligere undersøgelser blev alene 2 lejemål fortsat anset som værende for dyre. Det daværende FAF overtog herefter sagen.

Med hensyn til FSB blev der oprindeligt rettet henvendelse vedrørende 28 lejemål. Efter yderligere gennemgang blev alene 8 lejemål anset for værende for dyre. Det daværende FAF overtog herefter sagen i samarbejde med UUF og SUF.

For så vidt angår de private lejemål blev der ikke gennemført forhandlinger. Disse sager vedrørende i alt 4 lejemål (heraf de 3 i sammenhængende lokaliteter) blev overtaget af FAF og UUF.

Sammenfattende var det projektgruppens opfattelse, at de besparelser, der eventuelt ville kunne opnås gennem huslejenedsættelser, ikke væsentligt ville overstige det lejeforhøjelseskraft, der blev fremsat af KAB.

06.04.09

Knud Langberg