



Analysens bilag 4C

Forvaltningskommentarer til revideret standardlejekontrakt

KEjd har, i forbindelse med denne høring, tilbudt individuelle orienteringsmøder med forvaltningerne, hvilket flere forvaltninger tog imod. En del af forvaltningernes kommentarer nedenfor er efterfølgende indarbejdet i udkast til revideret standardlejekontrakt af KEjd.

BIF høringssvar til udkast til revideret standardlejekontrakt

Københavns Ejendomme (KEjd) har tilpasset standardlejekontrakten på baggrund af igangværende huslejemodel med henblik på, at skabe en kontrakt som er;

- Mere forståelig
- Mindre firkantet
- Mere gennemsigtig
- Mere samarbejdsorienteret

BIF's bemærkninger knytter sig til en vurdering af om ovenstående er opfyldt samt det konkrete indhold.

Der er i kontrakten indskrevet en række forhold, som knytter sig til samarbejdsstrukturen mellem KEjd og fagforvaltningerne som lejere. Dette er ikke fuldstændigt klart om alle forhold er besluttet i kontekst af økonomisystemet, eller om der er tale om nye tiltag.

Kontraktens form

Kontrakten er blevet lettere at læse for personer uden juridisk baggrund, idet paragrafhenvisninger er reduceret, hvor det er muligt. Samtidigt vurderes det, at kontrakten fortsat lever op til juridiske krav.

Generelt er dokumentet udformet med elementer fra standardlejekontrakter uden for Københavns Kommune, og der er derfor en genkendelighed i forhold til en del eksterne lejekontrakter.

BIF har svært ved at se, at dokumentet skulle være blevet mere samarbejdsorienteret, hvis det har været et formål med ændringerne.

Kontraktens indhold

Fravigelse fra markedsvilkår (indledning)

I den tidligere kontrakt fremgik, at det var formålet med etableringen af KEjd, at der skulle indgås lejekontrakter på markedsvilkår, samt at man i fortolkning forsøgte at lægge sig op af principperne i Erhvervslejeloven.

I den nye version fraviges dette udgangspunkt, og der er i stedet fokus på at give forvaltningerne økonomisk incitament til at begrænse arealanvendelsen mest muligt. Dette skaber uklarhed om KEjd fremadrettet vil prisfastsætte lejemål anderledes og hvilke konsekvenser det vil have for forvaltningerne.

Det er ligeledes uklart for BIF, hvor og hvornår der er truffet beslutning om at ændre rammen for kontrakterne.

Politisk godkendelse til fremleje/udlån (5.1)

Det er uklart om kravet om fremleje/udlån af lejemål også er gældende mellem forvaltningerne, og dermed kræver politisk godkendelse.

Ofte bor der flere forvaltninger i samme bygninger med behov for tilpasninger i arealfordelingen. Som hovedregel kan dette ske med involvering af KEjd. Er der tale om en kort midlertidig periode, vil det oftest være lettere og enklere at foretage en intern afregning. Det bør kunne ske fleksibelt.

Afståelse af lejemål (5.2)

Det virker underligt at det skulle være nødvendigt at skrive, at man ikke må sælge lejemålet.

Basisleje til markedsleje (9)

Afsnittet er udgået. Det er fint nok, idet der fremgår oplysninger i afsnit 6 om generelle tilpasninger. Det er dog uklart om den manglende fokus på markedsleje kan få betydning for kommunens samlede udgifter til husleje. Der vil formentlig kunne være i situationer, hvor det vil være billigere at indgå i et 3. mands lejemål.

Service Level Agreement (SLA) (10.2)

Fint at beskrivelsen nu ligger i SLA, da det ellers er svært at holde kontrakten up-to-date.

Vedligeholdelsesmidler (10.4)

Det fremgår nu af kontrakten, at central prioritering af vedligeholdelsesmidler kan betyde, at udvendige vedligeholdelsesarbejder på den enkelte ejendom ikke prioriteres af udlejer.

Fælles prioritering kan være hensigtsmæssigt for kommunen samlet set, men det kan opleves meget problematisk på den enkelte institution, hvor manglende vedligeholdelse kan have betydning for sikkerhed eller arbejdsmiljø. Den enkelte forvaltning kan være bedre stillet som lejer i et 3. mands lejemål, hvor udlejer er forpligtet til udvendig vedligeholdelse.

Generel vurdering

Lejekontrakten er generelt blevet mere tydelig. BIF's bemærkninger knytter sig primært til temaer knyttet til samarbejdet mellem KEjd og fagforvaltningerne som lejere. Dette vil typisk blive drøftet i regi af økonomichefskredsen.

BUF høringsvar til udkast til revideret standardlejekontrakt

Analysens bilag 4C Analyse af huslejemodellen

KEjd har fremsendt udkast til ny huslejeaftale til forvaltningerne og bedt om forvaltningernes eventuelle bemærkninger.

Der er efterfølgende inviteret til opklarende møder mellem KEjd og de enkelte forvaltninger.

På baggrund af den information, der således har været til rådighed og udkastet til den nye aftale, har Børne og Ungdomsforvaltningen følgende bemærkninger:

Opsummering af de vigtigste punkter i aftalen: Det udkast til ny aftale, som KEjd har sendt i høring skal ses som led i analysen af huslejemodellen og har til formål at nå frem til en ændret og forenklet standardlejekontrakt.

KEjd fremhæver, at formålet først og fremmest er, at lejekontrakten i højere grad skal fremstå som et samarbejdsdokument og en snitladebeskrivelse, snarere end hvad der (fejlagtigt) kan opfattes som en kontrakt mellem to uafhængige parter

baseret på et juridisk grundlag. Formålet med denne tilpasning er at undgå, at der anvendes administrative ressourcer til diskussioner om rettigheder og forpligtelser indenfor en kontrakt, der er rent intern (mellem to afdelinger i Københavns kommune, som definitorisk er samme juridiske person).

Dertil er det et udtrykt ønske fra forvaltningerne (i tidligere høring om erfaringer med huslejemodellen og i tilbagemeldinger fra brugertilfredshedsundersøgelsen), at der er mere fleksibilitet i lejeforholdet og mere gennemsigtighed.

Revisionen af standardlejekontrakten er således et bud på at opnå mere fleksibilitet og mere gennemsigtighed – også hos slutbrugerne. En af de væsentligste tilpasninger er, at bidraget til udvendig vedligeholdelse (ca. 150 kr/m²) udgår af legeberegningen. Det opkrævede beløb har på intet tidspunkt ligget til grund for det vedligeholdelsesbudget, KEjd har kunnet disponere over, og heller ikke været udtryk for omfanget af det vedligehold, der anvendes på den enkelte ejendom, ligesom der heller ikke på ejendomsniveau er aflagt egentlige vedligeholdelsesregnskaber. Dette har til stadighed givet anledning til betydelig usikkerhed i forhold til en realistisk forventningsafstemning blandt brugerne. Derfor fjernes beløbet fra legeberegningen, og KEjd's og fagforvaltningernes budgetter justeres i overensstemmelse hermed. Budgettet til udvendig vedligeholdelse vil blive rent bevillingsstyret.

BUF's bemærkninger:

BUF er enig i formålet med at ændre standardlejekontrakten, men finder at kontrakten – trods fremhævelsen af det modsatte på side 1 – fortsat giver associationer til et retligt dokument og ikke et samarbejdsblad.

Særligt i forhold til de ret komplekse bestemmelser om fraflytning og tilbagelevering af det lejede synes kontrakten ikke at afspejle karakteren af et samarbejdsblad. I forbindelse med den overordnede porteføljeplanlægning træffes der beslutninger om (fornuftige) omflytninger og effektiviseringer i lokaleanvendelsen, hvor de pågældende bestemmelser ikke giver mening. Såfremt et lejeforhold ophører på baggrund af en beslutning om en alternativ anvendelse eller et frasalg af en bygning, bør der ikke stilles krav til efterfølgende at udføre vedligehold eller retablering.

BUF er yderligere enig i, at opkrævningen af fiktive vedligeholdelsesbeløb af og til har givet anledning til en vanskelig forventningsafstemning blandt brugerne, og at et gennemsigtigt bevillingsstyret budgetgrundlag derfor vil være at foretrække. Dette vil også bidrage til at eksponere de til rådighed værende vedligeholdelsesbeløb i forhold til vedligeholdelseefterslæbet

KFF høringssvar til udkast til revideret standardlejekontrakt

På trods af rykkere er der ikke modtaget høringssvar fra KFF

SOF høringssvar til udkast til revideret standardlejekontrakt

Socialforvaltningen har følgende bemærkninger til revideret standardlejekontrakt, benævnt "Københavns kommunes interne lejeaftale":

1.2

Kan tiltrædes under forudsætning af, at lejeaftaler fremadrettet vedlægges målfaste tegninger.

2.8

Præciseres ved at angive, at punktet vedr. "bygningmæssige" ændringer.

3.2

Det skal fremgå, at udlejer indkalder lejer til indflytningssyn "senest 14 dage efter lejemålets ikrafttræden, eller efter konkret aftale"

4.3

"Udlejers vurdering" udgår, og erstattes af "muligheden herfor vil bl.a. være baseret på...."

5.1

Konsekvensrettes så der står fremlejeret/udlån i 3. linje og fremlejemålet/udlånet i 4. linje. OSV.

7.4

Udlejer kan med rimeligt varsel ændres til "Udlejer kan med minimum 2 ugers varsel, eller efter aftale, omlægge forbrugsregnskabsperioden".

7.5

Kan tiltrædes under forudsætning af, at lejeaftaler fremadrettet vedlægges målfaste tegninger.

10.2

Ok at der henvises til nettet, men det skal sikres, at KEjd ikke énsidigt kan ændre fordelingen af ansvar for udførelse af vedligeholdelse, reparation og fornyelse mellem lejer og udlejers ansvarsområder.

10.4

Sidste afsnit – henvisning til bilag x?

13. 1

Ændres til:

Lejer udfører ingen istandsættelsesarbejder i det lejede før udlejer er hørt ift. fremtidig anvendelse.

13.3

Indledes med "Senest 2 uger inden ophørsdage, eller efter aftale, indkalder...."

13.5

Det skal sikres, at midler som udlejer modtager fra lejer til at udføre enten vedligeholdelses- eller retableringsarbejder anvendes til klargøring af lejemålet til ny lejer. Undtagelsesvist kan midlerne anvendes til klargøring af andre lejemål, hvis det af tidsmæssige eller andre grunde ikke giver mening at anvende midlerne på det konkrete lejemål.

16

Aftalen skal som minimum vedlægges en mail hvoraf det fremgår, at den er godkendt af en person med den fornødne kompetence. Alternativt kan det forudsættes, at gyldighed kræver underskrifter.

For god ordens skyld bemærkes at de ovenfor angivne frister alene er forslag, men der bør angives en frist.

SUF høringssvar til udkast til revideret standardlejekontrakt

SUF har oplyst til KEjd, at de som udgangspunkt er udmærket tilfredse med de foreslåede ændringer til standardlejekontrakten. Der har været afholdt møde mellem SUF og KEjd omkring ændringerne, samt analyse af huslejemodellen.

TMF høringssvar til udkast til revideret standardlejekontrakt

Københavns Ejendomme har 5. februar 2015 fremsendt udkast til revideret standartlejekontrakt for kommunale lejere i høring hos kommunens forvaltninger med svarfrist 4. marts 2015.

Det fremgår, at standartlejekontrakten ønskes tilpasset en igangværende analyse af huslejemodellen, samt at KEjd gerne vil imødekomme forvaltningernes ønske om en mere forståelig standartlejeaftale, jf. tilbagemeldinger i forbindelse med en brugertilfredshedsundersøgelse ultimo 2014.

Målet er et mindre firkantet, mere gennemsigtigt og mere samarbejdsorienteret dokument.

Teknik- og Miljøforvaltningens bestillergruppe har den 16. februar 2015 afholdt møde med Mikkel Sjørlev for at drøfte det fremsendte udkast til revideret standartlejekontrakt.

Som opfølgning på mødet fremsendes hermed TMFs bemærkninger til udkast til revideret standartlejekontrakt:

Overordnet finder TMFs bestillergruppe, at standartlejekontrakten er blevet mere forståelig, gennemsigtig og mere samarbejdsorienteret.

Ad § 4. 2: TMF bifalder, at lejers opsigelse af lejeforholdet på 6 måneder er blevet modificeret med ”med mindre andet aftales mellem lejer og udlejer”.

Ad § 5.1: TMF finder det ikke hensigtsmæssigt, at udlån eller fremleje skal betinges af politisk godkendelse i BR. For nuværende kan fremleje/udlån ske efter aftale mellem den enkelte forvaltning og KEjd.

Ad 5.2: ”Lejer har ikke afståelsesret” – bør udgå, da ikke aktuelt ved intern kommunal lejekontrakt.

Ad 6.1 b): På mødet forhørte TMF sig til administrationsbidragets størrelse fremadrettet, og det blev oplyst, at det forbliver uændret på knap 16,00 kr. pr m2.

Ad § 6 samt § 10.4: TMF har noteret sig, at forvaltningerne ikke længere skal betale bidrag til udvendig vedligeholdelse, men at forvaltningerne iflg. § 10.4 samtidig accepterer at udvendig vedligeholdelse er afhængig af en central budgetmæssig prioritering på tværs af kommunens ejendomsportefølje.

TMF beklager fortsat den mangelfulde udvendige vedligeholdelse af bl.a. TMFs administrationsejendom Islands Brygge 37 og kan kun anbefale, at KEjds vedligeholdelsesbudget fremadrettet forøges, således at yderligere forringelse af kommunens bygningsportefølje imødegås.

KEjd oplyste på mødet, at såfremt BR godkender den reviderede standartlejekontrakt, vil eksisterende lejekontrakter blive tilrettet, og der vil ske en budgetmæssig regulering for så vidt angår vedligeholdelsesbidrag.

ØKF høringssvar til udkast til revideret standardlejekontrakt

ØKF har meddelt at de ikke har kommentarer på skrift. Der har været afholdt uddybende møde mellem ØKF og KEjd om ændringerne og om analyse af huslejemodellen.