

## Analysens Bilag 4A Ændringer til standardlejekontrakten

Titlen på Standardlejekontrakten ændres til "Københavns kommunes interne lejeaftale". Alle § tegn fjernes fra aftalen da det ikke er et juridisk dokument. Bilag er konsekvensrettet.

Bestemmelse	Ændringer	Ønsket effekt
Indledning	Det forklares at der er tale om et internt dokument	Klarhed om hvad dokumentet er, nemlig et internt snitfladedokument og ikke en juridisk kontrakt
§ 1 parterne og det lejede	§ 1.2 ændres så opmålingen er endelig og bindende foretaget af udlejer	Formålet er at undgå for mange løbende budgettilpasning og at forvaltningerne bruger ressourcer på at genopmåle. Når KEjd opmåler ejendomme tilpasses budgetterne. Forventeligt vil ændringen spare administration.
§ 2 Anvendelse og myndigheder	Generelle sproglige ændringer i bestemmelsen. Dog fjernes § 2.10 der vedr. erstatning	Effekten er en opblødning af den juridiske karakter. § 2.10 udgår da det ikke er relevant at kommunen sagsøger sig selv.
§ 3 Ikrafttrædelse	Generelle sproglige ændringer. Fjernelse af dele af § 3.2 og hele § 3.3	Effekten er at de juridiske passager om udbedring af mangler udgår. Det praktiseres ikke og der er ikke midler til udbedringer. I stedet accepterer begge parter nu det lejedes stand.
§ 4 Opsigelse	Tilføjelse af præcisering af indholdet i vurdering af genudlejelige enheder	Effekten er gennemsigtighed i teksten og reducere diskussioner om hvad der kan genudlejes og hvad der ikke kan.
§ 5 fremlejeret og afståelse	Der gives fremlejeret/udlånsret efter aftale med udlejer	Effekten er større fleksibilitet i udnyttelsen af arealer og i forhold til løsningen af de kommunale kerneopgaver. Sletning af § 5.2 er en konsekvens af anden rettelse.
§ 6 Leje m.v.	Præciseringer og simplificering. Fjernelse af udvendigt vedligeholdelses bidrag da der anbefales overgang til ren bevillingsstyring. Forøgelse af procentsatsen til 7,5 % for at kompensere for fjernelse af vedligeholdelsesbidrag	Effekt er øget klarhed bl.a. i forhold til opkrævning af driftsudgifter m.v. Effekten af fjernelse af vedligeholdelsesbidrag er bedre forståelse for anvendelsen af midler og det efterslæb der er i porteføljen. Øgning til 7,5 % fra de tidligere 6 % af ejendomsværdien ved legeberegning, med det formål at fastholde ca. samme omkostningsniveau i den kommunale portefølje.
§ 7 forbrugsudgifter	Sproglig opblødning og opblødning af fristerne	Effekt er mindre jura mere samarbejde
§ 8 øvrige udgifter	Fjern § 8.3 om andre aftaler	Årsagen er klarhed
§ 9 Regulering til markedsleje	<b>Udgår</b>	Effekt vi beholder en omkostningsmodel på huslejen da omkostninger til overgang ikke ventes modsvaret af totaløkonomisk gevinster
§ 10 Vedligeholdelse og fornyelse	Bestemmelsen ændres i overensstemmelse med at der ikke afholdes udvendigt vedligeholdelsesbidrag. Herudover accepterer lejer at udbedring af udvendig vedligeholdelse sker centralt.	Færre misforståelser om udførelse af udvendig vedligeholdelse. Sproglig opblødning.
§ 11 Forsikringer	Igen tilpasning	Ingen tilpasning

§12 Husorden	Sproglige tilpasninger.	Sproglige ændringer til klarhed
§ 13 Fraflytning	Det anbefales at der blødes op tekst skal gennemgås	Skal drøftes i gruppen
§ 14 Moms	<b>Udgår</b>	Kommunen fradrager moms via pulje. Hvis noget ændres er det en central beslutning og ikke er inter partes forhold i en intern aftale
§ 15 konflikter	Ny mere rund tekst vi er i samme virksomhed og vi afgør uoverensstemmelser i mindelighed	Formål er at øge samarbejde og fjerne os fra juridiske konfrontationer. Det er en intern samarbejdsaftale og ikke en kontrakt
§ 16	Sprog og konsekvensrettet	Konsekvensrettelser