



## Delleverance 1

### Generelt vedr. håndtering af udlejningsområdet

Københavns Kommune (KK) råder over en række ejendomme, som efter reglerne om overskudskapacitet i kommunalfuldmagten helt eller delvist udlejes af Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) til private erhvervslejere på markedsvilkår, herunder til markedsleje.

Nærværende notat indeholder en redegørelse for overholdelse af kommunalfuldmagten ifm. KEID's generelle håndtering af udlejningsområdet. Notatet vedrører både nye og eksisterende kontraktforhold. Følgende punkter behandles i notatet:

- Kommunalfuldmagten ift. udlejning af overskudskapacitet
- Markedsleje
- Typer af erhvervslejemål i KEID
- Nye kontraktforhold
- Eksisterende kontraktforhold

#### ***Kommunalfuldmagten ift. udlejning af overskudskapacitet***

KK's udlejning til private erhvervslejere skal ske efter reglerne om overskudskapacitet i kommunalfuldmagten, dvs. at lokalerne på sigt skal anvendes kommunalt og derfor ind til den kommunale anvendelse kan lejes ud til private erhvervslejere. Kravet om, at lokalerne på sigt skal anvendes kommunalt gælder dog ikke for bygninger på offentlige vejarealer, på offentlige pladser eller i offentlige parker, såfremt bygninger er accessoriske eller af anden årsag ikke kan sælges.

Udlejningen af overskudskapaciteten skal være i overensstemmelse med kommunalfuldmagtens princip om økonomisk forsvarlig forvaltning, herunder forbuddet mod begunstiggelse af enkeltpersoner og forbuddet mod konkurrenceforvridning.

Kommunalfuldmagten forpligter derfor KK til at sikre, at KK's erhvervslejemål er udlejet på markedsvilkår, herunder til markedsleje.

#### ***Markedsleje***

Der sondres i det følgende mellem erhvervslejemål omfattet af erhvervslejeloven og jordarealer.

#### ***Erhvervslejemål omfattet af erhvervslejeloven***

Udlejning af erhvervslejemål er reguleret af erhvervslejeloven.

Markedsleje er i erhvervslejeloven defineret som den leje en kyndig lejer og en kyndig udlejer vil aftale for det pågældende lejeforhold, bl.a. under

7. juni 2021

Sagsnummer  
2020-0854820

Dokumentnummer  
2020-0854820-2

Københavns Ejendomme og  
Indkøb  
Køb, Salg og Leje  
Borups Allé 177  
2400 København NV

EAN-nummer  
5798009781604

[www.kobenhavnsejendomme.kk.dk](http://www.kobenhavnsejendomme.kk.dk)

hensyntagen til vilkår, lokalers beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 1, 2. pkt.

Ovenstående betyder, at parterne har aftalefrihed ift. lejefastsættelse ifm. indgåelse af lejekontrakter. Det er dog ikke ensbetydende med, at den aftalte leje til enhver tid svarer til markedslejen, hvorfor hver part har mulighed for at få reguleret til markedsleje, såfremt lejeniveauet er væsentligt højere eller lavere end markedslejen, dvs. hvis lejeniveauet fraviger markedslejen med mere end 10-15 %, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 1, 1. pkt.

Regulering til markedsleje sker efter reglerne i erhvervslejelovens § 13, stk. 2-4.

Det bemærkes, at aftalefriheden, som gælder ved indgåelse af lejekontrakter, er skærpet for KK's lejemål, idet KK skal sikre, at lejeniveauet fastsættes til et niveau, som to private parter ville aftale for et lignende lejemål.

#### Jordarealer

Udlejning af jordarealer er alene reguleret af aftaleretten, dvs. at erhvervslejelovens regler om markedsleje ikke gælder for lejekontrakter vedr. jordarealer, medmindre det aftales af parterne.

Ovenstående indebærer, at parterne har aftalefrihed ift. fastsættelse af lejeniveau ifm. indgåelse af lejekontrakter. Hvis lejeniveauet er højere eller lavere end markedsleje, så kan parterne aftale et nyt lejeniveau. Såfremt parterne ikke kan nå til enighed om, at lejeniveauet skal reguleres, så kan lejekontrakten bringes til ophør i henhold til opsigelsesvarslet i lejekontrakten.

Det bemærkes, at aftalefriheden, som gælder ved indgåelse af lejekontrakter, er skærpet for KK's lejemål, idet KK skal sikre, at lejeniveauet fastsættes til et niveau, som to private parter ville aftale for et lignende lejemål.

#### **Typer af erhvervslejemål i KEID**

KEID's erhvervslejemål omfatter følgende typer (ikke udtømmende opstilling):

- Kontorlokaler
- Butikslokaler
- Lagerlokaler
- Restauranter
- Mindre bygninger på offentlige pladser (fx telefonkiosklejemål eller bygninger i parker)
- Blandede anvendelser (fx butikslokale + lagerlokale)
- Produktionslokaler
- Blandet bolig/erhverv
- Garager
- Areallejemål

### **Nye kontraktforhold**

KEID håndterer ledige erhvervslejemål i overensstemmelse med KEID's udlejningspolitik, som er en udmøntning af kommunalfuldmagten. Udlejningspolitikken er vedtaget af KEID's direktion og fremgår af arbejdsgangen "Udbud af lejemål til Erhverv".

Udlejningspolitikken indebærer en intern afklaring af, om der er en aktuel kommunal interesse fra KK's forvaltninger for et ledigt lejemål. Der tages stilling til, om lejemålet på sigt kan have en kommunal interesse og dermed udlejes efter reglerne om overskudskapacitet, eller om det ligger i en ejendom, som kan sælges

Ledige erhvervslejemål, som vurderes udlejningsbare efter reglerne om overskudskapacitet, udbydes på KEID's hjemmeside og Ejendomstorvet.dk med lejeoplysning inklusiv lejevilkår og leje.

#### *Udbud via hjemmesider*

I erkendelse af at KEID's hjemmeside er utilstrækkelig for annoncering af KEID's erhvervslejemål, har KEID i 2020 indgået aftale med Ejendomstorvet.dk. Det er den mest benyttede hjemmeside i Danmark for udbud af erhvervslejemål/erhvervslejemål. Hjemmesiden leverer ligeledes statistiske oplysninger om markedsleje og udlejede lejemål til brug for lejefastsættelser og referencer samt leads til KEID på de respektive udbudte emner.

#### *Vilkår i erhvervslejekontrakterne*

Vilkårene i erhvervslejekontrakterne er standardiserede med enkelte muligheder for forhandling. KEID sikrer ud fra interne erfaringer og vurderinger samt sammenlignelige erhvervslejemål i markedet og løbende dialog med markedsaktører, at de standardiserede vilkår er markedskonforme.

#### *Fastsættelse af lejeniveau*

Lejeniveauet fastsættes af KEID's udlejningsspecialister. Udlejningsspecialisterne er uddannede ejendomsmæglere. Lejen fastsættes på baggrund af flere forskellige forhold, herunder stand, beliggenhed/område, anvendelsesmuligheder, adgangsforhold, nablejemål, konjunkturer, samfundsudvikling og lejekontraktens vilkår. Det kan i enkelte situationer skønnes nødvendigt at indhente eksterne lejevurderinger ved lejemål/ejendomme, som har en væsentlig afvigelse fra, hvad der findes på markedet, som f.eks. store institutioner og meget store lejemål på mere end 15.000 m<sup>2</sup>.

- Alle lejemål udbydes med oplysning om, at den oplyste leje er vejledende, og en merleje vil indgå som et kriterium ved vurderingen/tildelingen af lejemålet.

#### *Indgåelse af erhvervslejekontrakt*

Efter endt udbudsproces og der er forhandlet en lejekontrakt med en ny lejer, bliver lejekontrakten underskrevet af juristen, som har forhandlet lejekontrakten og kontorchefen i Køb, Salg og Leje.

Kompetencen til at indgå lejekontrakter på markedsvilkår har Økonomiudvalget delegeret til KEID, hvorefter KEID internt har en tegningsregel om, at lejekontrakten kan underskrives af den ansvarlige kontorchef og den tilknyttede jurist.

### ***Eksisterende kontraktforhold***

De løbende kontraktforhold håndteres i overensstemmelse med vilkårene, som er forhandlet vedr. det pågældende erhvervslejemål.

KEID's Ejendomsadministration foretager løbende opkrævning af leje og andre pengepligtige ydelser, herunder drift- og forbrugsudgifter, samt eventuel aftalt regulering af lejeniveau.

Ekstern mægler, Red Cushman, har foretaget en gennemgang af et bredt udsnit af KEID's lejekontrakter og lejeniveau i Kødbyen. Ved gennemgangen blev det konstateret, at flere lejemål var enten markedskonforme eller lå over i niveau fsva. leje, mens der også var lejemål, der ikke var markedskonforme og lå under niveau.

Når der sker anvendelsesændring eller andet, der muliggør et nyt syn på lejekontrakten/lejen, hvor der skal laves tillæg til lejekontrakten, så udarbejder KEID's udlejningsspecialister en vurderingsrapport for vurdering af markedslejen, og lejekontrakten gøres derefter markedskonform.