



Delleverance 2

Redegørelse for relevante udlejningsforhold

Resumé

KEID administrerer samlet ca. 750 lejemål, som ikke er tilknyttet en forvaltning eller udlejet til beboelse. Heraf kategoriseres 672 lejemål som omfattet af særskilt projekt/proces eller markedskonforme, og de øvrige ca. 80 lejemål kategoriseres som potentielt problematiske og skal dermed undersøges nærmere i forhold til markedskonformitet. Notatet er til orientering.

Sagsfremstilling

Redegørelsen i dette notat har til formål at gennemgå relevante udlejningsforhold for at vurdere forskellige typer af lejekontrakter og kontraktvilkår med henblik på konstatering af generelle udfordringer/uhensigtsmæssigheder og for at præsentere et overblik over de forskellige hovedtyper af udlejningsforhold i KEID's portefølje.

Redegørelsen bekræfter, at der for langt størstedelen af lejemålenes vedkommende er igangsat indsats, der skal sikre lovlig og markedskonform udlejning.

Redegørelsen nedenfor starter med en gennemgang af de hovedtyper, hvor der allerede er igangsat særskilt indsats, eller hvor der af anden årsag ikke er behov for yderligere initiativer. Redegørelsen slutes af med en gennemgang af de hovedtyper, hvor der skal følges op med yderligere initiativer.

Redegørelsen omfatter ikke den del af ejendomsporteføljen, der anvendes af kommunens forvaltninger eller udlejes til beboelse. Omfattet er alene lejemål som udlejes til erhverv samt fritidsformål. Omfattet er ligeledes lejemål, som udlejes til erhverv i delte ejendomme, dvs. hvor en eller flere lejemål udlejes til erhverv, og et eller flere lejemål anvendes af kommunens forvaltninger.

I dette notat sondres mellem "erhvervslejekontrakter", dvs. lejemål vedrørende bygninger, "areallejekontrakter", dvs. lejemål vedr. arealer, "fremlejekontrakter", dvs. lejemål som kommunen lejer af private udlejere for at fremleje til private lejere via forvaltningerne og "antennelejekontrakter", dvs. lejemål vedr. antennemaster.

7. juni 2021

Sagsnummer
2020-0854820

Dokumentnummer
2020-00854820-3

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

EAN-nummer
5798009781604

www.kobenhavnsejendomme.kk.dk

Redegørelsen er udarbejdet på grundlag af data fra KEID's ejendomsadministrationssystem. Der tages forbehold for, at datagrundlaget kan indeholde fejl og mangler, herunder det præcise antal lejemål.

Redegørelsen inddeles i følgende overordnede punkter:

1. Særskilt projekt/proces
2. Markedskonforme
3. Påkrævet nærmere behandling

Lejemålene fordeles på følgende måde:

Overordnet kategori	Kategorien omfatter	Antal lejemål
Punkt 1 Særskilt projekt/proces	Lejemålene er markedskonforme eller omfattet af initiativer som medfører markedskonformitet.	610 lejemål
Punkt 2 Markedskonforme	Lejemålene er markedskonforme.	62 lejemål
Punkt 3 Påkrævet nærmere behandling	Lejemålene vurderes umiddelbart ikke at være markedskonforme.	Ca. 80 lejemål

Ad 1. Særskilt projekt/proces

Dette punkt vedrører 610 lejemål, som omfattes af et særskilt projekt eller en særskilt proces, som forventeligt medfører markedskonformitet for samtlige 610 lejemål, hvorfor det ikke behandles nærmere her, hvor mange af disse lejemål, som på nuværende tidspunkt er markedskonforme.

Følgende 12 kategorier omfattes af dette punkt:

- Erhvervslejekontrakter i Kødbyen
- Erhvervs- og areallejekontrakter med igangsat kommunaliseringsproces
- Erhvervs- og areallejekontrakter hvor kommunalisering bør overvejes
- Erhvervs- og areallejekontrakter indgået med § 60-selskaber
- Areallejekontrakter vedr. koloni- og nyttehaver
- Erhvervslejekontrakter vedr. kunstnerpladser
- Erhvervs- og areallejekontrakter vedr. p-pladser og garager
- Erhvervs- og areallejekontrakter vedr. antennepladser
- Erhvervs- og areallejekontrakter der er tidsbegrænsede eller under genforhandling
- Erhvervslejekontrakter i ejendomme der fremover skal anvendes kommunalt eller sælges
- Areallejekontrakter med lang uopsigelighed
- Vandrerhjem

Se bilag A for en nærmere beskrivelse af de enkelte ovennævnte kategorier.

Delkonklusion

Lejemålene, der er omfattet af et særskilt projekt eller en særskilt proces, udgør 610 ud af i alt 750 lejemål. Der er således 140 lejemål som fordeler sig i nedenstående punkt 2 og 3.

Ad 2. Markedskonforme

Dette punkt vedrører 62 lejemål, som ikke er en del af et særskilt projekt eller en særskilt proces, og som umiddelbart vurderes at være markedskonforme, dvs. at lejekontrakterne er indgået på markedsvilkår og dermed i overensstemmelse med kommunalfuldmagten.

Følgende kategori omfattes af dette punkt:

- Erhvervs- og areallejekontrakter der er markedskonforme

Se bilag A for en nærmere beskrivelse af ovennævnte kategori.

Delkonklusion

Lejemålene, der er markedskonforme, udgør 62 af i alt ca. 750 lejemål. Punkt 1 og punkt 2 udgør i alt 672 lejemål. De resterende ca. 80 lejemål er indeholdt nedenfor i punkt 3.

Ad 3. Påkrævet nærmere behandling

Dette punkt vedrører ca. 80 lejemål, hvor det enten er klart eller muligt, at lejemålene ikke er markedskonforme, hvorfor det er påkrævet, at lejemålene undersøges nærmere.

Følgende seks underkategorier omfattes af dette punkt:

- Erhvervs- og areallejekontrakter hvor det er usikkert, om der betales markedsløje
- Fremlejekontrakter i Sundhedshuse hvor det er usikkert, om der betales markedsløje
- Fremlejekontrakter i International House hvor det er usikkert, om der betales markedsløje
- Areallejekontrakter vedr. haveforeninger med helårsstatus
- Erhvervs- og areallejekontrakter som er vederlagsfrie
- Erhvervs- og areallejekontrakter hvor der definitivt ikke betales markedsløje

Erhvervs- og areallejekontrakter hvor det er usikkert, om der betales markedsløje

Denne hovedtype omfatter 15 erhvervslejekontrakter beliggende uden for Kødbyen samt 10 areallejekontrakter.

Der vil blive iværksat en gennemgang af lejemålene med henblik på afdækning af lejeniveauet samt behov og mulighed for regulering.

Fremlejekontrakter i Sundhedshuse hvor det er usikkert, om der betales markedsleje

Denne hovedtype omfatter 17 fremlejekontrakter.

Der er tale om 3. mandslejemål (dvs. lejemål, som KEID lejer af private udlejere), som KEID videreudlejer til SUF. SUF har herefter indgået fremlejekontrakter med læger og andet sundhedspersonale, der har klinik i sundhedshusene. KEID har lejet sig ind i 3. mandslejemålene på markedsvilkår. Den leje, som kommunen betaler til 3. mandsudlejeren, er typisk den leje, der fordeles videre ud på de enkelte læger og andet sundhedspersonale i fremlejekontrakterne. Det er usikkert om den enkelte læges og andet sundhedspersonales leje er markedskonform, idet lejen pr. m² for en hel bygning typisk vil være lavere end lejen pr. m² for en mindre del af bygningen, samt at der kan være en kontraktforskel i vilkårene vedr. hhv. hele bygningen og en mindre del af bygningen. Det kan ligeledes have en betydning for lejeniveauet, at KK er en sikker betaler. KEID administrerer fremlejekontrakterne for SUF.

Der bør iværksættes gennemgang af fremlejekontrakterne med henblik på afdækning af lejeniveauet samt behov og mulighed for regulering.

Fremlejekontrakter i International House hvor det er usikkert, om der betales markedsleje

Denne hovedtype omfatter 6 fremlejekontrakter.

Der er tale om 3. mandslejemål (dvs. lejemål, som KEID lejer af private udlejere), som KEID udlejer til Københavns Borgerservice i KFF. Københavns Borgerservice har herefter indgået fremlejekontrakter med forskellige private brugere, der understøtter aktiviteterne i International House. Den leje, kommunen betaler til 3. mandsudlejeren, er typisk den leje der fordeles videre ud på de enkelte brugere i fremlejekontrakterne. Det er usikkert om den enkelte fremlejetagers leje er markedskonform, idet lejen pr. m² for en hel bygning typisk vil være lavere end lejen pr. m² for en mindre del af bygningen, samt at der kan være en kontraktforskel i vilkårene vedr. hhv. hele bygningen og en mindre del af bygningen. Det kan ligeledes have en betydning for lejeniveauet, at KK er en sikker betaler. KEID administrerer fremlejekontrakterne for Københavns Borgerservice.

Der bør iværksættes gennemgang af fremlejekontrakterne med henblik på afdækning af lejeniveauet samt behov og mulighed for regulering.

Areallejekontrakter vedr. haveforeninger med helårsstatus

Denne hovedtype omfatter 5 areallejekontrakter med haveforeninger med helårsbeboelse, dvs. tidligere kolonihaver, som har skiftet status til almindelige parcelhuse. Areallejekontrakterne blev forhandlet samlet med ikrafttræden 1. september 2010.

Der bør iværksættes gennemgang af lejemålene med henblik på afdækning af lejeniveauet samt behov og mulighed for regulering. Det kan endvidere overvejes at afdække muligheden for salg til de 5 haveforeninger.

Erhvervs- og areallejekontrakter der er vederlagsfri

Denne hovedtype omfatter 4 erhvervslejekontrakter beliggende uden for Kødbyen samt 10 areallejekontrakter.

Erhvervs- og areallejekontrakterne er vederlagsfri. Der bør iværksættes afdækning af baggrunden for og hjemlen til vederlagsfrihed. Såfremt der ikke er hjemmel til, at erhvervs- og areallejekontrakterne er vederlagsfri, bør dette korrigeres - eventuelt ved kommunalisering eller markedslejevarsling.

Erhvervs- og areallejekontrakter hvor der definitivt ikke betales markedsleje

Denne hovedtype omfatter 8 erhvervslejekontrakter beliggende uden for Kødbyen samt 8 areallejekontrakter.

Størstedelen af areallejekontrakterne er fra før år 2000 og indeholder ikke en aftalt årlig regulering af lejeniveau.

Der bør iværksættes afdækning af behov og mulighed for markedslejeregulering for erhvervs- og areallejekontrakterne.

Delkonklusion

Lejemålene med påkrævet nærmere behandling udgør ca. 80 ud af i alt 750 lejemål, og de er inddelt i seks underkategorier, som indeholder lejemål, som enten bør sælges eller markedslejereguleres.

Videre proces

Lejemålene i punkt 3 vil blive vurderet efter følgende kriterier:

- Vurdering af markedslejen for lejemålet.
- Såfremt der ikke opkræves markedsleje for lejemålet, skal lejemålet så vidt det er muligt reguleres til markedsleje.
- Såfremt det ikke er muligt at regulere lejemålet til markedsleje, skal lejemålet i det omfang det er muligt bringes til ophør og genudbydes til markedsleje.

Konklusion

Lejemålene i punkt 1 "Særskilt projekt/proces" og punkt 2 "Markedskonforme" udgør i alt 672 lejemål ud af samlet ca. 750 lejemål og kræver ikke nærmere behandling her, idet lejemålene enten er markedskonforme eller på sigt forventes at blive markedskonforme i de projekter/processer, som lejemålene indgår i.

Lejemålene i punkt 3 "Påkrævet nærmere behandling" udgør ca. 80 lejemål ud af ca. 750 lejemål og kræver nærmere behandling, idet disse muligvis klart ikke er markedskonforme.

Lejemål, som ikke er markedskonforme, og som ikke skal sælges, skal reguleres til markedsleje, i det omfang det er muligt, og såfremt det ikke er muligt, skal lejeforholdet, i det omfang det er muligt, bringes til ophør og genudbydes med markedsleje.

Interessenter og opmærksomhedspunkter

Kommunens forvaltninger og private lejere er interessenter.

Økonomi

De økonomiske konsekvenser forbundet med at vurdere markedslejen samt regulering til markedsleje kan ikke anslås på nuværende tidspunkt, men forventes at kunne afholdes inden for KEID's driftsbudget.

Videre proces

For lejemål i kategorierne "særskilt proces/projekt" og "markedskonforme", er der umiddelbart ikke behov for at iværksætte en yderligere handling, idet disse enten er eller bliver markedskonforme.

For lejemål i kategorien "Påkrævet nærmere behandling" iværksætter KEID markedslejevurdering, som afhængigt af det enkelte lejemål fastsættes enten af intern sagkyndig kompetence eller ekstern mægler/valuar. Såfremt der ikke betales markedsleje, regulerer KEID de pågældende lejemål til markedsleje eller bringer lejemålene til ophør i det omfang det er muligt.

Umiddelbart efter at ØU har taget ØU-indstillingen vedr. håndteringen af udlejningsområdet, herunder nærværende notat, til efterretning, forventer KEID at iværksætte en gennemgang af de første lejemål i kategorien "Påkrævet nærmere behandling". Tidsestimatet for processen afhænger af sagens udvikling ift. lejernes reaktioner.

Bilag

Bilag A Særskilt projekt/proces og markedskonforme

BILAG A – Særskilt projekt/proces og markedskonforme

Dette bilag vedrører:

- punkt 1 - Særskilt projekt/proces
- punkt 2 - Markedskonforme

Ad punkt 1 - Særskilt projekt/proces

Dette punkt vedrører 12 hovedtyper af lejemål, som håndteres i et særskilt projekt eller i en særskilt proces, som sikrer markedskonformitet.

Erhvervslejekontrakter i Kødbyen

Denne hovedtype omfatter 143 erhvervslejekontrakter.

Der er for så vidt angår disse lejemål allerede igangsat såvel et lovliggørelsesprojekt som et markedslejerereguleringsprojekt.

Ved OFS 2016/2017 blev der givet en bevilling på 16,3 mio. kr. over 3 år til "Lovlig anvendelse af Kødbyen". I projektet arbejdes der bl.a. med at udvikle en Kødbymodel, der skal sikre fremtidige udlejning af lovlige erhvervslejemål i Kødbyen, herunder med forslag til ressourcer og årsværk til drift og administration af Kødbyen fra 2022 og frem, hvor projektet forventes afsluttet.

Der er ligeledes i "Business case om øgede indtægter fra erhvervslejemål i Kødbyen 2020-2021" afsat årsværk til at arbejde med gennemgang af erhvervslejekontrakter og genforhandling heraf med henblik på at skaffe øgede indtægter og foretage markedslejerforhøjelser, hvor muligt.

Erhvervs- og areallejekontrakter med igangsat kommunaliseringsproces

Denne hovedtype omfatter 13 erhvervslejekontrakter beliggende uden for Kødbyen samt 9 areallejekontrakter.

Der er tale om lejemål, som KFU den 16. juni 2020 har besluttet bør kommunaliseres, idet lejemålenes lejeniveau er under markedslejen, og lejerne opfylder et støtteberettiget formål. KEID og KFF arbejder videre med dette med henblik på at lejekontrakterne ved kommunaliseringen kan blive erstattet af interne lejekontrakter mellem KEID og KFF i henhold til huslejemodellen suppleret med en brugsaftale mellem KFF og den relevante bruger, således at støtten bliver transparent og ikke sker indirekte via lejen.

Erhvervs- og areallejekontrakter hvor kommunaliseringsproces bør overvejes

Denne hovedtype omfatter 16 erhvervslejekontrakter beliggende uden for Kødbyen samt 27 areallejekontrakter.

Lejemålene er opdelt i to grupper, som KEID vil drøfte med de relevante forvaltninger. Der er bl.a. tale om forskellige former for klublejemål

(tennis-, sejl-, spejderklubber mv.), lejemål hvor en forvaltning allerede betaler lejen helt eller delvist, arealer udlejet til selvejende institutioner o.lign. Da der primært er tale om lejemål, hvor KFF er den formodede støtteberettigede forvaltning, kan lejemålene drøftes med KFF i forlængelse af den igangværende proces med behandling i KFU. I forhold til de øvrige lejemål formodes BUF at være den støtteberettigede forvaltning, og der opstartes en proces med BUF.

Såfremt drøftelserne med den potentielt støtteberettigede forvaltning viser, at et eller flere af lejemålene alligevel ikke kan kommunaliseres, vil KEID gennemgå de pågældende lejemål yderligere med henblik på at sikre, at de er - eller gøres - markedskonforme.

Erhvervs- og areallejekontrakter indgået med § 60-selskaber

Denne hovedtype omfatter 15 erhvervslejekontrakter beliggende uden for Købdbyen samt 9 areallejekontrakter.

Der er tale om lejekontrakter indgået med forskellige § 60-selskaber, bl.a. Movia, CTR, HOFOR, ARC og Hovedstadens Beredskab. Alle lejekontrakterne skal være markedskonforme. For så vidt angår Hovedstadens beredskab blev kontrakterne indgået pr. 1. januar 2016 på baggrund af eksternt indhentede valuarvurderinger. Men det vil blive vurderet igen, hvorvidt lejeniveauet er markedskonformt.

Areallejekontrakter vedr. koloni- og nyttehaver

Denne hovedtype omfatter 89 areallejekontrakter.

Koloni- og nyttehaverne opfylder et kommunalt formål og er delvist reguleret af kolonihaveloven, som bl.a. giver mulighed for at fastsætte et lejeniveau, som er under markedslejen. Det er i den forbindelse politisk besluttet af BR den 23. januar 2014, at KEID udlejer arealer til koloni- og nyttehaver til under markedsleje. Denne praksis er i overensstemmelse med andre kommuners praksis.

KEID er ved at forhandle et nyt kontraktparadigme med Kolonihaveforbundet. Når det nye paradigme træder i kraft, forventes der at ske en regulering af lejeniveauet for de enkelte haver, dog således at lejeniveauet fortsat vil være under markedslejen, jf. kolonihavelovens § 8 a.

Erhvervslejekontrakter vedr. kunstnerpladser

Denne hovedtype omfatter 35 erhvervslejekontrakter beliggende i Staldgade og på Tietgensgade.

Der gælder en særlig aftalemodel for kunstnerpladserne, som er vedtaget af ØU den 13. marts 2018, dagsordenspunkt nr. 7. Lejeniveauet er meget lavt pga. et stort vedligeholdelseefterslæb og meget ringe

mulighed for at anvende arealerne til andre formål. Lejeniveauet vurderes dog på den baggrund at være markedskonformt.

Erhvervs- og areallejekontrakter vedr. p-pladser og garager

Denne hovedtype omfatter 165 areallejekontrakter vedr. p-pladser (primært beliggende i Kødbyen) samt 8 erhvervslejekontrakter vedr. garager.

Det nuværende lejeniveau for p-pladser i Kødbyen er ca. kr. 1.061-1.093 ekskl. moms pr. p-plads. En markedskonform leje for p-pladser i Kødbyen er vurderet til ca. kr. 1.200-1.300 ekskl. moms pr. p-plads.

Lejeniveauet for p-pladserne i Kødbyen skal reguleres til markedsleje, hvilket medtages i det særskilte projekt for Kødbyens erhvervslejemål.

Antennelejekontrakter vedr. antennepladser

Denne hovedtype omfatter 42 antennelejekontrakter.

I 2017 blev der forhandlet et nyt paradigme for antennepladser med teleindustrien. Lejeniveauet er i den forbindelse fastsat under hensyntagen til gældende særlovgivning. KEID har indhentet eksterne mæglervurderinger for at fastslå markedslejeniveauet.

Antennelejekontrakter indgået på paradigmet fra 2017 vurderes at være markedskonforme.

Antennelejekontrakter, som er tidsbegrænsede, erstattes ved tidsbegrænsningens udløb af nye antennelejekontrakter på paradigmet fra 2017 og bliver derved markedskonforme.

Erhvervs- og areallejekontrakter der er tidsbegrænsede eller under genforhandling

Denne hovedtype omfatter 17 erhvervslejekontrakter beliggende uden for Kødbyen samt 6 areallejekontrakter.

Den ene undertype er lejemål, der er ved at blive genforhandlet, således at der indgås markedskonforme kontrakter.

Den anden undertype er tidsbegrænsede lejemål eller opsagte, der bliver genudbudt i forbindelse med lejekontrakternes ophør, hvorefter der kan indgås nye markedskonforme lejekontrakter.

Erhvervslejekontrakter der fremover skal anvendes kommunalt eller sælges

Denne hovedtype omfatter 13 erhvervslejekontrakter.

Areallejekontrakter med lang uopsigelighed

Denne hovedtype omfatter 2 areallejekontrakter.

Lejemålene er uopsigelige til henholdsvis 2036 og 2060, hvorfor der ikke kan ændres på vilkårene i lejekontrakterne.

Vandrerhjem

Denne hovedtype omfatter vandrerhjemmet Danhostel Copenhagen Bellahøj, som ejes af kommunen, men som drives af Danhostel Danmarks Vandrerhjem via driftsaftale. Det er under afklaring, om vandrerhjemmet skal/kan drives af kommunen, herunder evt. bortforpagtes.

Ad punkt 2 - Markedskonforme

Dette punkt vedrører en hovedtype, og lejemålene kræver ikke nærmere behandling, idet disse umiddelbart vurderes at være markedskonforme.

Erhvervs- og areallejekontrakter der er markedskonforme

Denne hovedtype omfatter 54 erhvervslejekontrakter beliggende uden for Købbyen samt 8 areallejekontrakter. Ingen af lejemålene er omfattet af et projekt eller en aktuel proces og en overordnet screening har vist, at der betales markedsleje for disse lejemål.