



## Delleverance 4

### Forslag til fremadrettet generel administration af udlejningsområdet

7. juni 2021

Sagsnummer  
2020-0854820

Dokumentnummer  
2020-0854820-5

#### Resumé

Notatet omfatter et forslag til administration af udlejningsområdet og sammenholder privatretlige regler med forpligtelserne i kommunalfuldmagten. Formålet med forslaget er at sikre transparent og ensartet administration.

#### Sagsfremstilling

Nærværende notat omfatter alene KEID's administration af udlejningsområdet ift. lejemål, som KK udlejer til private lejere, efter at KK internt har afklaret kommunal interesse for lejemålene.

KEID's administration af udlejningsområdet er reguleret af kommunalfuldmagten samt privatretlige forhold, herunder lejekontrakten, lejelovgivningen og aftaleretten.

Forslaget til den fremadrettede generelle administration af udlejningsområdet er derfor udarbejdet på baggrund af ovenstående og omfatter følgende delelementer:

- Kommunalfuldmagten
- Fraflytning af lejer fra lejemål
- Klargøring af nyt lejemål før udbud
- Udlejningsproces
- Løbende kontraktstyring og drift
- Markedskonformitet
- Organisation
- Kompetencer
- Teknologi

#### Kommunalfuldmagten

KK råder over en række lejemål, som udlejes på det private udlejningsmarked.

Udlejningen til private lejere skal ske efter kommunalfuldmagtens regler om overskudskapacitet, dvs. at lokalerne på sigt skal anvendes kommunalt, og derfor ind til den kommunale anvendelse kan lejes ud til private lejere.

Udlejning af overskudskapaciteten skal ske i overensstemmelse med kommunalfuldmagtens princip om ansvarlig økonomisk forvaltning, herunder iagttagelse af forbud mod begunstiggelse af enkeltpersoner og

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)

forbud mod konkurrenceforvridning. KK er således forpligtet til at bestræbe sig på, at udlejningen sker på markedsvilkår, herunder til markedsleje.

Markedslejen fastsættes af KEID's udlejningsspecialister efter gennemgang af lejemålet. Lejen fastsættes på baggrund af flere forhold, herunder stand, beliggenhed/område, anvendelsesmuligheder, adgangsforhold, nablejemål, konjunkturer, samfundsudvikling og lejekontraktens vilkår. Den oplyste leje i prospektet er vejledende, og en merleje vil indgå som et kriterium ved vurderingen/tildelingen af lejemålet.

Det kan i enkelte situationer skønnes nødvendigt at indhente eksterne lejevurderinger på lejemål/ejendomme, som har en væsentlig afvigelse fra det, der findes på markedet, som f.eks. store institutioner, meget store lejemål på mere end 15.000 m<sup>2</sup> og lejemål med få eller ingen sammenlignelige lejemål.

Ifm. tildeling af et ledigt lejemål bør dette som det altovervejende udgangspunkt ske ved udbud med objektive tildelingskriterier, medmindre der foreligger en saglig begrundelse (fx lejer understøtter en lovlig kommunal interesse) for at undlade udbud og tildele lejemålet direkte til en konkret lejer. Dette sikrer, at KK ikke begunstiger enkeltpersoner og konkurrenceforvrider.

#### Fraflytning af lejer fra lejemål

Ifm. overdragelse af lejemålet til lejer styrker KEID proceduren for indflytningssyn, således at der foreligger et bedre dokumenteret grundlag for vurdering af lejemålets stand ved indflytning, hvilket vurderes at kunne minimere antallet af tvister ved fraflytning væsentligt.

#### Klargøring af nyt lejemål før udbud

KPMG påpeger i sin analyse, at KEID i sin nuværende administration afviger markant fra det private udlejningsmarked ved kun i meget begrænset omfang at foretage istandsættelse og optimering før udlejning. KPMG påpeger, at dette medfører en reduktion i den samlede potentielle lejeindtægt og en ringe forrentning af kommunens aktiver.

KEID's hidtil meget begrænsede istandsættelse af erhvervslejemål inden udlejning har været begrundet i begrænsede budgetter og begrænset anlægsmåltal til vedligehold. KEID vil analysere mulighederne for at optimere området fremadrettet.

#### Udlejningsproces

Ledige lejemål udbydes som udgangspunkt i markedet, medmindre der konkret vurderes at være en lovlig kommunal interesse (fx foreninger som understøtter et kommunalt formål, læger m.m.) i at lejemålet tildeles en konkret lejer, samt at der foreligger en direktionsbeslutning herom, inden der indledes forhandlinger med den konkrete lejer. I begge tilfælde indgås lejekontrakten på markedskonforme vilkår.

Valg af udbudsform, herunder fastsættelse af lejevilkår, lejeniveau, tildelingskriterier og udbudsplatform, afhænger af lejemålstypen, som udbydes.

Overordnet kan KK's forskelligartede lejemål inddeles i to lejemålstyper (1) gængse lejemål, som fx kontor, butik, restaurant, lager etc. og (2) unikke lejemål, som fx lejemål under broer, lejemål på offentlige pladser (fx telefonkiosklejemål) eller lejemål i parker.

Ift. gængse lejemål er processen følgende:

- Væsentlige lejevilkår fastsættes af KEID inden udbud.
- Lejeniveau fastsættes af udlejningsspecialister og i enkelte, afvigende sager ved bistand af ekstern mægler.
- Tildelingskriterier fastsættes af KEID ud fra forretningsgangen.
- Lejemålet udbydes via KEID's hjemmeside og Ejendomstorvet.dk. Derved sikres optimal eksponering på lige fod med øvrige aktører på markedet.

Ift. unikke lejemål er processen følgende:

- Alle hovedlejevilkår fastsættes af KEID inden udbud.
- Lejeniveau fastsættes af KEID. Den oplyste leje i prospektet er vejledende, og en merleje vil indgå som et kriterium ved vurderingen/tildelingen af lejemålet.
- Tildelingskriterier fastsættes af KEID, og lejemålet tilbydes den lejer, der opfylder kriterierne og ved lighed mellem flere lejere, den højestbydende.
- Lejemålet udbydes via KEID's hjemmeside og Ejendomstorvet.dk, hvilket sikrer optimal eksponering af lejemålet.

Efter endt udbud tildeler KEID lejemålet i overensstemmelse med tildelingskriterierne i udbuddet.

En fast praksis for udbud af ledige lejemål medvirker til at sikre markedsvilkår, markedislejeniveau og generel transparens i udlejningen.

KEID har forretningsgange for udbud af erhvervslejemål, som anvendes ifm. udbud af ledige lejemål.

#### Løbende kontraktstyring og drift

KEID's ageren på lejemarkedet hviler – i modsætning til kommunens myndighedsudøvelse – på et privatretligt grundlag, idet lejeforholdene reguleres af den indgåede lejeaftale mellem KEID og lejeren, lejelovgivningen og aftaleretten.

Administrationen af lejeforholdene håndteres af KEID i overensstemmelse med lejekontrakten, dvs. at KEID bl.a. forestår (ikke udtømmende oplistning):

- tekniske syn ifm. indflytning, fraflytning og i lejeforholdet
- kontrol af lejevilkårenes overholdelse
- kommunikation med lejer
- opkrævning af leje og andre pengepligtige ydelser

- udarbejdelse af forbrugsregnskaber og driftsregnskaber
- håndtering af tvister med lejere

KEID arbejder for at administrere lejeforholdene i henhold til lejekontraktens vilkår og for at sikre en høj grad af ensartethed og økonomisk forsvarlig forvaltning på udlejningsområdet.

KPMG påpeger, at processen omkring forbrugsregnskaber kan forbedres.

KEID har i nogle år planlagt opsætning af tidssvarende forbrugsmålere i alle erhvervslejemål, hvilket har måttet udskydes på grund af begrænset anlægsmåltal. KEID er nu i gang med at forberede udbuddet, og det forventes, at hovedparten af målerne kan opsættes i 2021, mens de resterende kan opsættes i første del af 2022. Dette vil sikre det nødvendige grundlag for optimering af processen omkring udarbejdelse af forbrugsregnskaber.

#### Markedskonformitet

KEID arbejder for at sikre, at KEID's lejekontrakter er på markedsvilkår, herunder markedsleje, jf. kommunalfuldmagtens regler om udlejning af overskudskapacitet, herunder indgå i dialog med eksisterende lejere om at sikre markedskonformitet i de situationer, hvor dette ikke er aktuelt.

KEID arbejder for at lave en proces, hvor alle lejemål med passende mellemrum vurderes for fortsat markedskonformitet.

#### Organisation

KPMG konkluderer, at der grundlæggende er væsensforskelle i grundforudsætningerne for erhvervsudlejning i KEID sammenlignet med private aktører. KEID's håndtering sker med udgangspunkt i overskudskapacitet, mens private aktører tager udgangspunkt i profithensyn. Private aktører har mere entydige forretningsmål, mens KEID har en mere ressourcekrævende proces, idet der er flere hensyn, der skal varetages. KPMG vurderer, at en større ensretning af erhvervsudlejningsområdet vil sikre en minimering i ressourceforbrug. KEID tilstræber større ensretning i håndteringen af erhvervsudlejningen.

#### Kompetencer

KPMG har ligeledes gennemgået de nødvendige kompetencer på udlejningsområdet og sammenlignet med private aktører.

KPMG konkluderer, at der ikke er identificeret større forskelle i faglighed og kompetencer mellem KEID og private udlejere. Det bemærkes, at op mod halvdelen af tiden i kontoret 'Køb, Salg og Leje' i KEID anvendes til at håndtere sager, som får mediemæssig eller politisk interesse. Det påpeges, at der er en hårdere prioritering af opgaver i KEID, hvilket svækker mulighederne for oprydning og udvikling.

KEID planlægger ikke på nuværende tidspunkt at iværksætte yderligere tiltage på HR-området.

### Teknologi

KPMG peger på, at der potentielt kan opnås forbedringer ved bedre brug af data og ved bedre systemunderstøttelse. KEID benytter Ejendomstorvet.dk, hvor der kan indhentes markedsdata.

Generelt har KEID fokus på at opnå bedre dataunderstøttelse af forretningen. Aktuelt er KEID i gang med at opmåle og digitalisere alle bygninger i ejendomsporteføljen, hvilket markant vil forbedre stamdata og forbedre grundlaget for den løbende administration samt fremtidige udlejninger. Opmåling og digitalisering af hele porteføljen forventes at være færdig i 2022.

KPMG peger endvidere på, at der kan effektiviseres ved at få en forbedret systemunderstøttelse af processerne på området.

KEID har endvidere foretaget en analyse af systemunderstøttelsen på ejendomsadministrationsområdet. Analysen mundede ud i en effektiviseringscase, som blev godkendt i forbindelse med OFS 20-21.

### **Interessenter og opmærksomhedspunkter**

Kommunens private og kommunale lejere er interessenter.

### **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser direkte forbundet med nærværende notat.

### **Videre proces**

KEID administrerer fremadrettet udlejningsområdet i overensstemmelse med nærværende notat.