Vilkår for statslige kunder **i private lejemål**



BYGNINGSSTYRELSEN

Indledning

Det er en af Bygningsstyrelsens hovedopgaver at levere funktionelle og attraktive samt omkostnings- og energieffektive kontorlokaler til kunderne.

Styrelsen løser denne opgave ved at udleje lokaler i statens ejendomme, gennem moderniseringer, nybyggeri og ved videreformidling af privatejede kontor- og arkivlejemål – i daglig tale ”private lejemål”.

Bygningsstyrelsens opgaver og ydelser er forskellige afhængigt af, om kunden bor i en statsejendom eller et privat lejemål. Som ejendomsvirksomhed er det altid Bygningsstyrelsens målsætning at levere lokaleløsninger, der skaber merværdi for kunden, så kunden kan koncentrere sig om sine kerneopgaver.

Her er et overblik over vilkårene for statslige kunder, der bor til leje i private lejemål.

Vilkårene for kunder i statsejendomme er beskrevet i Lokaleløsninger.

Lejeforhold/kontraktforhold

Bygningsstyrelsen indgår på statens vegne lejekontrakter med de private udlejere af kontor- og arkivejendomme i hele landet, idet Bygningsstyrelsen har de kompetencer, viden og erfaringer, som skal til for at forhandle optimale lejekontraktvilkår bl.a. i forhold til husleje, bindingsperioder, vedligeholdelsesforpligtelser og lejeregulering.

Bygningsstyrelsen er således kontraktpart i forhold til den private udlejer og administrerer lejekontrakten på statens vegne. Kunden er bruger af lejemålet og indgår en brugeraftale med Bygningsstyrelsen. Vilkårene i brugeraftalen mellem Bygningsstyrelsen og den statslige bruger af lejemålet svarer til vilkårene i lejekontrakten mellem Bygningsstyrelsen og den private udlejer.

For at dække omkostningerne til administration af lejekontrakten opkræver Bygningsstyrelsen ud over lejen et administrationsgebyr hos kunden. Administrationsgebyret dækker både den løbende administration og bistand ved større opgaver i forbindelse med nylokaliseringer og fraflytninger, men ikke omkostninger til eksterne rådgivere, så som tekniske rådgivere eller advokatbistand, jf. nedenfor.

Kunden kan selv indgå aftaler om:

- Separate P-pladser
- Datacentre
- Midlertidige lejemål af helt kort varighed
- Kontorhoteller
- Blandede lejemål, hvor kontor/arkiv udgør en mindre del.

Administrationsgebyr i private lejemål

Bygningsstyrelsen administrerer i alt ca. 1,3 mio. m2 i private lejemål og OPP-ejendomme, som anvendes af statslige brugere. Bygningsstyrelsen opkræver et administrationsgebyr, som afhænger af den til enhver tid gældende årsleje ud fra følgende systematik.

Basisbetaling i private lejemål (kr. årligt)

Basisbetalingen, som afhænger af den til enhver tid pr. 1. januar gældende årsleje, udgør:

0 - 24.999	1.260
25.000-99.999	3.780
100.000-249.999	6.300
250.000-999.999	18.900
1.000.000-2.499.999	31.500
2.500.000-9.999.999	63.000
Over 10.000.000	126.000

Ved opsigelse eller delvis opsigelse, nye lejemål eller tillæg til lejekontrakten samt ved væsentlige ændringer i øvrigt foretages en forholdsmæssig beregning for året. Administrationsbidraget reguleres årligt hver 1. januar med udviklingen i forbrugerprisindekset. Bygningsstyrelsen modtager oplysning herom fra Finansministeriet. Reguleringen meddeles ikke særskilt, men vil fremgå af huslejeopkrævningen fra Bygningsstyrelsen.

Gebyr beregnet af drifts- og forbrugsregnskaber

Ud over opkrævning af administrationsgebyr beregnet i henhold til basisbetalingen, opkræves 1,5 % i gebyr af beløb betalt på drifts- og forbrugsregnskaberne. Dette gebyr vil blive opkrævet i forbindelse med fakturering i henhold til det pågældende regnskab.

Kontraktforhandling

Når der skal indgås kontrakt om et privat lejemål, forhandler Bygningsstyrelsen i dialog med kunden lejekontraktvilkårene på plads med den private udlejer. Bygningsstyrelsen fremsætter endvidere krav til bygningens energimærke i henhold til cirkulære om energieffektivisering i statens institutioner (energicirkulæret).

Af væsentlige økonomiske og øvrige lejevilkår, som søges optimeret, er bl.a.:

- lejens størrelse
- uopsigelighedslængde (bindingsperioden, hvori lejemålet ikke kan opsiges)
- størrelsen af en årlig lejeregulering
- vilkår for evt. markedslejevurdering
- fordelingen af vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelsen i lejemålet
- arten af udgifter i driftsregnskabet mv.
- mulighed for partiel opsigelse og udvidelse af lejemålet
- forpligtelser i forbindelse med fraflytning.

Bygningsstyrelsen underskriver kun lejekontrakt efter aftale med og accept fra kunden. Er der behov for, at lejekontrakten forelægges Folketingets Finansudvalg, underskrives kontrakten med forbehold. Bygningsstyrelsen udarbejder aktstykket, indhenter kundens accept samt sørger for forelæggelsen.

Indretning og ombygning

I mange tilfælde vil der være behov for at foretage en større eller mindre ombygning, for at lejemålet opfylder kundens behov. Som udgangspunkt vil Bygningsstyrelsen her anbefale, at kunden benytter en ekstern lejerrådgiver. Ofte vil der være mulighed for at trække på Bygningsstyrelsens rammeaftale, hvor ydelsen er konkurrenceudsat. Det er kunden selv, der er ansvarlig for at indgå aftalen med rådgiver.

Lejerrådgiveren vil, mod honorar betalt af kunden, hjælpe med at udarbejde en kravspecifikation, som forelægges udlejer. Når der foreligger en gennemarbejdet kravspecifikation som grundlag for ombygningen, er udlejer derigennem kontraktmæssigt forpligtet til at aflevere et ombygget lejemål, som opfylder kundens behov og ønsker.

Bygningsstyrelsen deltager i nødvendigt omfang i styregruppemøder i større/komplicerede sager samt sørger i samarbejde med lejerrådgiveren for, at eventuelle uenigheder om kvaliteten af lejemålets afleveringsstand, økonomi og afleveringstidspunkt afklares med udlejer.

Bygningsstyrelsen deltager som udgangspunkt i afleveringsforretningen sammen med en evt. lejerrådgiver og udlejer for at sikre, at lejemålet overtages som aftalt, og at der er aftalt en proces for udbedring af eventuelle mangler. I mindre lejemål kan kunden i nogle tilfælde selv modtage lejemålet efter rådgivning og drøftelser med Bygningsstyrelsen.

Finansieringsmuligheder for ombygninger i private lejemål

Finansieringsmodellen for ombygninger i private lejemål fastlægges i forhandling med den private udlejer. Det endelige finansieringsmodel afhænger således af, hvad udlejer kan acceptere i det pågældende lejemål, fx:

- huslejeforhøjelse
- tidsbegrænset tillæg til huslejen
- længere bindingsperiode (evt. suppleret af kontantfinansiering i tilfælde af fraflytning)
- kontantfinansiering (fx af særinstallationer).

Administration

Varetagelse af rettigheder og pligter

I lejemålets løbetid sørger Bygningsstyrelsen for, at kundens rettigheder og pligter overfor udlejer overholdes, fx at der sker rettidig betaling af huslejen, og at kunden ikke betaler mere, end der er aftalt i kontrakten. Med udgangspunkt i lejekontraktens vilkår kontrollerer og kvalitetssikrer Bygningsstyrelsen først og fremmest:

- årlige huslejereguleringer
- evt. varsling af forbedringslejeforhøjelser
- regulering af depositum
- regulering af skatter og afgifter
- varmeregnskaber/forbrugsregnskaber
- driftsregnskaber.

Bygningsstyrelsen orienterer kunden, hvis der er forhold, der ikke kan godkendes og gør indsigelser over for udlejer.

Forhandling i forbindelse med markedslejeregulering

Hvis erhvervslejemarkedet og lejeniveauet udvikler sig i nedadgående retning, tager Bygningsstyrelsen initiativ til at forhandle en eventuel nedregulering af lejen med udlejer. Varsler udlejer lejestigning, indleder Bygningsstyrelsen forhandlinger med udlejer for så vidt muligt at sikre, at den varslede leje er rimelig, og at lejevilkårene i øvrigt afspejler markedet.

Hvis en sag om huslejenedsættelse eller -stigning indbringes for Boligretten, afholder kunden udgifterne til sagens førelse, herunder advokatsalær og evt. øvrige sagsomkostninger.

Forhandling og genforhandling af vilkår og aftaler

I lejemålets løbetid kan der være behov for, at Bygningsstyrelsen i tæt dialog med kunden forhandler aftaler og vilkår på plads med udlejer. Det kan fx være i forbindelse med, at kunden får behov for mere eller mindre plads, og dette kan løses ved at opsige dele af lejemålet eller leje ekstra lokaler i samme ejendom.

Hvis kunden fx har ønske om at modernisere lokalerne eller opgradere lejemålets køkkenfaciliteter fra anretter- til produktionskøkken, skal arbejderne typisk finansieres af et huslejetillæg. I samråd med kunden varetager Bygningsstyrelsen forhandlingerne med udlejer og sikrer, at finansieringen sker på markedskonforme vilkår.

Som led i genforhandlinger afsøger Bygningsstyrelsen mulighederne for energieffektivisering, jf. energicirkulæret, herunder konvertering af olie og gas til anden opvarmningskilde, hvor det er muligt.

Betaling af husleje i private lejemål

Den private udlejer fremsender faktura, som bliver kontrolleret af Bygningsstyrelsen iht. kontraktgrundlag. Bygningsstyrelsen udsteder løbende faktura på baggrund af kontraktgrundlaget til lejer.

Lejen bliver reguleret hvert år i henhold til lejekontrakt, som hovedregel efter nettoprisindekset.

Drift

Såfremt kunden oplever tekniske eller driftsmæssige udfordringer med lejemålet, som udlejer ikke vil påtage sig ansvaret for at udbedre, selvom kunden mener, at det er udlejers forpligtelse, kan kunden kontakte Bygningsstyrelsen via Bygningsstyrelsens Serviceportal. Bygningsstyrelsen bistår da med at vurdere, hvem der ifølge lejekontrakten har forpligtelsen til at foretage udbedring – udlejer eller lejer selv.

Såfremt Bygningsstyrelsen vurderer, at det er udlejers forpligtelse, tager Bygningsstyrelsen kontakt til udlejer med henblik på at få afdækket problemstillingen og etablere et samarbejde omkring løsning af udfordringerne.

Bygningsstyrelsen er ligeledes behjælpelig med at afdække eventuelle kompensationsmuligheder for gener, som kunden oplever i forbindelse med udfordringerne. Ved omfattende problemer vurderer Bygningsstyrelsen i samarbejde med kunden, om der er behov for ekstern bistand fra en lejerrådgiver.

Såfremt forpligtelsen til at udbedre udfordringerne ligger hos lejer selv, er det kundens lokale aftaleforhold, som afgør, hvordan udbedringerne foretages. Dette kan fx ske gennem Statens Facility Management løsning, hvis kunden er omfattet af denne.

Energioptimering

Bygningsstyrelsen sikrer, at bestemmelserne vedrørende de private lejemål i Cirkulære om energieffektivisering i statens institutioner (energicirkulæret) overholdes og forhandler med udlejer om energioptimering af lejemålet. Dette gælder i forbindelse med indgåelse, forlængelse og genforhandling af lejekontrakter såvel som i lejemålets løbetid. I lejemålets løbetid indsamler Bygningsstyrelsen energimærker for de lejemål, hvor udlejer er forpligtet til at udarbejde et revideret energimærke.

Bygningsstyrelsen arbejder løbende på at indgå aftaler med private udlejere og kunder om at overvåge energiforbruget via fjernaflæsning. Denne overvågning kan styrke dialogen med udlejere om potentialer ved energioptimeringer – både ift. bygningens drift og mere omfattende renoveringer. Overvågning af energiforbruget muliggør desuden en hurtig reaktion på afvigende forbrug og giver Bygningsstyrelsen et værktøj til rådgivning af kunderne om energibesparende adfærd.

Cirkulære om energieffektivisering i statens institutioner

Regler og krav til energioptimeringstiltag i både stats- og privatejede ejendomme er fastlagt i Cirkulære om energieffektivisering i statens institutioner. Cirkulærets formål er at fremme energieffektiv adfærd i statslige institutioner og at sikre en energieffektiv drift og vedligeholdelse af de bygninger, som staten ejer og lejer.

Særligt relevant er §7 stk. 2, hvor der er fastsat et krav til energibesparelser på mindst 10 pct. i 2030, set i forhold til energiforbruget i 2020, hvilket blandt andet gælder for alle statens private lejemål.

Ligeledes er der i § 15 skt. 1 fastsat et krav om, at staten i forbindelse med indgåelse, forlængelse eller genforhandling af lejekontrakter i privatejede bygninger eller dele af privatejede bygninger, skal stille krav om, at bygningen som minimum opfylder de mindstekrav til energimæssig ydeevne, der følger af Bygningsreglements krav til renoveringsklasse 2 – hvilket svarer til et energimærke B.

Udfasning af olie- og gasfyr

Regeringen har besluttet, at individuelle olie- og gasfyr udfases hurtigst muligt, og at det offentlige skal gå forrest.

For private lejemål, som benyttes af statslige institutioner, afsøges muligheden for udfasning af fossil opvarmning i dialog med udlejer, men en beslutning om udfasning af et evt. olie- eller gasfyr, kan først besluttes efter en konkret forhandling med den private udlejer.

Bygningsstyrelsen har lagt en plan for, hvordan dialogen med udlejerne af de ejendomme, der er opvarmet med olie eller gas, skal gennemføres. Når de konkrete konverteringer er forhandlet på plads med de private udlejere, vil et tillæg til lejekontrakten skulle godkendes af bygningens bruger. Konverteringen vil forventeligt være forbundet med en længere bindingsperiode eller en huslejestigning.

Opsigelse og fraflytning

Hvis kunden ønsker helt eller delvist at opsige sit lejemål, sørger Bygningsstyrelsen for at koordinere sagen i forhold til udlejer. Som kontraktholder opsiger Bygningsstyrelsen lejemålet efter at have modtaget rettidig anmodning fra kunden. Medmindre andet er aftalt i brugeraftalen, skal opsigelse være Bygningsstyrelsen i hænde senest 5 arbejdsdage før opsigelsesvarslet i lejekontrakten med den private udlejer.

Hvis kunden ønsker en delvis opsigelse, afklarer Bygningsstyrelsen, om det er muligt – enten i følge kontraktvilkårene eller efter konkret forhandling med udlejer. I givet fald indgår Bygningsstyrelsen aftale med udlejer og sørger for, at kontraktforholdene formelt bringes på plads ved et tillæg til lejekontrakten.

Aflevering af lejemålet

Alt afhængigt af kontraktens vilkår vurderes det fra sag til sag, hvordan fraflytningen bør håndteres. Fx kan det i nogle tilfælde være gavnligt at afholde et før-flyttesyn sammen med udlejer for at forventningsafstemme og aftale, hvilke tiltag der er nødvendige for at aflevere lejemålet i overensstemmelse med kontrakten. Bygningsstyrelsen deltager sammen med kunden og udlejer i et eventuelt før-flyttesyn og i det endelige flyttesyn.

Bygningsstyrelsen kontrollerer og vurderer rimeligheden af udlejers efterfølgende flytteopgørelse i forhold til de kontraktlige forpligtelser og forhandler pris og evt. uenigheder med udlejer. Hvis en evt. tvist om udlejers krav ved fraflytning ikke kan løses uden en domstols medvirken, afholder kunden udgifterne til sagens førelse, herunder advokatsalær og evt. øvrige sagsomkostninger.

Aflæsning og afmelding af forsyning

Målere aflæses under flyttesyn, hvor det er muligt. Når kunden selv har indgået tilslutningsaftaler med forsyningsselskaber (el, vand og varme og lign.), er det kundens eget ansvar at aflæse forbrugsmålere og afmelde forsyningsaftalerne samt at opsige eventuelle andre servicekontrakter vedr. lejemålet, som kunden måtte have indgået.

I flerbrugerejendomme, hvor forbrugsudgifter fordeles ud fra en fordelingsnøgle, opgøres forbruget på flyttedatoen og afregnes i henhold til den aftalte fordelingsnøgle.

Afregning af depositum samt drifts- og forbrugsregnskaber

Efter afregning af flytteopgørelsen afregner Bygningsstyrelsen depositum med udlejer og returnerer et evt. restbeløb til kunden. Udlejer kan i nogle tilfælde tilbageholde et beløb til evt. efterbetaling af forbrugs- og driftsregnskab. Der kan gå op til 1,5 år, før afregning af forbrugs- og driftsregnskab er afsluttet på grund af afslutning af forskellige regnskabsår.

Kontakt

Opsigelser af brugeraftaler i privatejede lejemål
BygstPLP-privatelejemal@bygst.dk

Øvrige henvendelser
Bygst@bygst.dk
T 4170 1000

København
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

Skanderborg
Thomas Helsteds Vej 9A
8660 Skanderborg

November 2023