



**Enhed**  
Socialtilsyn og  
National  
Koordination

**Sagsnr.**  
2016 - 6313

**Dato**  
27-11-2017

## Know-how notat om fastsættelse af markedsbestemt leje

Dette know-how notat er udarbejdet af Socialstyrelsens auditfunktion i forhold til socialtilsynet, og er en del af Socialstyrelsens opgave med at understøtte godkendelses- og tilsynsopgaven i socialtilsynet. Indholdet i know-how notatet skal understøtte de tilsynsmæssige overvejelser i socialtilsynet i forhold til en række faglige emner og vurderinger ved at fremlægge aktuelt bedste viden og praksis på et givent område som *vejledende fagligt grundlag*. Notatet har ikke karakter af retlig vejledning ift. lov om socialtilsyn, da denne ydes af Ankestyrelsen.

Socialtilsynene kan anvende notatet som led i deres vurdering af økonomien på sociale tilbud. Notatet beskriver konkret en række forhold, som socialtilsynene kan forholde sig til, når de – som led i den samlede vurdering af økonomien i sociale tilbud – skal vurdere fastsættelse af markedsbestemt leje. Notatet er udarbejdet med bistand fra revisionsfirmaet Ernst & Young.

Socialtilsynenes vurdering af, om det enkelte sociale tilbud har den fornødne kvalitet, skal tage udgangspunkt i en risikobaseret tilgang. Derfor skal tilsynene alene forholde sig til enkelte poster i budgetske maet i det omfang, at de vurderer, at posten skiller sig markant ud. Notatets formål er at vejlede socialtilsynene i vurderingen af fastsættelsen af markedsbestemt leje.

Det er afgørende at socialtilsynet præciserer, hvilke konkrete oplysninger, forhold og omstændigheder der er tillagt vægt for vurderingen. Derudover er det vigtigt at dokumentere eller udspecificere efter hvilke kriterier evt. sammenligninger foretages efter, og dermed tydeligt hvad vurderingen foretages på baggrund af.

### **Økonomivurderingen og den samlede kvalitetsvurdering**

Socialtilsynet skal ifølge socialtilsynslovens § 6, stk. 2, vurdere kvaliteten på sociale tilbud ud fra i alt otte temaer, herunder økonomi. Idet økonomivurderingen indgår i den samlede kvalitetsvurdering, kræver det et tæt samarbejde mellem tilsynskonsulenter, der godkender henholdsvis økonomi og de øvrige temaer.

Som led i vurderingen af, om et tilbud har den fornødne økonomiske kvalitet, skal socialtilsynet ifølge socialtilsynslovens § 6, stk. 3, tage stilling til,

- om tilbuddet er økonomisk bæredygtigt,
- om tilbuddets økonomi giver mulighed for den fornødne kvalitet i tilbuddet i forhold til prisen og i forhold til tilbuddets målgruppe, og
- om der er gennemsigtighed i tilbuddets økonomi.

Socialtilsynet skal ifølge socialtilsynslovens § 16, stk. 1, godkende årsbudgettet på det enkelte sociale tilbud. Oplysningerne i budgetske maet skal sammen med budget- og



regnskabsnøgletal, revisionspåtegninger og de private tilbuds årsregnskaber udgøre udgangspunktet for socialtilsynets vurdering af, om det enkelte tilbud har fornødne økonomiske kvalitet, jf. socialtilsynsbekendtgørelsens § 13, stk. 4. Hvis oplysningerne ifølge tilsynets vurdering ikke er tilstrækkelige, kan tilsynet efter en konkret vurdering indhente supplerende oplysninger hos tilbuddet, driftsherren eller revisor.

### **Markedsleje**

Socialtilsynet skal ifølge socialtilsynslovens § 16, stk. 3 *Som led i godkendelsen af årsbudgettet påse,*

*1) at udgifter til leje af fast ejendom ikke overstiger, hvad der anses for normale lejeudgifter for tilsvarende ejendom, der anvendes til tilsvarende formål (markedslejen),*

Markedslejen fastsættes per definition af markedet og er således udtrykket for, hvad den sædvanlige pris på markedet er for et tilsvarende lejemål.

Begrebet 'markedsleje' har siden 2000 haft en juridisk definition i erhvervslejelovens § 13, som giver en ganske præcis beskrivelse:

**§ 13.** Hver part i lejeforholdet kan i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen. Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved tvister om størrelsen af den fremtidige leje finder reglen i retsplejelovens § 344 om rettens fri bevisbedømmelse anvendelse.

### **Risikobaseret vurdering af markedsleje**

Udfordringen ved at fastslå markedslejen for en institution er ofte, at der ikke findes sammenlignelige lejemål. Mens markedet for kontorer, lager/produktion og detail er rimeligt gennemskueligt, findes der i meget begrænset omfang sammenligningsdata for lejemål med en speciel anvendelse og som ofte indeholder skole, plejefaciliteter mv.

Derfor kan det i den konkrete situation være vanskeligt at fastsætte markedslejen præcist. Institutionen kan efter det oplyste indeholde en række divergerende anvendelser, som både kan indeholde, dagtilbud, boliger, skole, pleje af syge/handicappede personer, produktionslokaler, lager mv.

Det anbefales, at der foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, og at der ikke opsættes generelle hovedregler. Det må på forhånd accepteres, at markedslejen for denne type lejemål ikke lader sig fastsætte præcist, men kan fastsættes inden for et vist spænd.

Når socialtilsynene foretager en risikovurdering i forbindelse med vurderingen af *"at udgifter til leje af fast ejendom ikke overstiger, hvad der anses for normale lejeudgifter for tilsvarende ejendom, der anvendes til tilsvarende formål (markedslejen)"*, kan de eksempelvis tage udgangspunkt i en sammenligning med sidste tilsyn eller med andre sammenlignelige tilbud. En sammenligning med sidste tilsyn kan tage afsæt i, om et tilbud har gennemgået væsentlige ændringer, som har haft eller kan have indflydelse på tilbuddet og dermed give anledning til et højere eller lavere markedsleje. Hvis tilsynet vurderer, at markedslejen anses for højt, i forhold til hvad anses for normale lejeudgifter for tilsvarende ejendomme, kan socialtilsynet søge inspiration i følgende forhold.

#### **1. Fastsættelse af markedsleje**

##### **1.1. Fastsættelsen af markedslejen for en konkret institution**

##### **1.2. Fastsættelsen af markedslejen for en konkret institution**

##### **1.3. Ændringer i Markedet**



## 2. Markedskonforme vilkår

- 2.1. Driftsudgifter
- 2.2. Vedligeholdelse
- 2.3. Opsigelsen – uopsigelighed
- 2.4. Lejerincitament
- 2.5. Deposita
- 2.6. Institutioner med botilbud

## 3. Hvordan dokumenterer tilsynet at lejen ikke er markedskonform?

### Ad 1. Fastsættelse af markedsleje

I retssager om fastsættelsen af lejen til markedslejen, afgøres størrelsen af markedslejen i praksis ved inddragelse af data fra sammenlignelige lejemål<sup>1</sup>.

Her kan hentes støtte fra lejelovens bestemmelser: den leje som, der i kvartret/området betales for tilsvarende lejemål, når der henses til "beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand"<sup>2</sup>.

I retssagerne indgår ud over disse såkaldte sammenligningslejemål også ofte skønserklæringer, som indeholder en ejendomsmægleres vurdering af markedslejen. En sådan skønserklæring vil dog meget ofte blive underkendt, hvis ikke den bygger på sammenligningsdata fra andre lejemål.

***Det kan således konkluderes, at markedslejen fastsættes ved at sammenligne med sammenlignelige lejemål, når der henses til art, beliggenhed, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand samt eventuelt kontraktuelle vilkår.***

Markedslejen sammenlignes ved at se på lejen pr. kvadratmeter pr. år.

*Arten* af lejemålet er en afgørende faktor for markedslejens størrelse. Hvorvidt der er tale om et lejemål, der er udlejet til f.eks. kontor, produktion, bolig – eller institutionsformål spiller en væsentlig rolle for markedslejens størrelse. Til eksempel er markedslejen, 1. kvartal 2017, for et kontor i kategorien "standard" i Trekantsområdet<sup>3</sup> DKK 750 (pr. m<sup>2</sup> pr. år), mens den for et industri- og logistiklejemål er DKK 225-250.

*Beliggenheden* spiller også en fremtrædende rolle i vurderingen. Med beliggenhed henses i høj grad til geografisk nærhed til det lejemål, der sammenlignes med (landsdel, by, kvarter mv. – jo tættere jo mere sammenligneligt). Derudover henses der til forholdsmæssig beliggenhed (på hovedgaden, tæt på stationen, til vandet mv). Til eksempel er den gennemsnitlige markedsleje for et kontor i København 1. kvartal 2017, i kategorien "bedste"<sup>4</sup> DKK 1.800, mens den i Århus er DKK 1.350.

Andre forhold, der spiller ind på markedslejens størrelse er lejemålets *størrelse* (jo større lejemål jo lavere markedsleje pr. m<sup>2</sup>), lejemålets *kvalitet* i form af indretning, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Hvis udlejer f.eks. alene har stillet en ejendom til rådighed og lejereren alene har betalt for indretning af lejemålet, vil udlejer i sagens natur ikke kunne forvente at få markedslejen for andet end den tomme ejendom uden indretning.

De *kontraktuelle vilkår* har også indflydelse på markedslejen. Et lejemål med en lang uopsigelighed for lejer vil typisk have en lavere markedsleje end en kontrakt med kort uopsigelighed, fordi lejerens samlede forpligtelse er mindre. Ret til afståelse og fremleje af lejemålet giver en højere markedsleje.

### Ad 1.1 Fastsættelsen af markedslejen for en konkret institution

Udfordringen ved at fastslå markedslejen for en institution er ofte, at der ikke findes sammenlignelige lejemål. Mens markedet for kontorer, lager/produktion og detail er rimeligt gennemskueligt, findes der i meget begrænset omfang sammenligningsdata for lejemål med en speciel anvendelse og som ofte indeholder skole, plejefaciliteter mv.

<sup>1</sup> Dette var i øvrigt også princippet før begrebet markedsleje

<sup>2</sup> Jf. lejelovens § 47, stk. 1.

<sup>3</sup> Ifølge Colliers PULS (1. kvartal 2017)

<sup>4</sup> Ifølge Colliers PULS (1. kvartal 2017)



Derfor kan det i den konkrete situation være vanskeligt at fastsætte markedslejen præcist. Institutionen kan efter det oplyste indeholde en række divergerende anvendelser, som både kan indeholde, dagtilbud, boliger, skole, pleje af syge/handicappede personer, produktionslokaler, lager mv.

Det anbefales, at der foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, og at der ikke opsættes generelle hovedregler. Det må på forhånd accepteres, at markedslejen for denne type lejemål ikke lader sig fastsætte præcist, men kan fastsættes inden for et vist spænd.

### **Ad 1.2 Fastsættelse af markedsleje for lejemål ejet af offentlige myndigheder på offentlige tilbud (værdiansættelse af kapitaludlæg for ejendom)**

Den beregnede forrentning af kapitaludlæg for ejendom beregnes for offentlige tilbud. Tallet skal give sammenlignelighed i forhold til de private tilbud, der typisk vil have lån på bygninger, der skal afdrages på og betales renter af. For offentlige tilbud, hvor bygningerne er betalt ud eller stilles frit til rådighed, skal der beregnes en forrentning. Tallet beregnes som markedsrentesats x aktivets værdi. (aktivets værdi er normalt seneste offentlige vurdering)

Eksempel: Ejendommen har en bogført værdi på 3,0 mio. kr. Markedsrenten er eksempelvis sat til 2 %. Den beregnede forrentning vil således udgøre 60.000 kr.

### **Ad. 1.3 Ændringer i markedet**

Markedslejen vil forandre sig over tid. Principielt vil tilsynet derfor skulle påse, om en lejebetaling fortsat kan anses for værende på markedsvilkår. Det vil imidlertid have afgørende betydning om tilbuddet sidder i et uopsigeligt eller opsigeligt lejemål.

I tilfælde af at lejemålet er uopsigeligt vil der kun skulle tages stilling til om lejefastsættelsen og de øvrige vilkår for lejemålet var indgået på markedsvilkår på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse.

Theoretisk set vil et tilbud, både offentligt og privat, med en meget høj leje, der er indgået på markedsvilkår, kunne nægtes godkendelse såfremt tilbuddet ud fra en helhedsbetragtning, som følge heraf, ikke vurderes økonomisk bæredygtigt. Det må dog anses som en meget sjælden forekommende situation.

Hvis lejemålet er opsigeligt vil tilbuddet imidlertid skulle have en større opmærksomhed på lejen og de øvrige vilkår i lejeaftalen. Her fastslår erhvervslejeloven, at man skal se på, hvad en kyndig lejer og udlejer ville aftale for det pågældende lejeforhold.

Når tilsynet vurderer en sådan situation, vil der ud over ovenstående forhold skulle tages hensyn til institutionens tilknytning til ejendommen og andre forhold omkring ejendommens indretning.

I en del institutioner har ejendommen således over tid udviklet sig til og omkring institutionen og kan dermed med en vis rette siges at være en integreret del af det samlede tilbud. Dette taler for en højere leje, men omvendt kan det samme argument tale imod, forudsat at der ikke er et konkurrerende tilbud og ønske om at leje ejendommen, idet ejendommens bredere anvendelse derved kan være blevet begrænset af dens indretning.

Som følge af, at det konkret kan være en vanskelig opgave at ansætte markedslejen på disse ejendomme, skal der derfor også være en margin for lejefastsættelsen, hvor lejen fastsættes i et spænd.

### **Ad 2. Markedskonforme vilkår**

Selv om kombinationsmulighederne for vilkår ud over lejen i en lejekontrakt er mange, så vil der være vilkår, der er typiske, når en lejekontrakt indgås mellem en lejer og en professionel udlejer.



### **Ad 2.1 Driftsudgifter**

De betalinger, der betales til udlejer, kan normalt opdeles i tre kategorier: (1) Den første er naturligvis lejen. (2) Den næste er lejerens faktiske forbrug af el, vand og varme. (3) Den sidste kategori er de såkaldte driftsudgifter. Driftsudgifterne er lejerens betaling af udlejers udgifter ved at drive ejendommen. Basalt set er det samtlige betalinger til udlejer, som hverken er leje eller forbrug. Det kan være andel af ejendoms-skatte, udlejers forsikring, rengøring, vedligeholdelse mv.

Det er vigtigt at holde sig for øje, at skønt driftsudgifter er sædvanlige, så er der ingen juridisk begrundelse eller kategori for denne type udgifter. Basalt set er der blot tale om et tillæg til lejen. Det sædvanlige niveau for driftsudgifter er under DKK 100 pr. m<sup>2</sup> pr. år for f.eks. lager eller et ikke-istandsat kontorlejemål, mens det kan være helt op til DKK 400 pr m<sup>2</sup> for lejemål i moderne kontorbygninger med fælles mødefaciliteter mv<sup>5</sup>.

### **Ad 2.2 Vedligeholdelse**

Lejemålet vil oftest overtages af lejereren i en vedligeholdelsesstand, der divergerer fra "som beset" til "ny-istandsat". Et lejemål vil normalt skulle afleveres i samme stand som ved indflytningen. Lejereren vil generelt skulle fjerne sine egne installationer mv. i forbindelse med fraflytning.

I den forbindelse skal man være opmærksom på om betalingen dækker både indvendig og udvendig vedligeholdelse, nærmere nedenfor.

### **Ad 2.3 Opsigelsen – uopsigelighed**

Det er ikke unormalt, at en lejer påtager sig 3-10 års uopsigelighed – og altså binder sig til lejemålet i denne periode. Jo større investeringer udlejeren foretager i forbindelse med lejerens indflytning (særligt udstyr eller ombygning), jo større vil kravet til uopsigelighed være.

Et lejemål er fra erhvervslejelovens side som udgangspunkt uopsigeligt for en udlejer. En af de få undtagelser hertil, er hvor udlejeren selv skal bruge lokalerne. Det er sædvanligt, at udlejeren påtager sig en fuldstændigt uopsigelighed i en periode der typisk er dobbelt så lang som lejerens uopsigelighed.

Det løbende opsigelsesvarsel er derudover normalt gensidigt fra 6 til 12 måneder.

Lejereren vil typisk have påtaget sig den indvendige vedligeholdelse af lokalerne, mens udlejeren ofte påtager sig den udvendige. Er der tale om en ejendom med kun en lejer, ses det ofte, at lejereren også har forpligtelsen til at vedligeholde den udvendige side af bygningen.

### **Ad. 2.4 Lejerincitamenter**

I det nuværende marked er det sædvanligt, at lejereren via forhandling opnår en lejebat på 6-9 måneders husleje.

### **Ad. 2.5 Deposita**

Lejereren stiller normalt depositum eller bankgaranti for op til et halvt års leje. Jo større investeringer i særindretninger mv., som udlejer har bidraget med – jo større sikkerhed vil der typisk blive krævet.

Der gælder i sagens natur en række yderligere krav i et lejeforhold, f.eks. om afståelsesret, fremleje, anvendelse, men der kan ikke siges noget generelt om disse vilkår.

### **Ad. 2.6. Institutioner med botilbud**

Der gælder særlige regler om fastsættelsen for kommuners og regioners leje for plejeboliger, ældreboliger og boliger til personer med handicap. Disse lejemål er alle omfattet af erhvervslejeloven og dermed de ovenfor omtalte regler om markedesleje mv<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Erfaringsbaseret viden fra revisionsfirmaet Ernst and Young

<sup>6</sup> Jf. erhvervslejelovens § 1, stk. 4.



Erhvervslejelovens regler vil typisk også gælde, selv om lejemålet er beliggende i almene boligbyggerier.

Er der tale om udlejning af en ejendom til fremleje til borgere i et generelt botilbud (ikke plejebolig) kan der i visse tilfælde være tale om omstændigheder, der bringer forholdet mellem myndigheden og institutionen ind under lejeloven og boligreguleringslovens regler, og altså ikke erhvervslejelovens regler. Dette vil f.eks. ofte være tilfældet ved et bofællesskab, hvor borgeren betaler en ydelse for at få stillet boligen til rådighed. Botilbudslignende tilbud, hvor den kommunale udlejning af boligdelen til borgere omfattet af lov om leje, kan godkendes af socialtilsynet og dermed indgå i den kommunale forsyning, hvis det er etableret inden 1.1-17. Herefter er det mere hensigtsmæssigt, at kommunerne ved oprettelsen af tilbud efter den 1. januar 2017 benytter sig af de botilbudsformer, der er fastsat i serviceloven og almenboligloven.

### **Ad. 3. Hvordan dokumenterer tilsynet at lejen ikke er markedskonform?**

I forbindelse med godkendelsen af budgettet kan tilsynet/ene eksempelvis overveje at opbygge en intern database for lejeniveauet for ejendomme, der nærmere angiver sammensætningen af lejen på de enkelte typer af ejendommens lokaler, målgruppen for tilbuddet samt ejendommens vedligeholdelsesniveau, og hvorvidt der er tale om opsigelige lejemål eller ej. Særligt målgruppen vil kunne påvirke lejefastsættelsen – idet visse målgrupper slider hårdere på bygningsmassen mv. end andre.

Tilsynet kan ikke pålægge de enkelte tilbud at fremskaffe og afholde omkostninger til en ekstern uvildig vurdering af lejen, men tilsynet kan godt opfordre tilbuddet hertil, som led i tilsynets økonomiske tilsyn. I tilfælde at tilbuddet vil fremkomme med en sådan, bør det overvejes at opfordre til at den uvildige vurdering redegør for hvordan sammensætningen af lejemålets enkelte lokaletyper, målgruppen, vedligeholdelsesniveauet og øvrige vilkår om f.eks. opsigelighed influerer på værdiansættelsen.

Hvis tilbuddet ikke ønsker at medvirke hertil, vil tilbuddet imidlertid altid være forpligtet til at aflevere lejeaftalen samt en beskrivelse af lejemålets sammensætning og vedligeholdelsesniveauet på de enkelte lokaler på ejendommen. Det er dog åbenbart, at det vil kunne tillægges en processuel skadevirkning for tilbuddet, såfremt tilbuddet ikke vil medvirke til en fyldestgørende undersøgelse af vilkårene for lejen.

Det vil givet høre til undtagelsestilfældene at tilsynet af egen drift indhenter en uvildig vurdering af lejen, hvorfor tilsynet bør overveje at fremskaffe et andet sammenligningsgrundlag til efterprøvelse af lejefastsættelsen.

På grundlag af indkomne lejeaftaler fra de enkelte tilsyn vil tilsynet således selv kunne opbygge et sammenligningsgrundlag for vurderingen af markedslejen på en konkret ejendom. Såfremt der på dette grundlag identificeres ejendomme med en leje, der ligger udenfor det normale lejeniveau for tilsvarende ejendomme, vil tilsynet herefter kunne vurdere andre indikatorer på en ikke markedskonform leje. Her vil særligt relationer til nærtstående venner og familie give en indikation for en nærmere undersøgelse af lejeaftalen.