



Afgjort den 13. november 2014

23

Undervisningsministeriet. København, den 3. november 2014.

- a. Undervisningsministeriet orienterer herved Finansudvalget om, at SOSU Sjælland har indgået en huslejekontrakt med en uopsigelighed på 11½ år med en samlet huslejekontraktforpligtelse i uopsigelighedsperioden på 44,4 mio. kr. (2013-niveau), og at huslejekontrakten indeholder tre usædvanlige bebyrdende bestemmelser.
- b. SOSU Sjælland er en statsfinansieret selvejende institution godkendt efter Lov om institutioner for erhvervsrettet uddannelse. Institutionen har dermed bygningsmæssigt selveje, men skal overholde bestemmelserne i afsnit 2.11.5.3 Bygningsmæssige forhold i Budgetvejledning 2014, hvoraf fremgår, at ved indgåelse af lejemål med uopsigelighed på 10 år eller mere og hvor den samlede forpligtelse for en statsfinansieret selvejende institution opgjort for hele uopsigelighedsperioden under ét udgør 30 mio.kr. eller derover, samt indgåelse af lejemål, hvortil der er knyttet usædvanlige byrdefulde vilkår, kræves Finansudvalgets tilslutning.

SOSU Sjælland indgik med virkning fra 1. juli 2013 en erhvervslejekontrakt for ejendom beliggende Slotshaven 3, 4300 Holbæk. Af kontrakten fremgår, at aftalen fra lejers side er uopsigelig indtil 1. januar 2023, hvor den fra lejers side kan opsiges til fraflytning den 1. januar 2025.

Skolen har ud fra denne formulering i lejekontrakten tidligere vurderet, at kontrakten var uopsigelig i 9½ år (fra 1. juli 2013 til 1. januar 2023). Uopsigelighedsperioden er imidlertid retteligt 11½ år (fra 1. juli 2013 til 1. januar 2025), og da huslejen i bindingsperioden udgør 44,4 mio. kr. (2013-niveau), skulle kontrakten have været forelagt Finansudvalget inden indgåelsen.

Misforståelsen blev afdækket af skolens revisor i forbindelse med revisionen af skolens regnskab for 2013.

Skolen har redegjort for forløbet over for Undervisningsministeriet. I den forbindelse er det fremgået, at der i lejekontrakten også findes tre øvrige forhold, der vurderes at være usædvanlige byrdefulde vilkår, der skulle være redegjort for over for Finansudvalget i forbindelse med en forelæggelse. Disse er:

- Fraskrivning af retten til at kræve lejen reguleret under henvisning til reglerne om markedsleje i lejers uopsigelighedsperiode
- Det, at lejen ikke på noget tidspunkt reguleres til et beløb mindre end lejen på overtagelsesdagen

- Det, at udlejer som erstatningsansvarlig over for lejer ved grov uansvarlighed fra udlejers side maksimalt kan gøres ansvarlig for et beløb svarende til 6 måneders husleje pr. skadesbegivenhed

Skolens begrundelse for de tre vilkår er en samlet vurdering af forhandlingsforløbet om lejekontrakten. Udlejer har foretaget flere særindretninger i bygningen tilpasset skolens ønsker og behov. Skolen har derfor fundet det i overensstemmelse med sædvanlig praksis, at udlejer har villet sikre sig, at lejen ikke kan komme under begyndelseslejen med den aftalte pristalsregulering; hvilket også skal ses i lyset af, at det samtidig er aftalt, at udlejer ikke kan kræve lejeforhøjelse ud over pristalsreguleringen. Med hensyn til begrænsningen af udlejers erstatningsansvar gælder dels, at begrænsningen kun angår det løse, som skolen som lejer har placeret i bygningen, dels at maksimumbeløbet pr. eventuel hændelse er op til 2 mio. kr., og endelig at udlejers ansvar efter erhvervslejelovens § 18 om afslag ved forringet brugsværdi eller § 19 om ophævelse af lejemålet ved alvorlige mangler ikke er berørt af ansvarsbegrænsningen.

Undervisningsministeriet har efterfølgende i en vejledning på sin hjemmeside præciseret, at uopsigelsesperioden for en lejekontrakt er perioden fra kontraktens begyndelsesdato til den dato, lejemålet tidligst kan fraflyttes, hvilket skal medvirke til, at en lignende misforståelse af definitionen på uopsigelsesperiodens længde ikke vil opstå igen.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 3. november 2014

CHRISTINE ANTORINI

/ Charlotte Tang

Til Finansudvalget.

Taget til efterretning af Finansudvalget på et møde den 13-11-2014