

Bilag

Juridisk vurdering af lejemålene Hedeager 1, 3 og 5, 8200 Århus N – lejemål til AUH og Midtsim

Region Midtjylland påtænker at indgå en række lejemål på Hedeager 1, 3 og 5, fordelt på 3 lejekontrakter. Udlejer er Pensiondanmark P/S, dvs. en pensionskasse. Det vurderes, at der er tale om en velrenommeret og professionel udlejer, der har en betydelig interesse i at opretholde et godt forhold til Region Midtjylland som lejer.

Ovenstående afspejler sig bl.a. i lejevilkårene, der generelt virker rimelige og velafbalancerede. Region Midtjylland betaler ikke depositum for nogen af lejemålene. Derover der det aftalt, at et tidligere betalt depositum på et enkelt mindre lejemål i Hedeager 3, tilbagebetales til Region Midtjylland i forbindelse med indgåelsen af en ny, opsamlende lejeaftale herfor.

Alle 3 lejeaftaler indeholder en lejereguleringsklausul. Det er dog værd at bemærke, at lejereguleringen følger den almindelige prisudvikling på området, ligesom der *ikke* opereres med en årlig minimumsregulering, hvilket ellers er nær ved standard inden for erhvervslejeområdet. Dette vurderes positivt i relation til at kunne holde lejen på et fornuftigt niveau fremover.

Selve lejeprisen andrager mellem 1.200 – 1.225 kr./m/2 år, afhængig af, hvilket lejemål der er tale om. Lejeniveauet er i øvrigt stort set uændret, set i forhold til tidligere lejemål på samme adresse, dvs. lejen ses ikke at være opreguleret i nævneværdigt omfang i de seneste år i forbindelse med indgåelse af nye lejeaftaler. Sammenlignet med andre lejemål i området, og taget beliggenhed, stand, lejevilkår og faciliteter m.v., i betragtning, mener jeg, at der er tale om et markedskonformt lejeniveau. Det samme gælder for driftsomkostningerne.

Region Midtjylland har forhandlet sig frem til, at udlejer påtager sig at stå for omkostningerne forbundet med Region Midtjyllands ønsker og behov til indretning af de enkelte lejemål. Herved mindskes Region Midtjyllands initialomkostninger betydeligt. Denne fremgangsmåde afspejles også på Region Midtjyllands mulighed for at opsiges lejemålene, der således er gjort uopsigelige i 10 år.

Da begge parter som nævnt har en betydelig interesse i at få konsolideret et langvarigt lejeforhold, vurderes de nævnte aftaler og uopsigelsesperioder som forretningsmæssigt forsvarlige og fornuftige.

Samlet set vurderes det, at lejevilkårene for Hedeager 1, 3 og 5 - hver for sig og samlet - er velafbalancerede rimelige, og at lejeniveau og øvrige udgifter (herunder de løbende driftsomkostninger m.v.) er markedskonforme.



Dato 16-05-2022

Sagsbehandler Klaus Paulsen

klaus.paulsen@stab.rm.dk

Tel. +4524786497

Sagsnr. 1-61-16-22

Side 1