

# Indberetning af aktuel leje og tomgang

## 1. Indledning

Indberetning af oplysninger om aktuel leje og tomgang foretages på lejemålsniveau og som udgangspunkt på kvartalsvis basis gennem EjendomsDanmarks indberetningsportal. Opgørelsesdatoen er fastlagt til den første dag i hvert påbegyndt kvartal. Det vil fx sige den 01.01 for 1. kvartal, den 01.04 for 2. kvartal, 01.07 for 3. kvartal og 01.10 for 4. kvartal.

Indberetning indeholder oplysninger om den aktuelle leje, som er den leje, der er opkrævet for hvert enkelt lejemål i den pågældende ejendom samt de aconto driftsomkostninger, der er tillagt eller indeholdt i lejen. Derudover skal baggrundsdata om ejendommen, som eksempelvis lejemålets areal, anvendelse, indflytningsdato samt tomgangsstatus også fremgå.

Din deltagelse er med til at sikre og styrke landets største markedsdatabase for på lejemålsniveau for op imod 1/4 mio. bolig- og erhvervslejemål i landet.

## 2. Datapunkter

### Lejemålets karakteristika

- Enhedsnummer
- Ejendomsnummer
- Tomgangsstatus
- Adresse
- Postnummer
- By
- Kommunekode
- BBR-nummer
- Lejemålets sektor
- Lejefastsættelse
- Handlet eller under udvikling
- Virksomhed der indberettes for
- Handlet
- Uopsigelighed
- BFE-nummer
- Butikscener
- Antal p-pladser
- Brutto-/nettoleje
- Indflytningsdato
- Fraflytningsdato
- Opsigelsesdato
- Opsigelsesårsag
- Opsigelsesvarsel
- Genudlejningsdato
- Opgørelsesdato
- Bemærkninger

### Årsleje

- Leje inkl. drift
- Årsleje kontor
- Årsleje butik
- Årsleje industri
- Årsleje bolig
- Årsleje andet erhverv
- Årsleje sekundært
- Årsleje parkering
- Årsleje kælder
- Årsleje fælles
- Årsleje ej opdelt
- Årsleje logistik
- Årsleje hotel
- Årsleje erhverv i alt
- Midl. lejenedsættelse
- Tab på lejere
- Moms
- Depositum

### Areal

- Samlet areal
- Areal kontor
- Areal butik
- Areal industri
- Areal bolig
- Areal andet erhverv
- Areal sekundært
- Areal parkering
- Areal kælder
- Areal fælles
- Areal ej opdelt
- Areal logistik
- Areal hotel
- Areal erhverv i alt

**Udlejerafholdte aconto driftsomkostninger**

- A conto driftsomkostninger
- Særindretning og installationer
- Skatter og afgifter
- Planlagt og løbende udvendig vedligeholdelse
- Planlagt og løbende indvendig vedligeholdelse
- Renhold
- Vagt og sikkerhed
- Kantinedrift og anden service
- Forsikringer
- Ejendomsadministrationsomkostninger
- Antenne, internet og lignende

**Forbrugsomkostninger**

- A conto forbrugs-omkostninger
- Årlig varme
- Årlig fælles
- Årlig vand
- Årlig el
- Forsyning

**3. Sektorafrænsning**

Markedsstatistikken anvender en sektorinddeling på lejemålsniveau:

- Kontor
- Butik
- Industri
- Bolig
- Andet erhverv
- Sekundære arealer

Sektorerne kan blandt andet indeholde følgende anvendelsesmuligheder:

**Kontor** omhandler eksempelvis kontorlejemål, kontorhoteller og lignende lejemål, som anvendes til egentlig erhvervsmæssig anvendelse. Det kan også omhandle læge- eller tandlægeklinikker i beboelsesejendomme, som er særligt indrettede til en erhvervsmæssig anvendelse.

**Butik** omfatter dagligvarebutikker, butikker i strøgejendomme, butikcentre, og varehuse. Restauranter, cafeer og lignende hører også ind under denne kategori.

**Industri** dækker over svær eller let industri, værksteder men også lagerlejemål og lejemål til logistik og distribution. Kælderlejemål, der anvendes til lager, hører også ind under industri.

**Bolig** er boliglejemål og kan være alt fra lejemål i etageboliger til udlejning af enkelte beboelsesejendomme eller dele heraf.

**Andet erhverv** består af undervisnings- eller sundhedsinstitutioner, børnepasning, lejemål til fritid og kultur samt hoteller og parkering. Dertil kommer også ubebyggede grunde, antennepladser, reklameskilte samt øvrigt erhverv inden for eksempelvis land- og skovbrug.

**Sekundære arealer** omhandler andre udlejede arealer, som ofte er i forbindelse med et primært lejemål. Sekundære arealer kan for eksempel være depoter, rengøringsrum eller loftsrum. Det kan også være et kælderrum, såfremt det anvendes til depot og ikke som lagerplads i forbindelse med eksempelvis et butikslejemål.



#### 4. Opdeling af leje

Såfremt et lejemål har forskellige anvendelsesmuligheder, kan lejen opdeles på forskellige sektorer, jf. afsnit 2 om sektorafgrænsning. Hvis det ikke muligt at opdele lejen på disse sektorer, kan det være nødvendigt at benytte en fordelingsnøgle til at fordele lejen. Fordelingsnøglen kan for eksempel være arealet eller en anden fordelingsnøgle, der er passende til lejemålet. Hvis der ikke kan findes en passende fordelingsnøgle til lejen, lægges lejen i den anvendelse, hvor det skønnes, at over halvdelen af den aktuelle årsleje stammer fra. Hvis den er mindre end halvtreds procent for alle anvendelser, lægges lejen i andet erhverv.

#### 5. Opdeling af areal

Ligeledes er det væsentligt, at arealet opdeles efter sektor. Hvis det ikke er muligt at opdele lejemålet på disse sektorer, kan det være nødvendigt at foretage et skøn vedrørende det pågældende lejemål. Hvis det ikke er muligt at lave et skøn, vælges det at lægge arealet i den sektor, hvor over halvdelen af den aktuelle årsleje stammer fra. Sidstnævnte kan om yderst nødvendigt være baseret på et skøn.

#### 6. Opdeling af ikke-kategoriserede erhvervslejemål

I nogle tilfælde er der for erhvervslejemål i indberetteres administrative systemer ikke en sontring mellem typen af erhvervslejemål. Det betyder, at der skal tilføjes oplysninger om, hvorvidt lejemålet er kontor, butik eller industri.

Det er essentielt for EjendomDanmark, at dette registreringsarbejde (som kun skal laves én gang) også kommer til at betyde et så begrænset ressourcetræk for den enkelte indberetter som overhovedet muligt. Derfor vil EjendomDanmark koordinere og bistå med arbejdet således, at processen bliver så let som muligt.

#### 7. Handlet eller under udvikling

Handlet eller under udvikling sikrer fx, at der ikke sker for store udsving i tomgangen. Ejendommen og lejemål er under udvikling, hvis ejendommen er under opførelse, eller hvis en overvejende del af ejendommen er blevet tømt i forbindelse med ombygning. Ombygningen skal omfatte mindst halvdelen af ejendommens legebærende værdi. Projektet er færdiggjort, når mere end 75% af ejendommens legebærende værdi er udlejet, eller der er gået mere end 6 måneder efter den praktiske færdiggørelse.

Variablen kan antage følgende værdier på opgørelsesdatoen i hvert kvartal:

3=enheden er købt siden sidste kvartal,

2=enheden er solgt siden sidste kvartal og indgår ikke mere i data,

1=ejendommen er under udvikling,

0=enheden er ikke handlet eller udvikling.

#### 8. Vejledning til udtræk

De markedsdata, som deltagerne indberetter, bliver genereret på baggrund af de administrative systemer, hvor lejemålsoplysninger indgår. På den baggrund er der blevet udarbejdet vejledninger til, hvorledes markedsdata for aktuel leje og tomgang kan opsættes og



udtrækkes i UNIK Bolig, EG Bolig og EG Strato. Vejledningerne kan tilgås på [ejd.dk/statistik/indberetning/](http://ejd.dk/statistik/indberetning/) under punktet 'Leje og tomgang'.

## 9. Forklaring på datapunkter

Følgende tabel er en oversigt over, hvad der er muligt at indberette med hensyn til data om aktuel leje og tomgang. Bemærk at nogle af variablene vil være obligatoriske. Der vil ligge en dertilhørende skabelon til denne oversigt under punktet 'Leje og tomgang'.

Variabel	Obligatorisk	Forklaring
Enhedsnummer/Unikt identifikationsnummer	X	Hver enhed skal angives med unikt identifikationsnummer. Data skal så vidt muligt afleveres på lejemålsniveau, hvor der er flere lejere i samme ejendom. For at kunne lave en samlet økonomisk tomgangsprocent indberettes alle data – både tomme og udlejede.
Ejendomsnummer	(X)	Unik ejendomscode i indberetterens system. Såfremt ejendomsnummeret kan udledes af enhedsnummeret/det unikke identifikationsnummer, er feltet ikke påkrævet. Det er en fordel, hvis koden er konsistent over tid og svarer til ejendomsnummeret for indberetninger af værdiansættelse og historiske afkast.
Tomgangsstatus	X	I feltet "Tomgang" angives et "NEJ", hvis lejemålet er udlejet, eller et "JA", hvis det drejer sig om et ledigt lejemål.
Indflytningsdato	X	Indflytningsdatoen er den dato, hvor den nuværende aktivitet er startet, herunder tomgang. Hvis bygningen har stået tom siden 12-10-2015, så er det denne dato, der skal angives som værende indflytningsdato. Hvis lejemålet har været udlejet siden 12-10-2015, så er det denne dato, der skal angives som værende indflytningsdato.
Kommunekode		<a href="#">Kommunekoden har tre cifre, hvor for eksempel 101 er Københavns Kommune og 751 er Aarhus Kommune. Kommunekoderne kan findes på Danmarks statstiks hjemmeside: Kommunekoder</a>
BBR ejendomsnummer		Ejendomsnummeret består af 6 cifre og identificerer den enkelte ejendom entydigt inden for kommunen.
Adresse	X	Skal mindst indeholde vejnavn og husnummer. Etage og andre adresse-specifikke oplysninger må også gerne angives.
Postnummer	X	Postnummer.
By		By.
Lejemålets sektor	X	Udfyldes kun for lejemål, hvor areal og årsleje ikke er opdelt på sektor. I feltet skal der angives primær sektor for lejemålet. Her kan også angives erhverv, hvis lejemålet ikke kan opdeles yderligere.
Samlet areal	X	Areal i alt er en sammentælling af de efterfølgende arealfelter. Areal angives i kvadratmeter (typisk opgjort som bruttoareal).
Areal kontor		Areal angives i kvadratmeter. For definition af sektorinddelinger efter kontor, butik, industri, bolig og andet erhverv se afsnit 2 om sektorafrænsning.
Areal butik		
Areal industri		
Areal bolig		
Areal andet erhverv		
Areal sekundært		
Leje inkl. drift	X	Feltet er en sammentælling af felterne kontorleje, butikleje, industri- /lagerleje, boligleje, andet erhverv leje, leje sekundære arealer, midlertidig lejenedsættelse og a conto drift. Beløb angives i kroner ekskl. moms
Leje kontor		



Leje butik		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Leje industri		
Leje bolig		
Leje andet erhverv		
Leje sekundær		
Midlertidig lejenedsættelse	X	En eventuel midlertidig lejenedsættelse vil altid være tidsbegrænset. Midlertidig lejenedsættelse defineres som den aktuelle midlertidige årslejenedsættelse på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
A conto driftsomkostninger	X	A conto drift er omkostninger ekskl. moms, der betales af lejer. For enheder med nettolejekontrakter skal feltet indeholde diverse tillæg til lejen, som for eksempel ejendomsskat og fællesudgifter, men forbrugsudgifter, som for eksempel vand og varme skal ikke indgå i a conto drift.
Øvrige driftsomkostninger/ A conto forbrugsomkostninger		Her kan indgå forbrugsudgifter som for eksempel vand og varme.
Handlet eller under afvikling		Variablen kan antage følgende værdier på opgørelsesdatoen i hvert kvartal: 3=enheden er købt siden sidste kvartal, 2=enheden er solgt siden sidste kvartal og indgår ikke mere i data, 1=ejendommen er under udvikling, 0= enheden ikke handlet eller under udvikling. Se eventuelt afsnit 6 om dette.
Virksomhed der indberettes for		Hvis indberetteren administrerer for flere virksomheder, da kan virksomhedernes navn angives. Det kan også være CVR-nummeret som angives.
Lejeregulering/lejekonstanttype		Angives kun for boliglejemål. Det er, hvorvidt et boliglejemål er udlejet efter markedsleje, det lejes værdi, omkostningsbestemt leje eller småhusudlejning.
Fraflytningsdato		Her kan angives, hvornår lejemålet senest er fraflyttet eller en fremtidig fraflytningsdato.
Areal parkering		Areal fra parkeringspladser eller lignende. Areal angives i kvadratmeter.
Areal kælder		Areal fra kælderrum eller lignende. Areal angives i kvadratmeter.
Areal fælles		Areal fra fællesarealer. Areal angives i kvadratmeter.
Areal ej opdelt		Areal som ej kan opdeles. Areal angives i kvadratmeter.
Areal logistik		Areal fra logistik-arealer. Areal angives i kvadratmeter.
Areal hotel		Areal fra hotel. Areal angives i kvadratmeter.
Areal erhverv i alt		Areal fra erhverv, som ikke kan opdeles i butik, kontor eller industri. Areal angives i kvadratmeter.
Antal p-pladser		Antallet af parkeringspladser.
Årsleje parkering		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Årsleje erhverv i alt		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Årsleje kælder		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Årsleje fælles		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Årsleje logistik		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Årsleje hotel		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Årsleje ej opdelt		Lejen defineres som den aktuelle årsleje på opgørelsesdatoen i hvert kvartal ekskl. moms.
Årlig varme		Individuel aconto varme.
Årlig fælles		Individuel aconto fælles.

## Indberetning af leje og tomgang

21. marts 2022

Side 6 af 6

EJENDOM  
DANMARK

Årlig vand		Individuel aconto vand.
Årlig el		Individuel aconto el.
Moms		Moms.
Depositum		Depositum.
Særindretning og installationer		Årlige særindretningsomkostninger.
Skatter og afgifter		Samlede skatter og afgifter årligt.
Handlet		Markering af om ejendommen er handlet i dette kvartal, der indberettes for. Der kan vælges mellem 'Købt' eller 'Solgt'.
Uopsigelighed		Angiv eventuel uopsigelighed fra lejer.
Øvrig status		
Butikscenter		Angivet om lejemålet ligger i et center.
Bemærkninger		Kommentarer til lejemålet.
BFE nummer		Erstatter BBR-ejendomsnummeret, når registreret laves om.
Brutto-/Nettoleje		Indikation af om lejekontrakten er baseret på brutto- eller nettoleje.
Planlagt og løbende udvendig vedligeholdelse		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Planlagt og løbende indvendig vedligeholdelse		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Renhold		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Vagt og sikkerhed		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Kantinedrift og anden service		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Forsikringer		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Ejendomsadministrationsomkostninger		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Forsyning		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Tab på lejere		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Antenne, internet og lignende		Udgifter angivet i kr. pr. år.
Opsigelsesdato		Den dato, hvor lejemålet er opsagt.
Opsigelsesårsag		Årsag til opsigelsen.
Opsigelsesvarsel		Opsigelsesvarsel, som er blevet aftalt (fx løbende måned + 3 måneder)
Genudlejningsdato		Dato for genudlejning.
Opgørelsesdato	X	Dato for opgørelsen af markedsdato. Markedsdata indberettes som udgangspunkt kvartalsvist per primo hvert kvartal. Det vil fx sige den 01.01 for 1. kvartal, det 01.04 for 2. kvartal, 01.07 for 3. kvartal og 01.10 for 4. kvartal.