

REFERAT Kommunalbestyrelsen Lukket d. 28-09-2023

Mødedato Torsdag d. 28. september 2023 kl. 20:00

Mødested Mødesalen

Mødedeltagere Ann Harnek (T), Annette Nyvang (T), Flemming Blønd (L), Henrik L. Kjærsvold-Niclasen (V), Helle Barth (V), Jan Madsen (C), Kenneth Gøtterup (C), Lisbeth Dam Larsen (M), Martin Wood Pedersen (C), Mia Tang (C), Nicolaj Bertel Riber (A), Ole H. Hansen (A), Peter Læssøe (T), Theis Guldbech (C), Trine Søe (C), Ann Marquardsen (L)

Indholdsfortegnelse

Beslutning - Eventuel ophævelse af sag i boligretten.....	3
---	---

Punkt 1: Beslutning - Eventuel ophævelse af sag i boligretten

23/1939

Resumé:

Sagen omhandler stillingtagen til ophævelse af sagsanlæg i boligretten om lejestigning mod guldsmed Barbara Maria.

Indstilling:

Administrationen indstiller, at sagsanlægget hæves og det meddeles guldsmed Barbara Maria, at den påtænkte lejestigning trækkes tilbage.

Beslutning: Økonomiudvalget den 28-09-2023

Anbefales over for KB med tilføjelse om, at administrationen bemyndiges til at afslutte sagen med STAD Valuar.

Beslutning: Kommunalbestyrelsen Lukket den 28-09-2023

Godkendt.

Ebbe Kyrø (T) var indkaldt som stedfortræder for Ann Harnek (T).
Jerrick Walløe (C) var indkaldt som stedfortræder for Theis Guldbach (C).

Sagsfremstilling:

Kommunalbestyrelsen besluttede juni 2023, at lejemålene Cafe Sylten, Cafe Hallöy, Guldsmeden og Lille Væl varsles en stigning i erhvervslejen med udgangspunkt i markedslejevurderingerne fra STAD Valuar.

Guldsmeden Barbara Maria og Lille Væl har gjort indsigelse mod denne varsling. Økonomiudvalget besluttede i august 2023, at samtlige indsigelser mod de varslede lejestigninger indbringes for boligretten.

STAD Valuar har den 18. september 2023 i mail oplyst, at der er sket en fejl i arealangivelserne på lejevurderingsrapporten på lejemålet for guldsmeden beliggende Kongevejen 11B, 2791 Dragør.

Det betyder, at vurderingen af årslejen falder fra 228.000 kr. til 212.400 kr. svarende til en potentiel stigning på 9,99 % i forhold til den nuværende årsleje.

For at kunne regulere lejen, skal den være væsentlig lavere end markedslejen. Det er i retspraksis blevet fortolket således, at lejen skal være ca. 10-15 % lavere end markedslejen.

Det har påført sagen flere usikkerheder, at STAD Valuar ikke var skarp på kvadratmeterne, da vurderingen blev foretaget. De 10 % ligger inde for retspraksis, men det er en forudsætning, at vurderingen er korrekt. Den advokat som kommunen bruger i boligretten vurderer, at sagen ligger på vippen, og hvis STAD Valuar har vurderet bare lidt for højt, er der stor risiko for, at retten vil finde, at stigningen ikke er væsentlig.

Administrationen har tidligere anbefalet, at kommunen med udgangspunkt i markedslejevurderingerne varsler lejestigning for de lejemål, hvor forskellen mellem den faktiske leje og markedslejevurderingen er større end 15 %.

På den baggrund anbefaler administrationen, at sagsanlægget hæves og det meddeles guldsmed Barbara Maria, at den påtænkte lejestigning trækkes tilbage.

Administrationen vil opgøre de udgifter som er påført kommunen som konsekvens af den fejlagtige vurderingsrapport og drøfte en eventuel godtgørelse til kommunen med STAD Valuar.

Love/Regler:

Ingen bemærkninger.

Økonomi/Personaleforhold:

Ingen bemærkninger.

Kommunikation/Høring:

Ingen bemærkninger.

Relation til politikker:

Ingen bemærkninger.

Beslutningsproces:

Ekstraordinært Økonomiudvalgsmøde den 28. september 2023.

Kommunalbestyrelsen den 28. september 2023.