

Fra: Finn Schandel Christensen <fsc@bo-vest.dk>

Sendt: 9. august 2021 12:52

Til: Kristian Overby <kro@bo-vest.dk>

Emne: SV: Dække indskud i købmanden?

Hej Kristian.

Spørgsmålet kan opfattes som to spørgsmål, hvor jeg har lagt til grund at lejemålet er rent erhvervslejemål, altså at der ikke er bolig tilknyttet lejemålet.

Hvis jeg tager fejl i forudsætningerne giv mig en mail, så ser jeg på det - måske med andre øjne ?

1) Et tilskud som betales af lejerne via huslejeforhøjelse - eller 2) et tilskud godkendt som en del af byggeregnskabet.

Ad 1):

Almenlejelovens § 9 bestemmer, at den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler skal til enhver tid være fastsat således, at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser og lignende i henhold til reglerne i lov om almene boliger m.v.

Samtidig bestemmer Driftsbekendtgørelsen § 69, Stk. 2. , at i driftsbudgettet for en afdeling af en almen boligorganisation eller en selvejende institution skal lejen for afdelingens boliger og øvrige lokaler være fastsat således, at der er balance mellem samtlige udgifter og indtægter i afdelingen, jf. § 79, stk. 1.

Det er min vurdering at et "omsætningstilskud" til kiosken ikke er en del af afdelingens drift jf. ovenstående, og at der ikke lovligt kan budgetteres med udgifter til opretholdelse af en erhvervsdrivendes omsætning.

Afdelingsmødet kan således heller ikke beslutte at yde et tilskud.

Det er ligeledes min vurdering, at den tilsynsførende kommune vil være forpligtet til at underkende en lejeforhøjelse indeholdende dette tilskud.

En almindelig betragtning er at ingen udlejer er forpligtet til at sikre en erhvervsdrivendes omsætning eller kundegrundlag.

Lejerne kunne også fravælge at handle i lokalkiosken og lægge deres handel i andre dagligvarebutikker - uden at vi som udlejer er forpligtet til at kompensere for dette.

Ad 2):

Jeg går ud fra, at der ifbm helhedsplanen ikke bliver tale om opsigelse af lejemålet pga nedrivning eller ombygning, og at forespørgslen alene skyldes et omsætningstab ?

I sidste ende er det Landsbyggefonden og Albertslund Kommune der godkender byggeregnskabet for helhedsplanen.

Hvis tilskuddet skal indgå i byggeregnskabet skal det ske enten som en støtteberettiget

udgift, hvor lejerne betaler en del af finansieringen eller som en ustøttet udgift, hvor lejerne betaler hele finansieringen.

Finansieringen af et tilskud vil under alle omstændigheder komme til indgå i fremtidige huslejberegninger uden at være en del af afdelingens drift, og derfor ramt af samme argumentation som under 1)

Det er derfor min vurdering at der ikke lovligt kan budgetteres med et tilskud til erhvervslejemålet, at dette ikke vil kunne indgå i Landsbyggefondens helhedsplan og at Albertslund Kommune og Beboerklagenævn ikke vil kunne godkende huslejer indeholdende tilskud til omsætningssikring i et erhvervslejemål.

Håber du kan bruge dette ?

Hilsen

Finn