

Tiny houses – udlejning af enkeltparceller

I forbindelse med Økonomiudvalgets behandling af sag om godkendelse af principper for Tiny houses den 14. december 2022 er administrationen blevet bedt om at redegøre for vilkårene ved udlejning af enkeltparceller.

Udlejning af parceller

Ved udlejning af parceller vedbliver de at være i kommunens ejerskab med ejers (i) *råden* og (ii) *risiko*.

Indledningsvist bemærkes, at der som udgangspunkt ikke er noget i vejen for at kommunen udlejer parcellerne. Udlejningen skal ske på markedsmæssige vilkår og gerne i en tidsbegrænset periode for at sikre, at udlejningen ikke omgår reglerne om udbud af offentlig ejendom.

Til orientering udlejer kommunen andre arealer og det er velkendt arbejde i kommunen. Eksempelvist udlejer kommunen et grundareal på 200 kvm. på en midlertidig lejekontrakt til Fabulas A/S til Klimakassen tæt på togstationen i Vinge. Lejen er fastsat på baggrund af uvildige mægleres vurdering og udgør 50.000 kr. inkl. moms pr. år. Dette giver en pejling på lejeniveauet for parceller, dog med forbehold for en konkret opdateret markedsvurdering.

Råden

Ved (i) *råden* forstås, at kommunen fastsætter lejevilkårene på markedsvilkår og til dækning af omkostninger, risiko og i øvrigt under iagttagelse af sædvanlige forvaltningsretlige regler, herunder forbud mod begunstiggelse af enkelte borgere.

Som grundejer vil kommunen som udgangspunkt afholde alle tilslutningsafgifter (el, vand og spildevand) mv.. De er anslået til ca. 100.000 kr. pr. parcel.

I tilknytning til kommunens råden følger løbende omkostninger. Omkostningerne omfatter

- Administration, herunder men ikke begrænset til
 - Udarbejdelse af lejekontrakter
 - Besigtigelse – overtagelse/fracflytning
 - Opkrævning af leje
 - Betaling til og medlemskab af grundejer- og Vingeforening
- Eventuel vedligeholdelse af (stik)ledninger

Omkostninger vil kunne indregnes i lejen for arealet.

Risiko

Ved (ii) *risiko* forstås kommunens risiko ved lejers misligholdelse af lejeaftalen.

Kommunen kan (til dels) afdække sin risiko ved udlejningen i lejeaftalen. Lejeaftalen fastlægger vilkårene herunder, opsætning/bortskaffelse af hus på grunden, forudbetalt leje og depositum, ordensregler, frister for etablering af bebyggelse mv. Forpligtelse til vedligeholdelse af stikledning vil kunne pålægges lejer, ligesom det vil kunne aftales, at lejer afholder alle tilslutningsafgifter.

NOTAT

19. december
2022

Sagsbehandler
cnpal

Sagsnr.
01.00.05-P20-3-22



Såfremt lejer ikke betaler husleje, vil lejeaftalen skulle opsiges, hvorefter lejer er forpligtet til at fraflytte arealet i samme stand, som ved overtagelsen medmindre andet aftales. Det er et sædvanligt lejevilkår.

I det omfang lejer ikke fraflytter arealet i ryddet stand, vil kommunen anvende depositummet til afdækning af omkostningerne til at rydde arealet. Depositummet vil sædvanligvis udgøre 3-6 måneders leje. Der kan i den forbindelse være en risiko for, at depositummet ikke er tilstrækkeligt. Kommunen vil skulle afholde omkostningerne og har herefter et civilretligt krav mod den fraflyttede lejer. Risikoen for kommunen er således, at den fraflyttede lejer ikke har mulighed for at betale.

Til imødegåelse af den risiko, kan depositummet fastsættes højere end 6 måneders leje, eksempelvis 12 måneders leje. Det vil modsat kunne betyde, at der er færre borgere, som kan leje arealet henset til fremskaffelse af et højt beløb til depositum.