

REFERAT Byrådet 2022-2025 d. 22-12-2022

Mødedato Torsdag d. 22. december 2022 kl. 16:00

Mødested Byrådssalen, Rådhuset

Mødedeltagere Benedikte Kiær, Tom Pedersen, Lene Lindberg, Jørgen Bodilsen, Allan Berg Mortensen, Mette Lene Jensen, Marlene Harpsøe, Bente Borg Donkin, Ulla Kokfelt, Thomas Kok, Steen Boldsen, Michael Mathiesen, Knud Vinther Hansen, Michael Lagoni, Janus Kyhl (Fravær), Betina Svinggaard, Claus Christoffersen, Gitte Kondrup, Harun Avdal, Jens Bertram, Silas Drejer, Peter Poulsen, Christian Holm Donatzky, Knud Mogensen, Claus Birkelyng, Gert Dyekjær, Thomas Horn (Fravær)

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af indkaldte stedfortrædere.....	3
Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	4
Beslutning: Helsingør Stadion.....	5
Beslutning: Godkendelse af referat.....	14

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af indkaldte stedfortrædere

21/34374

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Sagsfremstilling

Thomas Horn (A) har meldt afbud til mødet på grund af dødsfald i den nærmeste familie.

1. suppleanten, Lene Lindberg (A), deltager i mødet i stedet for Thomas Horn.

Janus Kyhl (C) deltager ikke i mødet på grund af inhabilitet.

1. suppleanten Kristina Kongsted er forhindret pga. arbejdsmæssige årsager.

2. suppleanten Tom Pedersen, deltager i stedet for Janus Kyhl.

Indstilling

Center for Kultur, Erhverv, Politik og Organisation indstiller,

1. at det godkendes, at Thomas Horn (A) og Kristina Kongsted (C) har lovligt forfald.
2. at det godkendes, at Lene Lindberg (A) er indkaldt som rette stedfortræder for Thomas Horn (A), og at Tom Pedersen (C) er indkaldt som rette stedfortræder for Janus Kyhl (C).

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 22-12-2022

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Thomas Horn

Janus Kyhl

Fraværende Janus Kyhl, Thomas Horn

Punkt 2: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

18/24892

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 22-12-2022

Lene Lindberg (A) deltog i stedet for Thomas Horn (A).

Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Janus Kyhl (C).

Dagsordenen godkendt.

Fraværende:

Thomas Horn

Janus Kyhl

Fraværende Janus Kyhl, Thomas Horn

Punkt 3: Beslutning: Helsingør Stadion

22/534701

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet besluttede den 29. august 2022 at undersøge mulighed, vilkår og pris for køb af Ejerlejlighed 2 på Helsingør Stadion.

Administrationen har indhentet to ejendomsmæglervurderinger af markedsværdien af Ejerlejlighed 2 og har modtaget et tilbud fra Vida A/S om køb af Ejerlejlighed 2.

Byrådet skal tage stilling til, hvordan kommunen skal reagere på tilbuddet fra Vida A/S.

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten.

Sagsfremstilling

Ejendomsmæglerne RED og Engel & Völkers har udarbejdet vedhæftede rapporter om værdiansættelse af Ejerlejlighed 2.

Et køb af Ejerlejlighed 2 vil løse en række udfordringer og tvister, som kommunen har med Vida A/S. For beskrivelse heraf henvises til Byrådets dagsorden fra den 29. august 2022.

Lovligheden af en eventuel erhvervelse

Vurderingen af, om Helsingør Kommune lovligt kan erhverve ejendommen, beror bl.a. på kommunens formål med at erhverve ejendommen og på den pris, som kommunen skal betale.

1. Formålet

Kommuners køb af fast ejendom er ikke reguleret i lovgivningen, men følger af almindelige kommunalretlige grundsætninger - kommunalfuldmagten. Det er efter disse regler som udgangspunkt ikke en lovlig kommunal opgave at drive handel eller erhvervsmæssig virksomhed med fast ejendom. En kommune kan dog erhverve fast ejendom med henblik på at varetage kommunale formål, herunder planmæssige formål eller med henblik på at give kommunens borgere mulighed for at opleve sportsbegivenheder og foreninger mulighed for at udøve deres aktiviteter.

En kommune kan normalt ikke uden lovhjemmel foretage dispositioner, som udelukkende eller i det væsentligste er motiveret af individuelle interesser hos enkeltpersoner eller virksomheder. Det vil således ikke være lovligt for en kommune at erhverve en fast ejendom med det formål at begunstige enkeltpersoner eller enkelte virksomheder. Hvor der i øvrigt er et lovligt kommunalt formål, indebærer den omstændighed, at virkningen af en kommunal disposition er til fordel for en enkelt person eller virksomhed, ikke i sig selv, at den pågældende disposition bliver ulovlig.

Det fremgår endvidere af Ankestyrelsens afgørelse af 25. oktober 2018 om kommunens aftaler med FC Helsingør A/S, side 6, at ”På baggrund af kommunalfuldmagten kan en kommune tilvejebringe, udvide og drive idrætsanlæg, som kan stilles til rådighed for professionelle sportsklubber.

Erhvervelse af Ejerlejlighed 2 vil endvidere gøre det muligt at stille lokaler til rådighed for foreningsaktiviteter. Således har foreningen FC Helsingør efter det oplyste vist interesse for at benytte lokaler i Ejerlejlighed 2.

Loungen i Ejerlejlighed 2 vil endvidere kunne benyttes af kommunen eller andre foreninger, som måtte have behov for større mødelokaler.

Endelig vil et køb af ejerlejlighed 2 fjerne enhver aftalemæssig binding, der måtte være for en eventuel videre udvikling af arealerne omkring stadion.

Administrationen vurderer derfor, at kommunen kan pege på lovlige formål med erhvervelsen af Ejerlejlighed 2.

2. Prisfastsættelsen

Helsingør Kommune skal ved køb og salg af fast ejendom som udgangspunkt handle på markedsvilkår.

Administrationen har indhentet to ejendomsmæglervurderinger med henblik på at fastslå markedsværdien af Ejerlejlighed 2. Det svarer til den proces, som kommunen anvender ved salg af fast ejendom.

3. Vurderinger

Planklagenævnet ophævede den 21. december 2020 lokalplan 1.167 for Helsingør Stadion. Helsingør Stadion er derfor uden det fornødne plangrundlag. Det er forventningen, at et kommende plangrundlag vil tillade en anvendelse af Helsingør Stadion, herunder Ejerlejlighed 2, til idrætsformål, kontorformål og selskabslokaler. Ejendomsmæglerne er derfor blevet bedt om at tage udgangspunkt i denne anvendelse.

Helsingør Kommune har bedt om, at ejendomsmæglerne ser bort fra de tvister og udfordringer med myndighedsgodkendelse, der eksisterer for ejendommen.

Ejer af ejendommen har bedt om, at inventar og møblement indgår i en eventuel handel.

Med de forudsætninger som i øvrigt fremgår af vurderingsrapporterne har RED herefter vurderet, at ejendommens værdi ligger fra 14,8 mio. kr. til 16,4 mio. kr. Engel & Völkers har vurderet, at ejendommens værdi ligger fra 18.875.169 kr. til 21.512.092 kr.

Det må derfor lægges til grund, at disse vurderinger udgør den vurderede markedspris, og dermed den maksimale ramme for, hvad kommunen må betale for Ejerlejlighed 2.

Administrationen har bedt Vida A/S om at komme med et salgstilbud på Ejerlejlighed 2, der også omfatter fuld og endelig afgørelse af ethvert krav, som udspringer af aftalerne om Helsingør Stadion og kommunens rolle som myndighed.

Vida A/S har oplyst, at selskabet på disse betingelser er indstillet på at sælge Ejerlejlighed 2 til 20,0 mio. kr.

Tilbuddet fra Vida A/S ligger dermed inden for rammen af, hvad Helsingør Kommune må betale for Ejerlejlighed 2.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at der tages stilling til tilbuddet.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 24-10-2022

Knud Mogensen (B) var mødt som stedfortræder for Christian Holm Donatzky (B).

Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendte, at Janus Kyhl (C) var inhabil og derfor ikke deltog i sagens behandling.

Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede, at sagen udsættes og belyses yderligere.

Fraværende:

Jens Bertram

Christian Holm Donatzky

Janus Kyhl

Supplerende sagsfremstilling

På Økonomi- og Erhvervsudvalgets møde den 24. oktober 2022 blev administrationen bedt om at undersøge en række forhold

- a) Fordele og ulemper ved køb af ejerlejlighed 2.
- b) Påvirkning af anlægsbudget og likviditet ved køb af ejerlejlighed 2.
- c) Ejerforhold til ejerlejlighed 2.
- d) Anslåede udgifter til retssag eller voldgift.
- e) Den forventede tid for afvikling af retssager.
- f) Hvad worst case vil være ved en retssag.
- g) Procesrisiko ved retssager eller voldgift.

Ad. a Fordele og ulemper ved køb af ejerlejlighed 2

Helsingør Kommune har en række tvister med ejer af ejerlejlighed 2.

Det drejer sig om erstatningskrav som følge af fejl og mangler i forbindelse med opførelsen af stadion, fortolkningen af aftale af 3. juli 2019 om ”én samlet accepteret løsning på tvist mellem parterne og Vida A/S i samarbejdet om Helsingør Stadion – ejerlejlighed 2”, hvordan brandkammer skal udbedres, afgrænsning af grundarealet hørende til ejerforeningen samt benyttelse af adgangsveje til ejerlejlighed 2.

For en nærmere beskrivelse af tvisterne henvises til referat fra Byrådets møde den 29. august 2022.

Ved et køb af ejerlejlighed 2 vil disse tvister samtidig blive løst, idet et vilkår for en aftale om køb af ejendommen vil være at disse tvister afsluttes. Kommunen kan endvidere få en lejeindtægt fra udlejning af ejerlejlighed 2.

For så vidt angår usikkerheden om afgrænsningen af grundarealet hørende til ejerforeningen må det antages at være et forhold, som udgør en væsentlig bekymring for eventuelle fremtidige parter, der er interesseret i at indgå i et samarbejde om at udvikle og bebygge de øvrige sider af stadion. Såfremt der er rene linjer, må det derfor anses som lettere at indgå aftaler med eventuelle fremtidige samarbejdspartner.

Ved en fuld udlejning af ejerlejlighed 2 til en erhvervsdrivende, fx FC Helsingør A/S, skal kommunen kræve markedslejen. I de to rapporter fra ejendomsmæglere er lejen anslået til 1,0 – 1,3 mio. kr. årligt.

Der kan tænkes scenarier, hvor FC Helsingør ikke lejer ejerlejlighed i fuldt tids- eller arealmæssigt omfang. I det omfang kommunen stiller lokaler i ejerlejlighed 2 til rådighed for foreninger under folkeoplysningsloven vil dette ligeledes reducere lejeindtægten.

Ved et køb af ejendommen skal kommunen betale en købesum og overtager drifts- og vedligeholdelsesudgifter for ejerlejlighed 2.

Ad. b Anlægs-mæssig konsekvens

Ved et eventuelt køb vil udgifterne indgå i regnskabet som en anlægsudgift.

Ad. c Ejerforhold til ejerlejlighed 2

Aftalegrundlaget om opførelse af ejerlejlighed 2 er indgået med Vida A/S. Det er derfor reelt Vida A/S, som er eller var ejer af ejerlejlighed 2.

Ejendommen er i tingbogen opdelt i ejerlejligheder. Ejer af ejerlejlighed 2 har dog endnu ikke taget skøde på ejendommen. Helsingør Kommune står derfor fortsat som ejer af begge ejerlejligheder.

I punkt 18 i ejerlejlighedsvedtægten er Helsingør Kommune tillagt en forkøbsret til ejerlejlighed 2. Forkøbsretten gælder dog ikke i det omfang overdragelsen sker til et selskab, som er 100 % ejet af Vida A/S moderselskab.

Moderselskab for Vida A/S er Søblik A/S, som ligeledes ejer Søblik Ejendomme Aps. Søblik Ejendomme Aps har i modsætning til Vida A/S til formål at investere i fast ejendom. Det er uvist men ikke usandsynligt, at ejerlejlighed 2 er overdraget til Søblik Ejendomme Aps.

Ved salg til en udefrakommende part har kommune en forkøbsret. Helsingør Kommune kan i givet fald overtage ejerlejligheden til det beløb, som den udefrakommende part vil betale.

Hvis ejer af ejerlejlighed 2 går konkurs, vil konkursboet overtage rådigheden over aktiverne. Konkursboet har til opgave at sælge konkursboets værdier. Det må derfor forventes, at ejerlejlighed 2 vil blive udbudt til salg ved en konkurs.

Ad. d Anslåede udgifter til retssag eller voldgift

Ved førelse af retssager og voldgifter har kommunen udgifter til egne advokater. Til retten eller voldgiftsnævnet skal der betales en retsafgift eller sagsomkostninger. Beløbet vil afhænge af sagens værdi samt omfanget og kompleksiteten af sagen. Den tabende part vil som udgangspunkt skulle betale retsafgiften.

Som vindende part vil man som udgangspunkt få tilkendt sagsomkostninger. De tilkendte sagsomkostninger til dog sædvanligvis ikke tilnærmelsesvis dække de reelle udgifter til egen advokat.

Kommunens samlede udgifter ved løsning af tvister ved retssag eller voldgift afhænger af, om alle spørgsmål omfattes af søgsmål og om eventuelle retssager ankes. Ved førelse af sagerne i fuldt omfang er det vurderingen, at kommunen – selv hvis vi får medhold i alle spørgsmål – kan have udgifter på anslået 1-3 mio. kr.

Ad. e Den forventede tid ved afvikling af retssager eller voldgifter

Voldgiftsnævnet for Byggeri og anlæg oplyser på dets hjemmeside, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid er 19 måneder. Sagsbehandlingstiden ved byretterne er erfaringsmæssigt mindst af samme varighed.

Ad. f Hvad worst case vil være ved en retssag?

En retssag, der omfatter alle tvister mellem parterne, vil omfatte en række økonomiske krav.

Det er forventningen, at kravet vil bestå af udgifter, som Vida A/S mener at have til gode for udbedring af fejl og mangler og af afledte tab, fx lejeindtægter. Kravet vil formentlig være på et et-cifret millionbeløb.

Endvidere vil sagen omhandle spørgsmålet om afgrænsningen af det grundareal, som hører til ejerlejligheden. Efter ejerlejlighedsloven består en bygning, som er opdelt i ejerlejligheder, af flere lejligheder, der er opdelt i ejerlejligheder og er i særskilt eje. Ejere af ejerlejligheder har en fælles ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør.

Ejendomsretten til den grund, hvor bygningen eller bygningerne, der er opdelt i ejerlejlighed ligger, er således en fælles ejendomsret delt mellem ejerne af de enkelte ejerlejligheder.

Såfremt Vida A/S får medhold i sit krav om, at ejerlejlighedsforeningens grund skal omfatte hele stadion, er det ejerforeningen, som råder over arealet, fx ved beslutninger om udbygning af stadion. Helsingør Kommune skal derfor være enige med Vida A/S for at kunne udvikle og bebygge de øvrige sider på stadion.

Ad. e Procesrisiko ved retssager eller voldgift

Den part, der ønsker erstatning, skal godtgøre, at de erstatningsretlige betingelser, for fastlæggelse af erstatningskrav er opfyldt.

Ved vurdering af erstatningskrav for fejl og mangler ved byggeri vil dette næsten altid blive dokumenteret gennem et syn og skøn.

Det kan ofte være vanskeligt at skønne, hvilket resultat en skønsmand vil nå frem til.

Med hensyn til afgørelsen af tvisten om ejerlejlighedsforeningens afgrænsning beror dette på, hvad der blev aftalt mellem parterne. Vurderingen heraf må bero på fremlæggelse af skriftlig kommunikation, mødereferater, notater og vidneafhøring af de personer, som var involveret i forhandlingerne mellem Helsingør Kommune og Vida A/S og udarbejdelse af aftalegrundlaget i 2017.

Efter administrationens opfattelse rummer sagen derfor en række usikkerhedsmomenter.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 21-11-2022

Et flertal, Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Mette Lene Jensen (V), Ulla Kokfelt (D) og Marlene Harpsøe (Æ) anbefaler, at der indgås dialog om køb af ejerlejligheden.

Allan Berg Mortensen (Ø), Christian Holm Donatzky (B) og Bente Borg Donkin (F) stemte imod.

Claus Christoffersen (A) undlod at stemme.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 28-11-2022

Janus Kyhl (C) er inhabil i sagens behandling. Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Janus Kyhl.

Morten Westergaard (V) deltog i stedet for Mette Lene Jensen (V).

Byrådet godkendte med 13 stemmer mod 11 Økonomi- og Erhvervsudvalgets indstilling.

For stemte: C(10), V(1), D(1) og Æ(1).

Imod stemte: A(6), F(1), Ø(2) og B(2)

Peter Poulsen (A) undlod at stemme.

Supplerende sagsfremstilling II

Helsingør Kommune har bedt ejer af ejerlejlighed 2 om at genoverveje sit salgstilbud. Ejer af ejerlejlighed 2 har i mail modtaget den 4. december 2022 tilkendegivet, at såfremt Helsingør Kommune fremsætter et tilbud på 19 mio. kr., kan kommunen forvente en accept af tilbuddet.

Det fremgår ikke udtrykkeligt af tilbuddet af 4. december 2022, at dette er til fuld og endelig afgørelse af ethvert krav, som udspringer af aftalerne om Helsingør Stadion og kommunens rolle som myndighed.

Administrationen anbefaler, at dette bør være et vilkår for en eventuel handel.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 12-12-2022

Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Marlene Harpsøe (Æ) og Mette Lene Jensen (V) anbefaler indstillingen.

Allan Berg Mortensen (Ø), Christian Holm Donatzky (B), Bente Borg Donkin (F) og Claus Christoffersen (A) kan ikke anbefale indstillingen.

Ulla Kokfelt (D) undlod at stemme.

Supplerende sagsfremstilling

Forslag der stemmes om nedenfor:

1. C stillede forslag om, at der fremsættes et købstilbud på 19 mio. kr. til fuld og endelig afgørelse af ethvert krav, som udspringer af aftalerne om Helsingør Stadion og kommunens rolle som myndighed.
2. Jens Bertram (C) stillede forslag om, at der bydes 15 mio. kr.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 19-12-2022

Janus Kyhl (C) er inhabil i sagens behandling. Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Janus Kyhl.

Lene Lindberg (A) deltog i stedet for Thomas Horn (A).

C's forslag 1:

Byrådet forkastede forslaget med 13 stemmer mod 12.

For forslaget stemte: C(9), Æ(1), V(1) og Peter Poulsen (A).

Imod forslaget stemte: A(6), B(2), Thomas Kok (C), D(1), F(1) og Ø(2).

C's forslag 2:

Forslaget blev godkendt med 13 stemmer mod 7. 5 undlod at stemme.

For forslaget stemte: C(10), V(1), Æ(1) og Peter Poulsen (A).

Imod forslaget stemte: Silas Drejer (A), Lene Lindberg (A), Ø(2), B(2) og F(1).

Undlod at stemme: Betina Svinggaard (A), Claus Christoffersen (A), Gitte Kondrup (A), Harun Avdal (A) og D(1).

Fraværende:

Thomas Horn

Janus Kyhl

Supplerende sagsfremstilling III

Helsingør Kommune sendte den 20. december 2022 et tilbud om at købe ejerlejlighed 2 på 15,0 mio. kr. til Vida A/S.

Vida A/S har forkastet tilbuddet. Vida A/S har desuden genfremsat tilbuddet om salg af ejerlejlighed 2 til 19,0 mio. kr.

Vida A/S har endvidere som alternativ tilbudt ejerlejlighed 2 til 18,5 mio. kr., hvis Helsingør Kommune samtidig genoptager sagen om dispensation til udnyttelse af tagetagen på ejendommen Sct. Anna Gade 71 (under opførelse) til bolig. Administrationen forstår tilbuddet sådan, at det samtidig er et vilkår, at kommunen meddeler tilladelse. Efter administrationens opfattelse vil det ikke være sagligt og lovligt at acceptere det alternative tilbud.

Vida A/S har endelig varslet, at såfremt kommunen ikke accepterer et af tilbuddene, vil selskabet tage retslige skrift (anlægge retssager).

Administrationen anbefaler, at en accept af tilbuddet om at købe ejerlejlighed for 19,0 mio. kr. sker på samme vilkår som i kommunens købstilbud af 20. december 2022.

Administrationen indstiller,

1. at tilbuddet om at købe ejerlejlighed 2 til 18,5 mio. kr. mod at meddele dispensation til udnyttelse af tagetagen på Sct. Anna Gade 71 til bolig afslås.
2. at der tages stilling til tilbuddet om at købe ejerlejlighed 2 for 19,0 mio. kr.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 22-12-2022

Janus Kyhl (C) er inhabil i sagens behandling. Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Janus Kyhl.

Lene Lindberg (A) deltog i stedet for Thomas Horn (A).

Ad 1:

Indstillingen godkendt.

Ad 2:

Godkendt af et flertal, C(9), Æ(1), V(1) og Peter Poulsen (A).

Imod stemte: Thomas Kok (C), B(2), F(1), Ø(2), D(1), A(4 - Claus Christoffersen, Harun Avdal, Silas Drejer og Lene Lindberg).

Undlod at stemme: Gitte Kondrup (A) og Betina Svinggaard (A).

Fraværende:

Thomas Horn

Janus Kyhl

Bilag

1: RED - vurderingsrapport

2: Engel & Völkers - vurderingsrapport

3: Vida A/S - Salgstilbud Ejerlejlighed 2 Helsingør Stadion

4: Tilbud af 4. december 2022 fra ejer af ejerlejlighed 2

5: købstilbud

6: Afviser bud på 15,0 mio. kr. og sender nye tilbud

Fraværende Thomas Horn, Janus Kyhl

Punkt 4: Beslutning: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Fraværende Thomas Horn, Janus Kyhl