

Beslutningssag: Krav om erstatning for tab i forbindelse med bristede forudsætninger

Sagsnr.: S2022-24727

Dok.nr.: D2023-112395

Resumé

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 314 og udviklingsprojektet for Nordre Havnekaj, blev der i 2020 indledt forhandlinger med Stokkebye Property Aps om afgivelse af lejet areal. Kerteminde Kommune udlejede arealet, Nordre Havnekaj 35 til Stokkebye Property Aps. Der blev indgået en ny lejeaftale, som eksempelvis gav mulighed for at bygge hotellejligheder på stedet. Denne anvendelse er i strid med lokalplanens bestemmelser - og Stokkebye Property Aps gør krav gældende i forhold til tab, som er opstået i forbindelse med udviklingsomkostninger af et hotellejlighedsprojekt på stedet.

Sagsfremstilling

Som beskrevet i resume blev der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 314 indledt forhandlinger med Stokkebye Property Aps med henblik på indgåelse af ny areallejekontrakt med et mindre areal. Det areal som Kerteminde Kommune ønskede tilbage fra en uopsigelig lejekontrakt ville sikre en bedre udnyttelse af det store Nordre Havnekaj byggeri. Kompensation for reduceret areal var halvering af areallejen samt længere uopsigelighed.

I afslutningen af forhandlingsforløbet spurgte Stokkebyes advokat ind til forskellen på hotel og hotellejlighed, idet dette var et afgørende vilkår for Stokkebye. Desværre svarede Kerteminde Kommunes daværende ledelse, at det "kunne komme ud på et", hvorefter aftalen blev indgået. Der opstod dermed en diskrepans imellem lokalplan og lejekontrakt.

Det er ikke korrekt vurderet, at "det kan komme ud på et", idet hjemlen til etablering og drift af henholdsvis hotel og hotellejligheder udspringer af to forskellige lovgivninger og dermed kunne der ikke gives byggetilladelse til hotellejligheder - som Stokkebye senere ansøgte om. Der var i lokalplanen lagt vægt på, at der kunne etableres hotel på stedet. Hotellejligheder i lejekontrakten er angivet som en ud af flere muligheder.

Stokkebye Property Aps har haft merudgifter til udarbejdelse af lejekontrakten og byggesøgning. Der er givet afslag på byggesøgningen og der er givet afslag på dispensation, idet ombygning til hotellejligheder vil være i strid med principperne i lokalplanen og dermed ikke mulige at dispensere fra.

Stokkebye Property Aps påstår dermed at have lidt et tab, som følge af bristede forudsætninger, idet de havde fuld tillid til at meddelelse/vurdering fra daværende ledelse var lovmedholdelig og i orden.

Der har været forhandlet med henholdsvis Stokkebye Property Aps direkte og senere med advokater for Stokkebye Property Aps. Udgangspunktet for erstatningskravet var ca. kr. 300.000, men er nu reduceret til kr. 128.953,99. Beløbet er veldokumenteret og endeligt i forhold til videreförhandling med Stokkebye Property Aps.

Meddelelsen fra Jakob Stokkebye er, at Stokkebye Property Aps vil tage skridt til at anlægge et civilt søgsmål, hvor påstanden med stor sandsynlighed vil være på mere end kr. 300.000. Kerteminde Kommune vil i så tilfælde skulle repræsenteres ved advokat i Byretten. Der vil komme udgifter til egen advokat og med stor sandsynlighed hele eller dele af sagsomkostningerne (modparts advokat), idet det er administrationens vurdering, at Stokkebye Property Aps vil få medhold i krav om erstatning på Kr. 128.953,99.

Administrationen har i forhandlingsforløbet afvist en lang række af de nedlagte krav fra Stokkebye Property Aps - dels på baggrund af forældelse og dels på grund af manglende hjemmel, men vurderer, at Stokkebye Property Aps opfylder krav til at blive meddelt erstatning for omtalte krav på kr. 128.953,99, hvilket betyder en - i hvert fald delvist - tabt sag i Byretten. Den resterende del af Stokkebye Property Aps krav vurderes at være enten forældet eller ikke opfyldte krav til påstand om erstatning.

Økonomiske konsekvenser/finansiering

Administrationen vurderer at nedenstående krav fra Stokkebye Property Aps er rimelige og i overensstemmelse med almindelige erstatningsretlige bestemmelser.

Beslutningssag: Krav om erstatning for tab i forbindelse med bristede forudsætninger

Erstatning ved delbetaling af faktura fra Horten Advokater i forbindelse med påstand om fejlagtig byggesagsbehandling begrundet med mailkorrespondance fra forhandlinger om arealleje.
Kr. 23.856,26 (excl. moms)

Erstatning ved udarbejdelse af unødvendig byggeansøgning på hotellejligheder - faktura fra Praksis Arkitekter
Kr. 65.000 (excl. moms)

Erstatning ved udarbejdelse af unødvendig brandteknisk rapport til brug for byggeansøgning - faktura fra Steenberg - Jaquet.

Kr. 24.125,- (excl. moms)

Erstatningsbeløb

Kr. 112.981,26

Ovennævnte beløb er excl. moms og denne vil ej heller skulle betales, da moms ikke udgør et tab jf. momsregnskab.

Hertil lægges procesrente fra d. 16. maj 2022, hvor kravet blev fremsat og til og med d. 25. november, hvor beløbet kan overføres ved politisk vedtagelse.

Procesrente:

Kr. 15.972,73

Samlet beløb:

Kr. 128.953,99

Beløbet bør dækkes af Havneudviklingsprojektet, da nærværende tab er lidt i forbindelse med forhandlinger til gennemførelse af forudsætningerne for nuværende Havneprojekt.

Lovgrundlag

Erstatningsansvarsloven

Byggeloven

Planloven, Lokalplan 314

Sommerhusloven

Høring

Ikke relevant

Politikker og strategier

Ikke relevant

Punktet afgøres i

Økonomiudvalg

Byråd

Indstilling: Direktionen indstiller at

at byrådet vedtager at indbetale et erstatningsbeløb til Stokkebye Property Aps på kr. 128.953,99 til fuld og endelig afgørelse og erstatning for dokumenterede tab i forbindelse med alle forhold omkring adressen Nordre Havnekaj 35.

Behandling på Økonomiudvalg d. 15-11-2023 kl. 16:00

Beslutning

Anbefales.

Bilagliste

Beslutningssag: Krav om erstatning for tab i forbindelse med bristede forudsætninger

D2023-116843	Svar fra Stokkebye
D2020-90019	Korrespondance mellem Horten Advokat og Leif Hansen
D2022-81819	Notat vedrørende erstatningskrav fra Jacob Stokkeby.
D2022-93694	Mødereferat af møde med Jacob Stokkebye d. 8 september 2022 - udleveret ved mødet
D2023-17771	Fakturaer betalt af Jacob Stokkebye
D2023-114188	Opgørelse af krav fra advokat

Behandling på Byråd d. 23-11-2023 kl. 17:00

Beslutning

Godkendt.

Bilagsliste

D2023-116843	Svar fra Stokkebye
D2020-90019	Korrespondance mellem Horten Advokat og Leif Hansen
D2022-81819	Notat vedrørende erstatningskrav fra Jacob Stokkeby.
D2022-93694	Mødereferat af møde med Jacob Stokkebye d. 8 september 2022 - udleveret ved mødet
D2023-17771	Fakturaer betalt af Jacob Stokkebye
D2023-114188	Opgørelse af krav fra advokat