

Til Elva Skov . 27/10 2014.

J. nr. 55.448.

Du har bedt mig oplyse til brug for Oksbøl Ride- og Køreklubs svar til kommunen, hvorfor du kommer med en ny lejekontrakt, og hvorfor lejen stiger som det er tilfældet, og hvordan jeg kom til min beregning af, hvad du skulle forlange betalt fremefter, så skal jeg oplyse følgende.

Grunden til at kontrakten ønskes genforhandlet nu, er både de stigende udgifter, som du har oplyst samt de yderligere rettigheder og forbedringer, som der er sket siden 2007/2008.

Rytterstuen har jeg ladet stige fra 2.000 kr. til 2.500 kr. pr. måned. Det skal ud over den almindelige prisstigning på 15 til 20 % blandt andet dække, at du har udvidet rytterstuen med en container til skabe, så rytterne kan opmagasinere deres tøj, støvler m. v.

Varme, vand og el udgifter er sat op fra 5.200 kr. årligt til 10.000 kr. og det er en stigning uden måling af forbruget. Men jeg finder ikke, at det er økonomisk rimeligt, at sætte målere op og få nogen til at lave regnskabet over forbrugsudgifterne, og derfor er et fast beløb fortsat aftalt. Varmeudgifterne er steget betydeligt, da fyringsolie er stedet fra ca. 5 kr./liter i 2007 til ca. 11 kr./liter i 2014. Altså over en fordobling. Selvfølgelig er beløbet på 10.000 kr. årligt en skønsmæssig vurdering, men da man ikke sparer på vand, varm, el og ryttere ofte tager varmt brusebad, er dine udgifter steget betydeligt, og jeg mener ikke, at der i dette beløb er noget overskud til dig.

Lejen til de udendørsbaner og lejepladsen har jeg sat uændret til 3.000 kr. årligt eller 250 kr. pr. måned.

Lejen for ridehuset har jeg forhøjet fra 73.450 kr. årligt til 109.500 kr. Det er 38.050 kr. årligt.

Du har bedt mig vurdere om det kan være for meget, fordi rideklubben havde tidsubegrænset rådighed over ridehuset. Min beregning bygger på, at den almindelige stigning ifølge nettoprisindekset er på ca. 2,5 % årligt, der her for 7 år svarer til ca. 12.000 kr. Yderligere har jeg taget hensyn til, at dine forsikringsudgifter for hele ejendommen er steget med over 60 % hvilket er generelt for alle ejendomsforsikringer. I dit tilfælde fra ca. 25.000 kr. årligt til ca. 42.000 kr. hvoraf jeg har ment at de 10.000 kr. vedrører det som rideklubben har lejet. Hertil kommer, at du har bekostet opsat en barriere rundt i ridehuset til ca. 100.000 kr. Alene på grund af det slid og den nødvendige vedligeholdelse heraf, som du skal foretage, så bør det begrunde en forbedringsforhøjelse som jeg har sat til ca. 10.000 kr. årligt. I det beløb er der ikke taget hensyn til, at der ved stævner og arrangementer stilles en mobil mandskabsvogn til rådighed, og at denne også bruges til dommertårn ved terrænridning.

De anførte lejestigninger giver en forhøjelse på 32.000 kr. de sidste 6.050 kr. har jeg begrundet med, at rideklubben kun havde et begrænset timeantal til rådighed, og dette er således ikke tilfældet. Det vil derfor nok være naturligt, at lejekravet for ridehuset nedsættes fra de 109.500 kr. årligt til 100.000 kr.

Endelig har jeg sat forbrug af vand og el i ridehuset til 9.220 kr. årligt og det svarer til ca. 4.000 m<sup>3</sup> vand til vanding af ridebane og ca. 3.000 kw el i løbende forbrug, og dette er en stigning i udgift på ca. 25 %. Jeg har således skønnet, at der er et større forbrug end den gamle lejeaftale forudsætter.

Endelig skal der i lejekontrakten stå, at lejer har den almindelige vedligeholdelse af rytterstue, toilet/ bad, skabsrum og entre og det kan også være rimeligt at den årlige lejeregulering sker i overensstemmelse med nettopristallet i stedet for 3 % af forudgående års leje.

Med venlig hilsen

M. Maltha Rasmussen

Advokathuset Esbjerg

Jernbanegade 22

6700 Esbjerg

Tlf: 75 12 30 44

Fax: 75 12 39 70

[www.advokathuset-esbjerg.dk](http://www.advokathuset-esbjerg.dk)