

23 SEP. 1986

2.k.

1986/112/0318-1

bak/ps

- 1) Justitsministeriet
- 2) Tårnby kommunalbestyrelse (not. af 1)
- 3) Tilsynsrådet for Københavns amt (st.not. af 2)
- 4) 2. ø.kt. (████████████████████) (st.not. af 1)

Indenrigsministeriet har i dag skrevet således til justitsministeriet:

I skrivelse af 20. juni 1986 (1. kontor j.nr. 1983-178/08-1) har justitsministeriet på foranledning af finansministeriet redegjort for udkast til aktstykke til folketingets finansudvalg vedrørende politiets lokaleforhold m.v. i Tårnby.

Ved skrivelse af 24. juni 1986 forelagde indenrigsministeriet justitsministeriets redegørelse for Tårnby kommunalbestyrelse, hvis efterfølgende udtalelse af 15. juli 1986 vedlægges i kopi.

Det fremgår af sagen, at Tårnby kommunalbestyrelse og justitsministeriet er enige om, at justitsministeriet lejer en kommende ny kontorbygning i "Landevejscentret" til brug for politiet til indflytning ca. 1. marts 1988, og at Tårnby kommune overtager den nuværende politistation, Amager Landevej 78-80, og den ubebyggede grund, Amager Landevej 40, den første i den måned, der følger efter finansudvalgets godkendelse, men således at politiet kan benytte politistationen mod afholdelse af driftsudgifterne, indtil den ny kontorbygning kan tages i brug.

Om de nærmere vilkår er bl.a. oplyst følgende:

Den årlige leje for kontorbygningen er fastsat til 4 pct. af den til enhver tid værende offentlige kontantvurdering inklusive grundværdi. Indtil selvstændig vurdering foreligger, ansættes lejen til 4 pct. af anskaffelsesprisen exclusive grundværdi. Lejen betales kvartalsvis forud med virkning fra det tidspunkt, bygningen tages i brug (ca. 1. marts 1988). Indtil dette tidspunkt har politiet ret til at benytte politistationen, Amager Landevej 78-80, alene mod afholdelse af de hermed forbundne driftsudgifter. Lejemålet er uopsigeligt fra begge sider i 10 år, hvorefter det kan opsiges med 2 års varsel til den første i en måned. Tårnby kommune har den udvendige vedligeholdelsespligt og justitsministeriet den indvendige i sædvanligt omfang.

Som led i vilkårene erhverver Tårnby kommune pr. den første i den måned, der følger efter finansudvalgets godkendelse, justitsministeriets ejendomme beliggende Amager Landevej 78-80 (den nuværende politistation) og Amager Landevej 40 (ubebygget grund) for en købesum af 2.000.000 kr. og 2.250.000 kr. eller ialt 4.250.000 kr. Ved årsregulering pr. 1. april 1985 er ejendommene ansat til ejendomsværdi på 1.250.000 kr., heraf grundværdi 131.000 kr., og på 1.725.000 kr. Ejendommene er ubehæftede.

Købesummen 4.250.000 kr. berigtiges ved udstedelse af et pantebrev i den af Tårnby kommune nyopførte kontorbygning. Pantebrevet tinglyses med respekt af offentlige lån. Pantebrevet forfalder ved ejendommens overdragelse til trediemand og ved lejemålets ophør. Pantebrevet er rente- og afdragsfrit. Pantebrevets hovedstol reguleres på følgende måde: Pantebrevets hovedstol beregnes som en procent af anskaffelsesprisen for den nye bygning exclusive grundværdi. Pantebrevets hovedstol reguleres, så den udgør samme procent af den til enhver tid værende offentlige kontantvurdering exclusive grundværdi. Justitsministeriets lejebetaling til Tårnby kommune reduceres med 4 pct. af pantebrevets regulerede hovedstol, således at nettolejen kan beregnes som 4 pct. af forskellen mellem ejendomsværdien og pantebrevets regulerede værdi. Justitsministeriet afholder udgifterne til stempeling og tinglysning af pantebrev og lejekontrakt. Tårnby kommune afholder øvrige stempeludgifter.

Statsskattedirektoratets vurderinger efter besigtigelse er lagt til grund ved prisfastsættelsen af justitsministeriets ejendomme. Statsskattedirektoratet har endvidere tiltrådt lejevilkårene.

Tårnby kommunalbestyrelse har over for indenrigsministeriet peget på, at kommunalbestyrelsens baggrund for opførelse af en kontorbygning i Landevejscentret er to lokalplaner (lokalplan nr. 48, Rådhusområdet og lokalplan nr. 40, Landevejscentret).

Landevejscentret er beliggende ca. 200 m fra rådhusområdet.

Lokalplanen for Landevejscentret udlægger primært området til offentlige formål. I planen nævnes hovedbibliotek, politi, retsvæsen, kommunal administration, service og lignende. Herudover indeholder planen et område, der kun må anvendes til formål, der nærmere fastlægges ved udarbejdelse af tillæg til lokalplanen. Bortset fra facadebebyggelsen langs Sirgræsvej ejes samtlige arealer i Landevejscentret af Tårnby kommune.

I 1982-83 opførte kommunen i Landevejscentret et nyt hovedbibliotek med et samlet etageareal på 4.450 m².

I løbet af indeværende kommunale valgperiode påregnes opført et aktivitetscenter samt den nævnte kontorbygning. I lighed med hovedbiblioteket placeres de 2 bygningsanlæg i Landevejscentrets centrale del. Med denne placering og en opførelse af bygningerne inden for et kortere åremål skabes mulighed for, at bygninger og anlæg kan afstemmes til en arkitektonisk og funktionel helhed.

Lokalplan nr. 48, Rådhusområdet, omfatter Tårnby rådhus, politistation, skole og sportsplads, telefoncentral, parcelhusbygning og parkering. Ifølge lokalplanen udlægges den nuværende politistation Amager Landevej 78-80 til parkeringsplads for rådhuset. Da behovet for kundeparkering er akut, finder kommunalbestyrelsen, at politistationen - i overensstemmelse med lokalplannens bestemmelser - snarest bør nedrives og udlægges som supplerende parkeringsplads for besøgende til rådhuset.

Parkeringspladsudvidelsen foran rådhuset kan gennemføres ved ekspropriation af den nuværende politistation. Kommunalbestyrelsen har imidlertid den indstilling, at der altid bør tilstræbes en forhandlingsløsning, og at ekspropriation må være en sidste udvej.

Kommunalbestyrelsen har derfor siden 1983 forhandlet med justitsministeriet om en frivillig ordning.

Ved den nu indgåede aftale med justitsministeriet finder kommunalbestyrelsen, at Tårnby kommune opnår:

- "at realisere bestemmelserne i lokalplan 48 om nedrivning af den eksisterende politistation til brug for udvidelse af rådhusets parkeringsplads,
- at realisere opførelsen af den centrale del af det lokale center for offentlig service (Landevejscentret), og
- at kunne tilbyde justitsministeriet et lejemål med 10 års uopsigelighed til "genhusning" og samling af Tårnby politi på en central og velbeliggende adresse.

Det skal tilføjes, at Tårnby kommune, såfremt Tårnby politi efter uopsigelsesperioden måtte fraflytte kontorbygningen, vil kunne anvende denne til kommunale formål. Som eksempel kan nævnes, at Tårnby rådhus blev opført i 1959 og efterfølgende er blevet udvidet ca. hvert 10. år, senest i 1983-84. Yderligere udvidelse er ikke mulig."

Med hensyn til de indtægter og udgifter, som aftalen vil indebære for kommunen, har kommunalbestyrelsen oplyst, at de af- talte ejendoms- og arealerhvervelser indgår som en naturlig del af kommunens ejendoms køb til planlægningsformål. Disse køb opta- ges i de årlige budgetter og finansieres over den løbende drift.

Den 2-årige brugsret, som tillægges justitsministeriet ved- rørende den nuværende politistation, regnes i store træk at være udgiftsfri for kommunen. Købesummen forrentes ikke, og da ejen- dommen skal nedrives ved fraflytning, vil udgiften til vedlige- holdelse blive holdt på et minimum. Driftsudgifter afholdes af brugeren.

I denne anledning skal indenrigsministeriet udtale følgen- de:

Det er fast antaget i kommunalretlig praksis og teori, at kommuner som udgangspunkt ikke må drive erhvervsvirksomhed ved f.eks. at varetage bygherreopgaver for andre (jfr. Erik Harder, Dansk Kommunalforvaltning II, 1979, side 64 ff, og Claus Haagen Jensen, Kommunalret, 1972, side 48 ff). Det gør i denne forbin- delse ingen forskel, om ejendommen agtes opført til brug for en statsmyndighed (jfr. Erik Harder, Dansk Kommunalforvaltning II, 1979, side 55 ff og Poul Andersen, Dansk Forvaltningsret, 5. ud- gave, 1965, side 653). Hvis en kommunalbestyrelse imidlertid va- retager, hvad der i øvrigt kan anses som en lovlig kommunal opga- ve, må den gennemføre foranstaltninger, der er forbundet med en vis begrænset konkurrencevirkning. En kommune må således f.eks. afsætte produkter til private, hvis produkterne opstår som et bi- produkt af en kommunal virksomhed, der har et andet (lovligt) ho- vedformål.

I det forelagte tilfælde vil Tårnby kommune opføre et kon- torhus, som ikke aktuelt skal benyttes af kommunen. Det fremgår af kommunalbestyrelsens udtalelse af 15. juli 1986, at kommunal- bestyrelsen herved tilstræber dels at fremme virkeliggørelsen af den lokale fysiske planlægning, dels at forbedre den politimæssige betjening af kommunens borgere. Det er endvidere oplyst, at kontorbygningen vil kunne anvendes til kommunale formål, hvis lejemålet opsiges efter uopsigelsesperioden. Kommunalbestyrel- sen peger som et eksempel på, at bygningen vil kunne anvendes af kommunens forvaltning. Det nuværende rådhus, der er opført i 1959, er udvidet ca. hvert 10. år, senest i 1983-84. Yderligere udvidelse er ikke mulig.

Det er indenrigsministeriets opfattelse, at hensynene til virkeliggørelse af den fysiske planlægning og forbedring af den politimæssige service ikke i sig selv giver hjemmel til, at kommunen påtager sig opgaven som bygherre for opførelse af kontorbygningen.

Det er på den anden side utvivlsomt, at en kommunalbestyrelse lovligt kan erhverve eller opføre bygninger med henblik på senere kommunal anvendelse. Indtil sådanne bygninger kan tages i brug hertil, har kommunalbestyrelsen pligt til at disponere over bygningerne på en måde, der sikrer det bedst mulige afkast af kommunens investering.

På denne baggrund skal indenrigsministeriet udtale, at man ikke finder at have fuldt tilstrækkeligt grundlag for at afvise, at kommunalbestyrelsen med opførelsen af kontorbygningen tilstræber en lovlig kommunal anvendelse af bygningen. Man har ved denne vurdering lagt afgørende vægt på kommunalbestyrelsens oplysning om, at kontorbygningen vil udgøre en lokalemæssig kapacitetsreserve for den kommunale forvaltning. Man har i denne forbindelse bemærket sig oplysningen om, at der ikke er mulighed for yderligere udvidelse af Tårnby rådhus.

Det er endvidere indenrigsministeriets opfattelse, at aftalen om leje af den nyopførte kontorbygning ikke indebærer ulovlige økonomiske bidrag fra Tårnby kommune til staten. Indenrigsministeriet har bl.a. lagt vægt på, at den årlige leje er indeksreguleret, således at den efter en startperiode udgør 4 pct. af den til enhver tid værende offentlige kontantvurdering inklusive grundværdi.

Indenrigsministeriet skal endvidere bemærke, at det falder uden for området af lovlige kommunale opgaver, at en kommunalbestyrelse afholder udgifter til bygningsindretninger med særligt sigte på politiets behov. I det omfang justitsministeriet lader kontorbygningen indrette med særligt henblik på politiets brug, må der derfor træffes aftale om retablering uden udgift for kommunen, når lejemålet ophører.

Indenrigsministeriet skal endelig bemærke, at berigtigelsen af købesummen for ejendommene Amager Landevej 78-80 og Amager Landevej 40 ved udstedelse af et pantebrev i kontorbygningen skal henregnes til kommunens låntagning, jfr. § 5, litra f, i indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 638 af 20. december 1982 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. som senest

ændret ved bekendtgørelse nr. 294 af 1. juni 1985. Udstedelse af pantebrevet forudsætter derfor, at kommunen ikke fuldt ud har udnyttet sin låneadgang, eller at kommunen opnår dispensation efter § 16 i bekendtgørelsen. Under hensyn til kommunens likviditetsmæssige stilling skal man oplyse, at indenrigsministeriet ikke kan imødekomme en eventuel ansøgning om dispensation. Kommunen vil dog kunne frigøre sig fra de almindelige lånebegrænsninger ved at deponere et beløb svarende til værdien af pantebrevet. Beløbet skal deponeres i et pengeinstitut i en periode, der svarer til pantebrevets løbetid. Kommunen vil årligt højst kunne have den del af indeståendet, der svarer til afdraget på pantebrevet, samt de tilskrevne renter af deponeringsbeløbet.

Tårnby kommunalbestyrelse er samtidig underrettet om ovenstående."

Hvilket herved meddeles.

Opmærksomheden henledes på, at berigtigelsen af købesummen for ejendommene Amager Landevej 78-80 og Amager Landevej 40 ved udstedelse af et pantebrev i kontorbygningen skal henregnes til kommunens låntagning, jfr. § 5, litra f, i indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 638 af 20. december 1982 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. som senest ændret ved bekendtgørelse nr. 294 af 1. juni 1985. Udstedelse af pantebrevet forudsætter derfor, at kommunen ikke fuldt ud har udnyttet sin låneadgang, eller at kommunen opnår dispensation efter § 16 i bekendtgørelsen. Under hensyntagen til kommunens likviditetsmæssige stilling skal man meddele, at indenrigsministeriet ikke kan imødekomme en eventuel ansøgning om dispensation. Kommunen vil dog kunne frigøre sig fra de almindelige lånebegrænsninger ved at deponere et beløb svarende til værdien af pantebrevet. Beløbet skal deponeres i et pengeinstitut i en periode, der svarer til pantebrevets løbetid. Kommunen vil årligt højst kunne have den del af indeståendet, der svarer til afdraget på pantebrevet, samt de tilskrevne renter af deponeringsbeløbet.

Kopi af denne skrivelse er sendt til orientering for tilsynsrådet for Københavns amt.

P. M. V.

E.B.

Heide-Jørgensen