

1. SF Indre By Partiforening

v/ [REDACTED]

Sct. Pederstræde 28 B, 111

1453 København K

2. Københavns Borgerrepræsentation

Rådhuset

1599 København V

27 FEB. 1990

2.k.kt.

1988/1138/0100-3

np/ss

1. I skrivelse dateret juli 1987 har De anmodet Indenrigsministeriet om som kommunal tilsynsmyndighed, at vurdere lovligheden af Københavns Kommunes salg af ejendomskomplekset kaldet Baron Boltens Gård, Gothersgade 8-10 med tilhørende ejendomme i St. Kongensgade, samt en række andre ejendomme i Gothersgade 26-42.

De har i denne forbindelse anmodet Indenrigsministeriet om at vurdere og tage stilling til salgssummen vedrørende de nævnte ejendomme angivet til i alt kr. 19,5 mio. De har endvidere bedt Indenrigsministeriet tage stilling til det forhold, at de pågældende ejendomme er solgt til en privat køber, uden forudgående licitation. Endelig har De bedt ministeriet forholde sig til de frister, som i forbindelse med salgene er aftalt vedrørende købers pligt til at istandsætte ejendommene og vedrørende pligt til at afgive fortjeneste ved videresalg. De har i denne forbindelse henvist til, at det tager tid at detailprojektere, indhente byggetilladelse og iværksætte de fysiske foranstaltninger. De har samtidig peget på, at der under hele byggeperioden vil skulle ske genhusning, og at en almindelige saneringssag i København tager mellem 5 og 10 år.

Med skrivelse af 7. august 1987 sendte Indenrigsministeriet en kopi af Deres henvendelse til Københavns Borgerrepræsentation, idet ministeriet samtidig anmodede om en udtalelse.

Københavns Borgerrepræsentation meddelte den 20. oktober 1987 Indenrigsministeriet, at borgerrepræsentationen den 15. samme måned havde vedtaget at besvare Indenrigsministeriets henvendelse ved fremsendelse af genpart af indstilling af 12. samme måned fra Københavns Magistrat til borgerrepræsentationen med tilhørende bilag.

I den nævnte indstilling er det bl.a. anført:

"I denne anledning bemærkes, at de pågældende ejendomme, der er solgt med tilbagekøbsret for kommunen efter 70 år, er solgt for 19,6 mio. kr., svarende til den aktuelle offentlige vurdering pr. 1. januar 1987, og at salget er sket med forpligtelse for køberne til inden for en 3-års periode at istandssætte og renovere de pågældende ejendomme - vedrørende Store Kongensgadeområdet på en sådan måde, at det fremlagte idéprojekt kan realiseres - samt i øvrigt således, at der ved eventuelt videresalg inden for 5 år efter overtagelsesdagen skal afgives fortjeneste til kommunen, beregnet efter nærmere angivne regler. Endvidere er der for de enkelte ejendomme pligt til at deltage i fælles gårdanlæg i det omfang, magistraten måtte forlange det.

Endelig har køberne den egentlige pligt til at fremskaffe eventuelt fornødne erstatningslokaler og erstatningsboliger til lejerne.

For så vidt klagerne vedrørende de angivne frister særligt har henvist til ekspeditionstiden i saneringssager på 5 til 10 år bemærkes, at den særlige procedure vedrørende saneringssager ikke gælder i det foreliggende tilfælde.

Ud fra en samlet vurdering, hvori også må indgå købernes særlige forpligtelser og det overordnede formål med bortsalget, findes der ikke ud fra et sælgersynspunkt at kunne rejses indvendinger mod den nævnte salgssum."

Den 19. november 1987 fremsendte Indenrigsministeriet udtalelsen fra Københavns Borgerrepræsentation til Dem, idet man anmodede om Deres eventuelle bemærkninger til denne.

I Deres svarskrivelse af 30. december 1987 anførte De bl.a.:

"De forpligtelser, køber har påtaget sig, ligger imidlertid efter det oplyste ikke udover, hvad enhver køber af sig selv ville finde nødvendigt i forbindelse med bygningernes renovering. Med hensyn til det overordnede formål udtalte overborgmesteren i borgerrepræsentationen: "Det, der har interesse for byen, er realiseringen af den idé, der ligger bag".

Det er vanskeligt at se, at specielt det projekt, som tænkes udført i Baron Boltens Gård, har en sådan "interesse for byen", at det skulle betinge en lavere salgspris end markedsprisen. Dersom dette hensyn overhovedet er lovligt ved prisfastsættelsen, så må der vel gøre sig en langt mere almen interesse gældende for kommunen end indretning af modebutikker og dagligvareforretninger og stude/torvehandel, som området i forvejen er velforsynet med?

Hertil kommer, at også ejendommene Gothersgade 26 og 32-42 samt Adelgade 6-8 samtidig overdroges til samme køber for ejendomsvurderingen (i

alt 3,1 mio. kr. for er halv snes ejendomme), uden at der er angivet nogen overordnet idé. Endelig er der ikke i salgsvilkårene indlagt nogen pligt for køberen til at skabe bestemte aktiviteter i ejendommene, og der findes ingen lokalplan for området.

Som det er enhver bekendt, er ejendomme i Københavns indre by i dag meget efterspurgt, og en salgspris, der tangerer markedsprisen ville være mere realistisk. Der har været adskillige henvendelser til magistraten for at erhverve de nævnte ejendomme, men magistraten har alene ønsket at forhandle med Asbæk-konsortiet.

I øvrigt kan klausulen, "at der ved eventuelt videresalg inden for 5 år efter overtagelsesdagen skal afgives fortjeneste til kommunen", kun forstås som en indrømmelse af, at prisen er for lav, hvorfor kommunen ønsker andel i en evt. gevinst. Derfor bør denne frist også forlænges betydeligt, hvis prisen skal fastholdes. I modsat fald virker det blot som en "sløring" af gave-momentet i handelen.

Vi er bekendt med, at borgerrepræsentationen på sit møde den 3.12. 1987 solgte en grund i Vålby for 292.800 kr. (vurd. 156.900 kr.) samt købte en ejendom i Vanløse for 2.6 mio. kr. (vurd. 950.000 kr.). Det virker ejendommeligt, at kommunen køber til markedspris i et yderdistrikt, men sælger til vurderingsprisen i City."

Indenrigsministeriet anmodede den 13. maj 1988 Københavns Borgerrepræsentation om en udtalelse vedrørende Deres skrivelse af 30. december 1987, idet man navnlig udbad sig oplysning om, hvorvidt det var Borgerrepræsentationens opfattelse, at salgspriserne for de omhandlede ejendomme svarede til markedspriserne. I benægtende fald udbad ministeriet sig oplysning om, hvilke lovlige kommunale formål, som efter Borgerrepræsentationens opfattelse kunne begrunde en lavere salgspris end markedsprisen. Indenrigsministeriet udbad sig endvidere oplysning om art og omfang af de forpligtelser, som køberen i henhold til salgsvilkårene skulle påtage sig, ligesom man udbad sig oplysning om baggrunden for, at fristen for videregivelse af fortjeneste til kommunen ved videresalg var fastsat til 5 år. Man anmodede desuden om Borgerrepræsentationens bemærkninger til Deres oplysning om, at "der har været adskillige henvendelser til magistraten for at erhverve de nævnte ejendomme, men magistraten har alene ønsket at forhandle med Asbæk-konsortiet." I den forbindelse udbad ministeriet sig oplysning om, hvorvidt der havde været konkrete købstilbud fra anden side.

Københavns Borgerrepræsentation meddelte i skrivelse af 21. november 1988, at Borgerrepræsentationen under mødet den 17. samme måned havde vedtaget at besvare Indenrigsministeriets høringskrivelse ved fremsendelse af genpart af overborg-

mesterens indstilling af 31. oktober samme år. Af den nævnte indstilling fremgår bl.a.:

"I magistratens indstilling af 10. juni 1985 (B.F. 1985, s. 1141-52) søgte overborgmesteren Borgerrepræsentationens bemyndigelser til salg af Baron Boltens Gård (Gothersgade 8-10) og St. Kongensgade 5-19 på nærmere vilkår, herunder at købesummen blev fastsat til den umiddelbart forud for salget fastsatte offentlige ejendomsvurdering (pr. 1. april 1984) på i alt 4.979.800 kr. med et tillæg på 3.000.000 kr. til dækning af udgifter ved kommunens reovering af Baron Boltens Gård, i alt en samlet købesum på 7.979.800 kr.

Borgerrepræsentationen tiltrådte herefter efter udvalgsbehandling i mødet den 26. juni 1986 (B.F. 1986, s. 1160-68) bemyndigelse for overborgmesteren til salg af ejendommene, idet det i udvalgsbetænkningen i øvrigt blev forudsat, at de i indstillingen nævnte beløb blev reguleret under hensyn til den medgåede tid siden indstillingens forelæggelse. For ejendommene blev herefter med en overtagelsesdag pr. 1. juli 1987 fastsat en samlet købesum på i alt 19.600.000 kr., svarende til den offentlige ejendomsværdi pr. 1. januar 1987 for køberne Asbæk A/S under stiftelse og JPC Byggevirke A/S.

Hver af ejendommene Gothersgade 26-42 blev allerede i foråret 1985 med forbehold af Borgerrepræsentationens tiltrædelse tilbudt lejerne af enkeltejendommene på andelsbasis på tilsvarende vilkår, herunder vedrørende pris og restaureringsforpligtelser. Kun lejerne i Gothersgade 28-30, med hvem der for tiden forhandles, reagerede positivt på tilbudet.

Borgerrepræsentationen tiltrådte i mødet den 25. juni 1987 (B.F. 1987, s. 1158-60), at de øvrige ejendomme samt Adelgade 6-8 blev solgt til ovennævnte konsortium bl.a. med henblik på en løsning af genhusningsproblemet i forbindelse med reovering af Baron Boltens Gård m.v.

For overdragelsen af de nævnte ejendomme blev ligeledes fastsat en købesum - 3.130.000 kr. - svarende til den seneste før salget foreliggende offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 1987, ligesom der ligeledes blev fastsat bestemmelser om reovering m.v.

Købesummen er siden grundet ændrede vurderingsoplysninger rettet til 3.240.000 kr.

Indenrigsministeriet beder endvidere oplyst arten og omfanget af de særlige forpligtelser, der er blevet pålagt køberen i forbindelse med salget, herunder baggrunden for, at fristen for videregivelse af fortjeneste til kommunen ved videresalg er fastsat til 5 år.

Disse særlige forpligtelser, som nu er optaget som servitutstiftende skødebestemmelser, er opregnet i besvarelsen af ovennævnte tidligere høring fra Indenrigsministeriet, jf. i øvrigt ovenfor.

Hertil kommer, at køberne som sikkerhed for gennemførelsen af reoveringsarbejderne på de erhvervede ejendomme har stillet en garanti på et beløb på indtil 40 mio. kr., og således at udbetalinger under garantien, der kan ske på anfordring af Københavns Kommune, vil kunne anvendes til færdiggørelse af byggeriet.

Det bemærkes, at fristen på 5 år for videregivelse af fortjeneste til kommunen ved videresalg er fastsat efter en begrundet forventning om, at reoveringen af bygningerne er tilendebragt senest inden for denne 5 årsperiode, såfremt forannævnte 3-års frist af upåregnelige årsager skulle blive overskredet, idet kommunen i øvrigt ikke sælger endeligt bebyggede ejendomme med pligt til afgivelse af gevinstandel, medmindre der som her er tale om gennemførelse af særlige saneringsprojekter.

.....

Magistraten skal afslutningsvis vedrørende det rejste spørgsmål om markedsprisen anføre, at fastsættelsen af en markedspris ikke kan ske uafhængigt af de vilkår, der i øvrigt er knyttet til handelen, og at der som anført i den af Borgerrepræsentationen tidligere tiltrådte udtalelse derfor ikke ud fra et sælgersynspunkt kan rettes indvendinger imod prisen.

.....
Magistraten skal bemærke, at der - hvilket ikke er usædvanligt - har været henvendelser om erhvervelse af enkeltejendomme i Gothersgadekvarteret. Imidlertid har der ikke været forhandlet om salg af disse ejendomme til anden side med undtagelse af Andelsboligforeningen Baron Boltens Gård vedrørende Baron Boltens Gård m.fl. ejendomme samt med andelsboligforeningens Gothersgade 28-30, med hvilken forening der som nævnt ovenfor for øjeblikket forhandles om erhvervelse af ejendommen Gothersgade 28-30.

I den forbindelse bemærkes det, at magistraten har lagt vægt på en samlet løsning af renoveringsarbejderne vedrørende de omhandlede ejendomme, jf. bl.a. ovennævnte udvalgsbetænkning."

I den nævnte udvalgsbetænkning er det vedrørende ejendommene Gothersgade 8-10 og St. Kongensgade 5-19 bl.a. oplyst:

"De pågældende ejendomme blev i sin tid af kommunen erhvervet med henblik på nedrivning. Men siden borgerrepræsentationen i 1962 traf en principbeslutning vedrørende bevarelse af bebyggelse i den indre by, har tanken været af afhænde de pågældende ejendomme til eventuelle Liebhaber på samme vilkår som dem, der har været fastsat ved salg af ildebrandshusene i den indre by. Det vil sige, at der i forbindelse med et salg bliver pålagt ejendommen en klausul om, at husene skulle istandsættes efter anvisning af stadsarkitekten.

Kommunen har ved afhændelsen den interesse, at der i forbindelse med grundsalgene sker en højnelse af kvarterets standard under hensyn til beliggenhedskvaliteten."

Med borgerrepræsentationens skrivelse af 21. november 1988 var som bilag bl.a. vedlagt stenografernes arbejdskopi af forhandlingerne i borgerrepræsentationens møde den 17. samme måned vedrørende borgerrepræsentant [redacted] indlæg. Det fremgår heraf, at [redacted] bl.a. udtalte:

"..... har jeg haft lejlighed til at gennemse sagen i ejendomsdirektoratet, og jeg kan bekræfte, at der i 80-erne har været flere henvendelser om køb af ejendomme i området, herunder en køber, som i brev af 27. november 1986 er interesseret i at erhverve ejendommene Gothersgade 26-42 med henblik på at restaurere og modernisere dem, og den pågældende tilbyder ovenikøbet, at nogle af ejendommene efter restaureringen kan forblive i kommunens eje.

Imidlertid fremgår det, at kommunen ikke har ønsket at forhandle med andre købere end Asbæk-konsortiet. Kommunen har tilsyneladende heller ikke fulgt med i, hvad ejendommene ellers forhandles til i kvarteret. Af ejendomskyndige folk hævdes det, at kommunens ejendomme nemt ville have kunnet indbringe 2-3 gange så meget selv på de vilkår, som kommunen stillede.....

Om ejendomspriser i forhold til ejendomsvurdering i Gothersgadeområdet kan jeg efter en del studier i tingbogen og efterfølgende besigtigelse af de pågældende ejendomme give følgende fuldt sammenlignelige eksempler:

I 1984 solgtes Gothersgade nr. 35 for 3.150.000 kr., ejendomsvurdering 1.000.000 kr.

I 1985 solgtes Grønnegade nr. 35 for 2.300.000 kr., ejendomsvurdering 640.000 kr.

I 1987 solgtes som allerede nævnt Grønnegade nr. 28 for 8.000.000 kr., ejendomsvurdering 760.000 kr.

I 1988 solgtes Gothersgade nr. 13, 15, 17 og 19 for 48,5 mio. kr., ejendomsvurdering kr. 9,0 mio. kr. tilsammen.

De sidste 4 ejendomme ligger i Gothersgade lige over for kommunens ejendomme, og er i fuldstændig samme gamle, urestaurerede stand.

Som det er fremgået, har kommunen slet ikke forsøgt at opnå en markedspris for ejendommene i Gothersgade, idet man ikke har søgt at forhandle med andre interesserede. Kommunen har heller ikke orienteret sig om de faktiske salg af ejendomme i området og dermed om de faktiske markedspriser. Derved har kommunen og flertallet i borgerrepræsentationen forsætligt pådraget Københavns Kommune et betydeligt tab ved salget af de pågældende ejendomme."

Kopi af Borgerrepræsentationens udtalelse 21. november 1988 blev den 23. december 1988 fremsendt til Dem med henblik på eventuel kommentering.

I Deres skrivelse af 7. januar 1989 anføres bl.a.:

"Det er SF, Indre By Partiforenings opfattelse, at der allerede ved at sælge ejendommene enkeltvis kunne have været opnået en højere pris end den realiserede salgspris. Det har været tilkendegivet fra overborgmesteren: "Hvis man solgte det som enkelthuse uden nogen bærende idé for dette område, kunne det da godt være, at vi kunne hente 1 eller 1,5 mio. kr. til, men det er da ikke det, der har interesse for byen. Det, der har interesse for byen, er realiseringen af den idé, der ligger bag." (BR-forhandl. 1987, s. 1475, spalte 1).

SF, Indre By Partiforening mener ikke, at indretning af modebutikker, torvevirksomhed og kunstgallerier er et sådant kommunalt formål, at det lovligt kan begrunde en salgspris under den samlede markedspris for de enkelte ejendomme. I øvrigt er det vores opfattelse, at den merpris, som overborgmesteren nævner ved salg af ejendommene enkeltvis eller i grupper, ligger langt under, hvad der kunne have været opnået. Vi skal her blot henvise til de ejendomssalg i området, som blev nævnt af borgerrepræsentant [redacted] i BR-mødet den 17.11.1988, hvoraf det fremgår, at gamle, fredede og urestaurerede ejendomme i perioden 1984-88 er solgt til mellem 3 og 8 gange den offentlige vurdering.

Endelig skal vi bemærke, at der i Borgerrepræsentationens svar til indenrigsministeren er gjort rede for, hvorfor det beløb på kr. 3 mio., som kommunen har brugt til forbedring af ejendommene, og som derfor var lagt oveni vurderingsprisen/salgsprisen i 1986, var udeladt i salgsprisen efter 1987-vurderingen. Så vidt vi kan se, var disse penge allerede anvendt forud for den tidligere vurdering, og skulle derfor ikke pludselig kunne indregnes i den seneste vurdering. Undladelse af at forlange disse 3 mio. kr. i 1987 må derfor ses som en - uberettiget - imødekomme over for køberen p.g.a. stigningen i vurderingsprisen inden køkets afslutning.

Det er herefter SF, Indre By Partiforenings vurdering, at Københavns Kommune slet ikke har forsøgt at opnå en markedspris for ejendommene i Gothersgade, idet man ikke har forhandlet med andre interesserede. Kommunen

har heller ikke orienteret sig om de faktiske handler med ejendomme i området, så man selv kunne have forlangt den rigtige markedspris. Kommunens "idé" med at undlade at udbyde ejendommene i frit salg ligger ikke inden for de lovlige kommunale formål, og kommunens forsøg på at "reparere" på den for lave salgspris ved at indføje en gevinstklausul, vil ikke med nogen sandsynlighed kunne komme til at opveje mindreindtægten.

Derfor mener vi, at flertallet i Borgerrepræsentationen forsætligt har påført Københavns Kommune et betydeligt tab ved salget af de kommunale ejendomme i Gothersgade/St. Kongensgade til Asbæk-konsortiet."

Den 19. februar 1989 har De fremsendt kopi af et internt notat dateret 19. og 20. juni 1985 udarbejdet af [redacted], overborgmesterens afdeling. Notatet indeholder en oversigt vedrørende de forhandlinger, man har ført om salg af Baron Boltens Gård. I notatet er bl.a. anført:

"14. december 1983: Mødet hos direktør Albrechtsen med galleriejer [redacted]. Dette er - så vidt ses - den første kontakt med Asbæk vedrørende Gothersgade-ejendommene.

...

9. marts 1984: Skrivelse fra Mark Consult A/S.

Selskabet oplyser, at det på vegne [redacted] har ladet arkitekter udarbejde projektforslag til belysning af ideerne for områdets fremtidige disponering, og projektforslaget, som vedrører Gothersgade 8-10 samt Store Kongensgade-ejendommene vedlægges.

...

4. september 1984: Skrivelse fra ejendomsdirektoratet til galleriejer [redacted]. I skrivelsen hæfter man sig ved, at det ikke fremgår af samarbejdsaftalen, at medinteressenterne økonomisk binder sig således til sagen, at dens gennemførelse med rimelighed søges sikret, hvorfor man for at kunne gå videre med sagen med henblik på indstilling til borgerrepræsentationen om afståelse af de pågældende ejendomme imødeser supplerende materiale, der nærmere dokumenterer at den fornødne økonomiske baggrund for sagens gennemførelse foreligger.

Endvidere beder man om afklaring af, hvem der juridisk i givet fald skal sælges til. Endelig oplyser man, at der fra forskellig side nu i stigende grad vises interesse for erhvervelse af et større eller mindre af de pågældende ejendomme, og oplyser, at der også er vist interesse fra lejer side for eventuelt at erhverve visse af ejendommene.

Det tilføjes, at arkitekt [redacted] den 25. september 1988 har rettet henvendelse til Indenrigsministeriet og klaget over Københavns Kommunes salg af ejendommene Gothersgade 8-10 og St. Kongensgade 5, 15-19, idet arkitekten har gjort gældende, at salgsprisen for Baron Boltens Gård nærmede sig en foræring. I skrivelsen har arkitekt [redacted] endvidere anført:

"I overborgmesterens indstilling - 435/85 af 10. juni 1985, vedlagt - til Borgerrepræsentationen anføres side 2 øverst:

"med et tillæg på 3.000.000 kr. til dækning af udgifter ved kommunens renovering af Baron Boltens Gård,". Arbejderne omfattede lægning af nyt tegltag og maling af hovedtrappe.

Derudover har kommunens beskæftigelsesinstitution "Ung i arbejde" i samme periode foretaget en gennemgribende restaurering af den gamle trælast i bindingsværkhuset, opført år 1755, i baggården til Gothersgade 8. Denne restaurering har kostet mellem fem og syv millioner kroner, og udgifterne er afholdt af stat og kommune i forening.

I begyndelsen af 1980'erne er der således investeret offentlige midler på cirka ti millioner kroner, svarende til cirka halvdelen af vurderingen/salgsprisen til et privat konsortium."

Arkitekt [redacted] skrivelse er af Indenrigsministeriet den 28. september 1988 sendt til udtalelse i Københavns Borgerrepræsentation, der den 21. november har fremsendt kopi af overborgmesterens indstilling af 31. oktober 1988 til Borgerrepræsentationen. Borgerrepræsentationen vedtog den 17. november 1988 at fremsende overborgmesterens indstilling som besvarelse af Indenrigsministeriets henvendelse. I denne indstilling er bl.a. anført:

"Magistraten søgte ved indstilling af 10. juni 1985 (B.F. 1985, s. 1141-51) om bemyndigelse for overborgmesteren til at sælge ejendommene Gothersgade 8-10 (Baron Boltens Gård) og ejendommene St. Kongensgade 5-19 til en pris på i alt 7.979.800 kr., hvilken pris svarede til ejendomsvurderingen pr. 1. april 1984 med tillæg på 3 mio. kr. til dækning af udgifter ved kommunens renovering af Baron Boltens Gård."

I magistratens indstilling af 22. juni 1987 - tiltrådt af Borgerrepræsentationen den 25. s.m. - vedrørende salg af de øvrige ejendomme i Gothersgade oplystes det, at overborgmesteren i henhold til den tidligere givne bemyndigelse agtede at afhænde ovennævnte ejendomme for i alt 19.600.000 kr., svarende til 18. almindelige vurdering pr. 1. januar 1986.

Herudover giver klageskrivelsen ikke magistraten anledning til bemærkninger."

Indenrigsministeriet har fra Københavns Kommune rekvireret kopi af skøderne vedrørende salget af de heromhandlede ejendomme. Det fremgår af skøderne, at alle de nævnte ejendomme er solgt med overtagelsesdag den 1. juli 1987 til enten JPC byggevirke A/S eller galleriejer Jacob Asbæk eller begge i forening.

Den samlede købesum vedrørende de ovennævnte ejendomme udgør i henhold til skøderne kr. 19.600.000.

- 9 -

I skøderne vedrørende ejendommene Gothersgade 8-10 og St. Kongensgade 5, 15-19 er der bl.a. følgende bestemmelser:

"4.b.

I februar 1985 er der udarbejdet et oplæg til en dispositionsplan for handels- og udstillingscenter Gothersgade 8-10 og Store Kongensgade 5-19, hvis hovedintentioner forudsættes fastholdt. Køberne forpligtes endvidere til senest ved skødets underskrift at fremskaffe lånetilsagn for renoveringsomkostningerne, samt bankgaranti på 40 mio. kr. til sikkerhed for gennemførelse af de planlagte ombygningsarbejder.

5.

Køberne forpligter sig og efterfølgende ejere til i samarbejde med stadsarkitektens direktorat inden 3 år efter 1. juli 1987 at foretage de planlagte restaurerings- og moderniseringsarbejder, som magistraten kan godkende.

Bestemmelserne i nærværende post 5 bliver at tinglyse som servitutstiftende. Overborgmesteren i København er påtaleberettiget.

6.

Køberne forpligter sig til ved eventuelt videresalg af ejendommene eller de enkelte lejligheder inden 5 år efter overtagelsesdagen af afgive fortjenesten til kommunen.

.....
.....

Bestemmelserne i nærværende post 6 bliver at tinglyse som servitutstiftende. Overborgmesteren i København er påtaleberettiget.

7.

Køberne påtager sig forpligtelse til at deltage i fælles gårdanlæg i det omfang, magistraten måtte forlange det.

Bestemmelserne i nærværende post 7 bliver at tinglyse som servitutstiftende. Overborgmesteren i København er påtaleberettiget.

.....

9.

Køberne påtager sig at udrede enhver erstatning vedrørende erhvervslejemålene i ejendommene. Det påhviler køberne at skaffe erstatningslokaler og erstatningsboliger til lejerne.

.....

10.

Samtidig med dette skødes udstedelse har køberne udstedt deklaration om ret for kommunen til at købe ejendommene tilbage år 2057 og senere alene mod tilbagebetaling af det til kommunen erlagte vederlag uden erstatning for bygninger, renoveringsarbejder eller andet."

I skøderne vedrørende ejendommene Gothersgade 26, 32-42 og Adelgade 6-8 er der bl.a. følgende bestemmelser:

"4.b.

Stadsarkitektens direktorat har i 1982 udarbejdet et forslag til genopretning og boligforbedring af ejendommen. Køber er bekendt hermed, samt med udgiftens størrelse vedrørende en gennemførelse af forslaget, udregnet pr. juli 1984. Køber forpligtes endvidere til senest ved skødets underskrift at fremskaffe lånetilsagn for renoveringsomkostningerne.

40

5.

Køber forpligter sig og efterfølgende ejere til inden 3 år efter 1. juli 1987 at foretage restaurerings- og moderniseringsarbejder i overensstemmelse med stadsarkitektens direktorats forslag og anvisninger eller efter et projekt af tilsvarende standard, som magistraten kan godkende.

Bestemmelserne i nærværende post 5 bliver at tinglyse som servitutstiftende. Overborgmesteren i København er påtaleberettiget.

6.

Køber forpligter sig til ved eventuelt videreslag af ejendommen eller de enkelte lejligheder inden 5 år efter overtagelsesdagen at afgive for-tjenesten til kommunen.

.....
.....
Bestemmelserne i nærværende post 6 bliver at tinglyse som servitutstiftende. Overborgmesteren i København er påtaleberettiget.

7.

Køber påtager sig forpligtelse til at deltage i fælles gårdanlæg i det omfang magistraten måtte forlange det. Bestemmelserne i nærværende post 7 bliver at tinglyse som servitutstiftende. Overborgmesteren i København er påtaleberettiget.

.....

11.

Samtidig med dette skødes udstedelse har køber udstedt deklaration om ret for kommunen til at købe ejendommen tilbage år 2057 og senere alene mod tilbagebetaling af det til kommunen erlagte vederlag uden erstatning for bygninger, renoveringsarbejder eller andet."

Den samlede købesum vedrørende disse ejendomme udgør i henhold til skøderne kr. 3.130.000.

På denne baggrund skal Indenrigsministeriet udtale følgende:

Det bemærkes indledningsvis, at det tilsyn, som Indenrigsministeriet i henhold til lov om Københavns Kommunes styrelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 538 af 3. august 1989, udøver med Københavns Kommune, alene er et retligt tilsyn. Dette indebærer, at Indenrigsministeriet kun påser lovligheden af de kommunale myndigheders beslutninger. Ministeriet har derimod ikke kompetence til at udtale sig om, hvorvidt en fremgangsmåde eller en beslutning har været rimelig, fornuftig eller hensigtsmæssig.

En kommunal ejendom skal som udgangspunkt sælges til markedsprisen, dvs. den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel.

En kommunes salg til en pris, der er lavere end den højst opnåelige, vil dog være lovlig, dersom kommunalbestyrelsen lovligt kan yde støtte til køberen. Det samme er tilfældet, hvor den lavere pris er begrundet i hensynet til varetagelsen af en saglig kommunal interesse. Det påhviler i så fald kommunen at drage omsorg for, at det ved fastlæggelsen af vilkårene for overdragelsen sikres, at den kommunale interesse, der har begrundet den lavere pris, tilgodeses.

I de tilfælde, hvor kommunen har udbudt en ejendom til salg ved offentlig auktion eller i øvrigt har foretaget offentligt udbud, vil kommunen således som udgangspunkt være forpligtet til at sælge til den højst bydende. Der er imidlertid ikke i lovgivningen fastsat alment gældende regler om fremgangsmåden ved salg af kommunale ejendomme, og der påhviler ikke en kommunalbestyrelse nogen pligt til at lade salg af kommunens faste ejendomme ske ved offentlig auktion eller ved offentligt udbud.

Med særlig henblik på de tilfælde, hvor der ikke foretages offentlig udbud, har Indenrigsministeriet i cirkulæreskrivelse af 16. februar 1984 om kommunale ejendomsdispositioner og legalitetstilsynet hermed bl.a. præciseret, at

".....det er overladt til den enkelte kommunalbestyrelse, at træffe dispositioner over fast ejendom. Vilklårene for disse må fastsættes på grundlag af, hvad kommunalbestyrelsen eller amtsrådet anser for økonomisk hensigtsmæssigt, alle forhold taget i betragtning. Der gælder således ikke bestemte principper for prisfastsættelsen. Dog må dispositionen ikke følge et ulovligt formål, såsom overtrædelse af grundsætningen om ligelig behandling af borgerne og grundsætningen om, at der ikke uden lovhjemmel må ske begunstiging af enkeltpersoner."

I den foreliggende sag har Københavns Kommune lagt vægt på en samlet løsning af renoveringsarbejderne vedrørende de omhandlede ejendomme. Kommunen har endvidere lagt vægt på, at der opnåedes sikkerhed for at genopretningen blev gennemført, og at arbejdet blev udført i overensstemmelse med et af stadsarkitektens direktorat udarbejdet forslag. Det fremgår desuden, at kommunens varetagelse af disse hensyn er sket i overensstemmelse med en principbeslutning fra 1962 om bevarelse af bebyggelse i den indre by.

Disse særlige interesser er sikret ved bestemmelser i skøderne om købers pligt til restaurering og modernisering, til deltagelse i fælles gårdanlæg og - for ejendommene Gothersgade 8-10 og St.Kongensgade 5, 15-19's vedkommende - til at fremskaffe lånetilsagn for renoveringsomkostninger og til at stille bankgaranti stor 40 mio. kr. til sikkerhed for gennemførelse af de planlagte ombygningsarbejder.

Ejendommene er overdraget til en pris, der svarer til den offentlige vurdering pr. 1. januar 1986. Denne vurdering giver en vis vejledning om ejendommenes handelsværdi, men er ikke nødvendigvis udtryk for ejendommens værdi i handel og vandel. Der er dog på den anden side grund til at fremhæve, at der ikke efter Indenrigsministeriets opfattelse kan drages sikre slutninger fra salgspriser vedrørende andre ejendomme i kvarteret solgt af andre end Københavns Kommune og i øvrigt på andre vilkår end de vilkår, der er aftalt på de heromhandlede ejendomme. De særlige forpligtelser, som køberne har påtaget sig med hensyn til at gennemføre renoveringsarbejdet og til at stille garanti herfor, samt ikke mindst den aftalte tilbagekøbsret for Københavns Kommune, må antages at have udøvet en væsentlig indflydelse på salgsprisen.

Ministeriet må i øvrigt lægge til grund, at der ikke har været fremsat bindende tilbud om køb af nogle af de omhandlede ejendomme til en pris, som er højere end den faktisk opnåede.

De genopretningsarbejder, der skulle foretages på de pågældende ejendomme, havde et sådant omfang, at det var rimeligt og naturligt, at kommunen indrømmede køberne en rimelig tid til at foretage opmålinger og undersøgelser af ejendommene og til at udarbejde projektforslag, således at kommunen i denne periode ikke forhandlede til anden side.

På denne baggrund finder Indenrigsministeriet ikke, at der i den foreliggende sag foreligger noget grundlag for at antage, at borgerrepræsentationen eller medlemmer af magistraten ved de omhandlede salg skulle have forfulgt ulovlige formål eller i øvrigt handlet i strid med offentlige retlige retsgrundsætninger.

Som anført er det forhold, at Københavns Kommune i den foreliggende sag har solgt de pågældende ejendomme uden for-

udgående offentlig indkaldelse af tilbud ikke i sig selv ulovligt.

Under henvisning til, at den fulgte fremgangsmåde ved salget af ejendommene har været begrundet i de pågældende ejendomes særlige karakter og kommunens interesse i en samlet renovering af ejendommene, og da der ikke foreligger omstændigheder, som tyder på, at den aftalte pris åbenbart afviger fra værdien af ejendommene, er der intet grundlag for at pålægge medlemmer af borgerrepræsentationen eller magistraten noget erstatningsansvar.

Hvad særligt angår de af Dem fremhævede frister vedrørende købers pligt til at istandsætte ejendommene og vedrørende pligt til at afgive fortjeneste ved videresalg, bemærkes, at Indenrigsministeriet som nævnt ikke kan vurdere hensigtsmæssigheden af fristerne, og at aftalerne herom ikke strider mod lovgivningen.

Med venlig hilsen
Niels Preisler

2) ~~Not. af skrivelse i tit 1.~~