

Beslutningsforslag nr. B 100. Fremsat den 23. februar 1996 af Kim Behnke (FP), Kirsten Jacobsen (FP), Thor Pedersen (V) og Christian Mejdahl (V)

## **Forslag til folketingsbeslutning**

### **om opfordring til at trække aktstykke nr. 194 om Slots- og Ejendomsstyrelsens erhvervelse af en række ejendomme m.v. fra Københavns Kommune tilbage fra Finansudvalget**

Folketinget opfordrer boligministeren til at trække aktstykke nr. 194 af 20. februar 1996 tilbage fra Finansudvalget. I aktstykket søger ministeren om tilslutning til, at Slots- og Ejen-

domsstyrelsen kan erhverve en række ejendomme fra Københavns Kommune pr. 1. marts 1996 til en samlet købesum på 126,2 mio. kr.

## Bemærkninger til forslaget

### Almindelige bemærkninger

Boligministeren fremsendte den 28. november 1995 aktstykke nr. 116 til Folketingets Finansudvalg. Heri søgte ministeren om Finansudvalgets tilslutning til, at Slots- og Ejendomsstyrelsen kunne købe en række ejendomme m.v. fra Københavns Kommune for 295,8 mio. kr. Oplysningerne om, hvad de enkelte ejendomme var værd, hvad de bestod af og andre relevante oplysninger for Finansudvalget fremgik ikke af aktstykket, og Finansudvalget måtte derfor stille en række spørgsmål til ministeren.

I forbindelse med besvarelse af udvalgets spørgsmål kom det frem, at Told- og Skat var af den opfattelse, at en række af ejendommene var stærkt overvurderet.

Dette forhold fik et flertal i Finansudvalget til at udbede sig oplysninger fra såvel finansministeren som fra justitsministeren om, hvorvidt staten kunne være bundet til at købe disse ejendomme for en markant overpris.

Selv om der blev afholdt samråd m.v. var Finansudvalgets flertal ikke tilfreds med regeringens besvarelser. Udvalget besluttede derfor at udbede sig en nærmere redegørelse fra Kammeradvokaten såvel som besvarelse af yderligere spørgsmål.

Det har taget regeringen mere end to måneder at få disse spørgsmål besvaret. Regeringen har derfor efterladt det klare indtryk i Finansudvalget, at sagen ikke længere hastede. Det faktum, at sagen ikke kom til afgørelse i 1995, betød også, at regeringen under alle omstændigheder måtte komme med et nyt aktstykke for at få den bevillingsmæssige hjemmel bragt i orden.

Den 20. februar 1996 kom finansministeren endelig med en besvarelse af udvalgets spørgsmål fra midten af december 1995. Den 21. februar 1996 fremsatte boligministeren et nyt aktstykke (nr. 194), dateret den 20. februar, med en ændret tekst. Pludselig hastede sagen meget, og aktstykket har en tidsfrist sat til den 1. marts 1996. Det er ikke tilfredsstillende for Finansudvalget, at regeringens tidsdispositioner er så asymmetriske som i denne sag. Det er derfor forslagsstil-

lernes opfattelse, at sagen nu bør undergå en grundig og seriøs behandling i Folketinget.

Af regeringens besvarelse af 20. februar 1996 af udvalgets spørgsmål fremgår det, at Kammeradvokaten vurderer, at der for en enkelt af ejendommene er tale om så markant forskel i vurderingssummen og den faktiske værdi af ejendommen, at Kammeradvokaten ikke mener, at dette salg kan have gyldighed.

Sagen, som den foreligger oplyst, efterlader en række spørgsmål:

- 1) Er det rimeligt, at regeringen slet skjult prøver at få Folketingets samtykke til, at der overføres et nyt millionbeløb til Københavns Kommune under dække af, at der foregår en ejendomshandel? Eller var det mere rimeligt, om regeringen bad om tilslutning til et regulært tilskud til Københavns Kommune uden at få de mere eller mindre værdiløse ejendomme i bytte?
- 2) Hvad skal staten med disse overvurderede ejendomme i København? Har staten brug for et parkeringsanlæg på Israels Plads med en langtidsløjer, der gerne vil købe anlægget for handelsprisen?
- 3) Hvad er regeringens plan for at udrede forskellen mellem det beløb, som finansministeren har lovet Københavns Kommune i tilskud, og det nye aktstykkets reducerede antal ejendomme og dermed reducerede købesum?
- 4) Hvad skal staten gøre med de konkrete ejendomme? Skal de sælges til den faktiske handelsværdi, hvorved staten kan bogføre tabet definitivt?
- 5) Hvorfor har regeringen ikke spillet med åbne kort over for Folketinget? Hvorfor har ministre afgivet forskellige svar på samme bilagsnumre, stærkt politiserede svar, udvist manglende oplysningsvilje over for udvalget m.v.? Er der endnu mere skjult i denne sag, end Folketinget til dato har fået oplysning om?
- 6) Har Københavns Kommune haft kendskab til, at ejendommene Irlandsvej 93 og Niels Brocks Gade 8 er belastet af forurening? Og har Københavns Kommune i bekræftende fald oplyst dette over for

## F. t. beslutn. vedr. aktstykke nr. 194 om Slots- og Ejendomsstyrelsen

staten, inden aftalen blev indgået? En forurenede grund er ikke vurderingen værd, hvorfor dette spørgsmål er relevant set i forhold til de to konkrete grundens værdi i forbindelse med handelen.

Disse seks og mange andre spørgsmål har Folketinget krav på at få grundigt besvaret, før der bliver truffet beslutning i sagen. Stod det til regeringen, skulle Finansudvalget allerede på sit møde den 21. februar 1996 (hvor det nye aktstykke nr. 194 netop var blevet udleveret) have godkendt bevillingen. Denne fremgangsmåde er stærkt kritisabel.

Forslagsstillerne ønsker med dette beslutningsforslag at tage sagen frem til åben debat i Folketinget. Denne sag har udvist så mange uregelmæssigheder, at det ikke er tilrådeligt, at der blot træffes beslutning bag Finansudvalgets lukkede dør.

*Bemærkninger til forslagets tekst*

Beslutningsforslaget har til formål at få boligministeren til at trække sit aktstykke nr. 194 tilbage fra Finansudvalget. Det oprindelige aktstykke nr. 116 er allerede blevet trukket tilbage ved brev af 20. februar 1996 fra boligministeren til Finansudvalget på bilag 14.35.

Staten har ikke noget at bruge disse overvurderede ejendomme til. Hvis det er regeringens hensigt at yde Københavns Kommune et stort milliontilskud, så må regeringen søge flertal for denne disposition. De enkelte ejendomme må sælges til højestbydende og derefter realiseres til en mere retvisende værdi.

## Bilag 1

## 194

**Boligministeriet.** København, den 20. februar 1996.

- a. Boligministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Slots- og Ejendomsstyrelsen erhverver en række ejendomme mv. fra Københavns Kommune med overtagelse pr. 1.3. 1996. Den samlede købesum på 126,2 mill. kr. finansieres over Finansministeriets generelle reserver.

Købsomkostningerne på 1 mill. kr. samt udgifter til tekniske undersøgelser på 0,3 mill. kr. affholdes i 1996 over Slots- og Ejendomsstyrelsens nettoindtægtsbevilling. Styrelsens udgifter modregnes i salgsprovenuet ved salg af den/de først solgte ejendomme.

Endvidere vil Slots- og Ejendomsstyrelsen, indtil ejendommene sælges, have nettoudgifter forbundet med driften af de pågældende ejendomme. Denne udgift skønnes årligt at udgøre ca. 0,4 mill. kr. I 1996, hvor ejendommene overtages, skønnes udgiften at udgøre ca. 0,3 mill. kr. Disse udgifter vil ligeledes blive modregnet i salgsprovenuet ved den/de først solgte ejendomme.

- b. Finansudvalget har ved Akt 364 af 24/6 94 givet tilslutning til, at staten kunne give tilsagn om at købe en række ejendomme af Københavns Kommune til ejendomsvurderingen som fastsat ved 19. alm. vurdering, i det omfang det i fjerde kvartal 1995 ikke er lykkedes for kommunen efter udbud at sælge ejendomme m.v. for ca. 370 mill. kr. Bemyndigelsen er efterfølgende optaget som tekstanmærkning nr. 16 under § 7 Finansministeriet på tillægsbevillingsloven for 1994.

Finansudvalgets tilslutning blev søgt på baggrund af forhandlingsresultatet af 10. juni 1994 mellem regeringen og Københavns Kommune om Københavns Kommunes økonomi i 1995, hvori følgende punkt indgår:

»I løbet af 1995 sælger kommunen ejendomme mv. for 370 mill. kr. Såfremt der i fjerde kvartal 1995 er en manko i forhold til denne målsætning, forpligter staten sig til at købe ejendomme m.v. for det resterende beløb til vurderingsprisen.«

Ejendommene har været udbudt, men det er nu konstateret, at det ikke har været muligt for Københavns Kommune at afhænde ejendomme m.v. for det anførte beløb. Af de af forhandlingsresultatet omfattede ejendomme har kommunen alene solgt Bidstrup Skovdistrikt, som Finansudvalget ved Akt 33 af 8/11 95 har givet tilslutning til, at Skov- og Naturstyrelsen erhverver for 75 mill. kr.

Som anført i Akt 33 af 8/11 95 modregnes salget af Bidstrup Skovdistrikt i statens tilsagn til Københavns Kommune om overtagelse af ejendomme m.v. for 370 mill. kr. Tilsagnet omfatter herefter 295 mill. kr.

I det tidligere fremsendte aktstykke om overtagelse, der er trukket tilbage samtidig med oversendelse af nærværende aktstykke, indgik en række landbrugsarealer i Brøndby i ejendomsøvertagelsen. På grund af konstaterede objektive fejl i den offentlige vurdering af disse, indgår arealerne ikke i nærværende aktstykke.

Med henblik på delvis indfrielse af ovennævnte tilsagn er det aftalt med Københavns Kommune, at staten overtager nedenstående ejendomme m.v. Ejendommene overtages til vurderingsprisen ved 19. almindelige vurdering pr. 1. januar 1992. Overtagelsen pr. 1.3. 1996 sker med henblik på videresalg hurtigst muligt. Vurderingsprisen ved 19. alm. vurdering udgjorde i alt 126,2 mill. kr.

Ejendomsøvertagelsen omfatter følgende ejendomme (alle tal er ekskl. moms pr. 1.11. 1995):

*Niels Brocks Gade 8.*

Ejendommen matr.nr. 328 Vestervold kvarter, København, omfatter 3.812 m<sup>2</sup> ubebygget

grundareal. Ejendomsværdien er ved 19. alm. vurdering pr. 1.1. 1992 fastsat til 23.858.100 kr. til hvilken pris den overtages af Slots- og Ejendomsstyrelsen. Ejendommen er ved seneste offentlige vurdering pr. 1.1.95 fastsat til 22.665.200 kr.

Ejendommen er ved lokalplan udlagt til blandet boligformål og serviceerhverv. Ejendommen er et tidligere havnebassin, opfyldt omkring år 1900, og grunden er forurenede.

Der er på foranledning af Københavns Kommune gennemført en geoteknisk undersøgelse, der viser at grunden er stærkt forurenede med benzin, olie m.v. Endvidere fremgår det af undersøgelsesrapporten, at der skal foretages omfattende funderingsarbejder, såfremt grunden skal bebygges. Ifølge kommunen er udgifternes størrelse hertil forbundet med meget stor usikkerhed og er iøvrigt afhængig af den endelige anvendelse af arealet. Udgifterne er naturligt ikke indeholdt i vurderingen og vil få væsentlig indflydelse på provenuet i forbindelse med salg af grunden.

Skatter og afgifter for 1996 skønnes at andrage i alt ca. 791.000 kr. Der forventes herudover øvrige driftsudgifter på ca. 200.000 kr. årligt til renholdelse m.v. Der vil således være årlige nettoudgifter i forbindelse med ejendommen på i alt ca. 1 mill. kr., indtil ejendommen kan sælges.

#### *Busanlæg, Irlandsvej 93.*

Ejendommen matr. nr. 2273, Sundbyvester Kvarter, København har et grundareal på 26.954 m<sup>2</sup> og er bebygget med erhvervsbygninger på 4.253 m<sup>2</sup> (værksteder, lager, garageanlæg m.m.) samt 285 m<sup>2</sup> kælder. Ejendommen overtages af Slots- og Ejendomsstyrelsen til den ved 19. alm. vurdering fastsatte ejendomsværdi på 40 mill. kr., heraf grundværdi 26.280.200 kr. Ved seneste offentlige vurdering pr. 1.1.95 er ejendomsværdien fastsat til 40 mill. kr., heraf grundværdi 24.966.200 kr.

En del af bygningerne anvendes for tiden af kommunens Arbejdssekretariat. Ejendommen er i henhold til kommuneplan udlagt til boligformål.

Idet ejendommen tidligere har været anvendt til værkstedsbygninger, garage- og tankanlæg m.m., må denne erfaringsmæssigt antages at være forurenede. Der er ikke foretaget forureningsundersøgelse.

Skatter og afgifter for 1996 skønnes at udgøre ca. 900.000 kr.

Arbejdssekretariatet afholder i dag udgiften til skatter, afgifter og renholdelse m.v., men betaler i øvrigt ikke leje af lokalerne. Erhvervelsen af ejendommen skønnes således ikke at medføre nettoudgifter eller -indtægter, idet det herved er forudsat, at der indtil videresalg ikke foretages vedligeholdelsesarbejder på ejendom eller terræn.

#### *Frederiksborggade 20.*

Ejendommen matr.nr. 99 Nørrevold Kvarter, København, omfatter 2.391 m<sup>2</sup> etageareal fordelt på 1.810 m<sup>2</sup> erhvervsareal samt 581 m<sup>2</sup> boligareal. Slots- og Ejendomsstyrelsen overtager ejendommen til den ved 19. alm. vurdering fastsatte ejendomsværdi på 9.500.000 kr., heraf grundværdi 1.787.300 kr. Ejendommen er ved seneste offentlige vurdering pr. 1.1. 1995 ansat til 8,6 mill. kr.

Skatter og afgifter skønnes for 1996 at andrage ca. 155.000 kr., og øvrige driftsudgifter på ejendommen, herunder til ren- og vedligeholdelse, andrager skønsmæssigt 300.000 kr. årligt.

Udgifterne modsvares af årlige lejeindtægter på ca. 1,1 mill. kr., således at den årlige nettoindtægt udgør ca. 645.000 kr. indtil ejendommen sælges.

#### *Magstræde 18.*

Ejendommen matr.nr. 36, Snarens Kvarter, København, omfatter 379 m<sup>2</sup> etageareal. Ejendommen, der er fredet, er ved 19. alm. vurdering ansat til en værdi af 2.800.000 kr., heraf grundværdi 297.000 kr., til hvilken pris Slots- og Ejendomsstyrelsen overtager ejendommen. Ejendommen er ved seneste offentlige vurdering pr. 1.1. 1995 fastsat til 2,5 mill. kr.

Skatter og afgifter for 1996 skønnes at andrage ca. 40.000 kr., og øvrige driftsudgifter på ejendommen udgør skønsmæssigt 100.000 kr. årligt, således at den årlige nettoudgift udgør ca. 140.000 kr., indtil ejendommen sælges.

#### *Parkeringsanlæg på Israels Plads.*

Det underjordiske parkeringsanlæg på Israels Plads omfatter samlet ca. 36.510 m<sup>2</sup> parkeringsareal med et grundareal på ca. 12.170 m<sup>2</sup> og et benzinsalgssted på ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Arealerne er beliggende på umatrikuleret offentligt gadeanlæg, og købet er betinget af, at arealerne bliver særskilt matrikuleret.

Ejendomsværdien er ved 19. alm. vurdering fastsat til 50.000.000 kr., heraf grundværdi 3.285.900 kr. til hvilken pris Slots- og Ejendomsstyrelsen overtager ejendommen. Ved seneste vurdering pr. 1.1. 1995 er ejendommen ansat til 45 mill. kr.

Skatter og afgifter for 1996 skønnes at udgøre ca. 600.000 kr.

Herudover vil der være årlige driftsudgifter til forebyggelse af vandgennemtrængning, hvilken udgift har andraget ca. 130.000 kr. i gennemsnit i de sidste 5 år.

Udgifterne modsvares af forpagtningsindtægter på ca. 880.000 kr. samt delvis refusion af skatter og afgifter på maksimalt 200.000 kr., således at den årlige nettoindtægt udgør ca. 350.000 kr. indtil ejendommen sælges.

Ovenstående budget er under forudsætning af, at anlægget ikke er behæftet med væsentlige mangler, herunder utætheder i membranen o.l., samt at der indtil videresalg ikke foretages vedligeholdelsesarbejder på anlægget.

Der er imidlertid konstateret vandgennemtrængning fra loftet på øverste parkeringsdæk, hvorfor omfanget af nødvendige reparationsarbejder snarest skal klarlægges. En sådan undersøgelse vil ifølge et foreliggende tilbud fra et rådgivende ingeniørfirma kunne udføres for ca. 300.000 kr. ekskl. moms. Efter aftale med Finansministeriet vil Slots- og Ejendomsstyrelsen få denne udgift modregnet i salgsprovenuet af den/de først solgte ejendomme i nærværende ejendomsportefølje, der nu overtages af staten.

Såfremt undersøgelsen giver anledning til udgifter af nødvendige reparationsarbejder m.v., vil disse udgifter ligeledes blive modregnet i salgsprovenuet af den/de først solgte ejendomme.

#### *Generelt for ejendommene.*

Udover de samlede købsudgifter vil der være udgifter til berigtigelse af handelen på ca. 1 mill. kr.

Disse udgifter finansieres over Slots- og Ejendomsstyrelsens nettoindtægtsbevilling. Styrelsens udgifter modregnes i provenuet ved salg af den/de første ejendomme i nærværende ejendomsportefølje.

Samlet skønnes Slots- og Ejendomsstyrelsen i forbindelse med erhvervelsen af ejendommene at få en årlig nettoudgift, indtil ejendommene kan sælges, på ca. 0,4 mill. kr. ekskl. moms, som fordeler sig således:

Udgifter:	
Skatter og vedligeholdelse .....	3.216.000 kr.
Administration .....	225.000 kr.
Indtægter:	
Lejeindtægt .....	1.980.000 kr.
Skatterefusion .....	1.100.000 kr.
Nettoindtægt .....	<u>- 361.000 kr.</u>

I 1996, hvor erhvervelsen finder sted, skønnes nettoudgiften at udgøre ca. 0,3 mill. kr.

Da udgiftsskønnet bygger på et foreløbigt grundlag, må ovenstående nettoudgift forventes korrigeret efter de faktiske udgifter, herunder udgifter til eventuelle nødvendige

genopretningsarbejder samt til konstaterede uforudseelig udgifter. Styrelsens årlige nettoudgifter ved drift af de pågældende ejendomme samt nævnte genopretningsarbejder m.v. vil blive modregnet i salgsprovenuet af den/de først solgte ejendomme. De enkelte ejendomssalg vil blive forelagt Finansudvalget særskilt.

Dispositionen kan specificeres således på under- og standardkonti i 1996:

§ 14.51.01. Slots- og Ejendomsstyrelsen

70. Anlægsbudget

Udgift ..... 126.158.100 kr.

32. Erhvervelse af anlæg ..... 126.158.100 kr.

10. Driftsbudget

Nettoindtægt ..... - 1.601.000 kr.

11. Løn ..... 188.000 kr.

14. Køb af varer og tjenester ..... 1.300.000 kr.

16. Vedligeholdelse og skatter ..... 2.680.000 kr.

21. Salg af varer og tjenester ..... 1.650.000 kr.

29. Diverse driftsindtægter ..... 917.000 kr.

§ 35. Generelle reserver

Udgift ..... - 126.158.100 kr.

c. Sagen forelægges for Finansudvalget, da der er tale om en ejendomserhvervelse, og således at ejendomsovertagelsen kan gennemføres i indeværende finansår.

d. Som forudsat i forhandlingsresultatet af 10. juni 1994 mellem regeringen og Københavns Kommune om Københavns Kommunes økonomi i 1995 og som efterfølgende forudsat i Finansudvalgets tilslutning til, at staten kan afgive tilsagn til Københavns Kommune om køb af ejendomme m.v. for 370 mill. kr., svarer købsprisen for ejendommene m.v. til ejendomsvurderingen ved 19. almindelige vurdering pr. 1. januar 1992.

e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Slots- og Ejendomsstyrelsen erhverver ovennævnte ejendomme m.v. med overtagelse pr. 1.3. 1996, således at der på forslag til tillægsbevillingslov for 1996 opføres følgende:

	Indtægt	Udgift
	— Mill. kr. —	
§ 14.51.01. Slots- og Ejendomsstyrelsen (statsvirksomhed) ..	- 127,8	
§ 35. Generelle reserver .....		- 126,2

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

OLE LØVIG SIMONSEN

/ Heino Jespersen

Til Finansudvalget.

## Bilag 2

## 116

**Boligministeriet.** København, den 28. november 1995.

a. Boligministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Slots- og Ejendomsstyrelsen erhverver en række ejendomme mv. fra Københavns Kommune med overtagelse pr. 31.12. 1995. Den samlede købesum på 295,8 mill. kr. finansieres over Finansministeriets generelle reserver. Købsomkostningerne udgør 1 mill. kr. og afholdes i 1995 over Slots- og Ejendomsstyrelsens nettoindtægtsbevilling. Styrelsens udgifter modregnes i provenuet ved salg af ejendommene.

b. Finansudvalget har ved Akt 364 af 24/6 94 givet tilslutning til, at staten kunne give tilsagn om at købe en række ejendomme af Københavns Kommune til ejendomsvurderingen som fastsat ved 19. alm. vurdering, i det omfang det i fjerde kvartal 1995 ikke er lykkedes for kommunen efter udbud at sælge ejendomme mv. for ca. 370 mill. kr. Bemyndigelsen er efterfølgende optaget som tekstanmærkning nr. 16 under § 7. Finansministeriet på tillægsbevillingsloven for 1994. Finansudvalgets tilslutning blev søgt på baggrund af forhandlingsresultatet af 10. juni 1994 mellem regeringen og Københavns Kommune om Københavns Kommunes økonomi i 1995, hvori følgende punkt indgår: »I løbet af 1995 sælger kommunen ejendomme mv. for 370 mill. kr. Såfremt der i fjerde kvartal 1995 er en manko i forhold til denne målsætning, forpligter staten sig til at købe ejendomme mv. for det resterende beløb til vurderingsprisen.«

Ejendommene har nu været udbudt gennem ejendomsmægler, men det er nu konstateret, at det ikke har været muligt for Københavns Kommune at afhænde ejendomme mv. for det anførte beløb. Af de af forhandlingsresultatet omfattede ejendomme har kommunen alene solgt Bidstrup Skovdistrikt, som Finansudvalget ved Akt 33 af 8/11 95 har givet tilslutning til, at Skov- og Naturstyrelsen erhverver for 75 mill. kr. Som anført i Akt 33 af 8/11 95 modregnes salget af Bidstrup Skovdistrikt i statens tilsagn til Københavns Kommune om overtagelse af ejendomme mv. for 370 mill. kr. Tilsagnet omfatter herefter 295 mill. kr.

Det er aftalt med Københavns Kommune, at staten overtager nedenstående ejendomme mv. Ejendommene overtages til vurderingsprisen ved 19. almindelige vurdering pr. 1. januar 1992. Overtagelsen pr. 31.12. 1995 sker med henblik på videresalg hurtigst muligt. Vurderingsprisen udgør i alt 295,8 mill. kr.

Ejendomsovertagelsen omfatter følgende ejendomme (alle tal er ekskl. moms pr. 1.11. 1995):

*Niels Brocks Gade 8.*

Ejendommen matr.nr. 328 Vestervold kvarter, København, omfatter 3.812 m<sup>2</sup> ubebygget grundareal. Ejendomsværdien er ved 19. alm. vurdering pr. 1.1. 1992 fastsat til 23.858.100 kr, til hvilken pris den overtages af Slots- og Ejendomsstyrelsen. Ejendommen er ved lokalplan udlagt til blandet boligformål og serviceerhverv. Ejendommen er et tidligere havnebassin, opfyldt omkring år 1900, og grunden er forurennet.

Der er på foranledning af Københavns Kommune gennemført en geoteknisk undersøgelse, der viser at grunden er stærkt forurennet med benzin, olie m.v. Endvidere fremgår det af undersøgelsesrapporten, at der skal foretages omfattende funderingsarbejder, såfremt grunden skal bebygges. Ifølge kommunen er udgifternes størrelse hertil forbundet med meget stor usikkerhed og er iøvrigt afhængig af den endelige anvendelse af arealet. Udgifterne er naturligt ikke indeholdt i vurderingen og vil få væsentlig indflydelse på provenuet i forbindelse med salg af grunden.

Skatter og afgifter for 1996 skønnes at andrage i alt ca. 791.000 kr. Der forventes herudover øvrige driftsudgifter på ca. 200.000 kr. årligt til renholdelse m.v. Der vil således være



årlige nettoudgifter i forbindelse med ejendommen på i alt ca. 1 mill. kr., indtil ejendommen kan sælges.

#### *Brøndby, landbrugsarealer.*

Arealerne består af matr.numrene 11b, 13f, 11a, 12,15a, 13a, 8a, 8b, 9a, 10a, 10c, 10b, 10g, alle af Brøndbyøster By, Brøndbyøster. Det samlede areal, der udgør 854.345 m<sup>2</sup>, er ved 19. alm. vurdering fastsat til 169.687.600 kr. og vil blive overtaget af Slots- og Ejendomsstyrelsen til dette beløb. Arealerne er beliggende i byzone, men er for tiden bortforpagtet og anvendes overvejende til landbrug.

I henhold til kommuneplan er ca. 20 % af arealet udlagt til offentlige formål, mens den resterende del er udlagt til henholdsvis fritliggende og tæt lav boligbebyggelse.

På arealet er beliggende en landbrugsejendom, som for tiden er bortforpagtet. En del af arealet er endvidere fredet.

Skatter for 1996 forventes at udgøre ca. 4,1 mill. kr.

Udgifterne modsvares delvis af forpagtningsindtægt på ca. 140.000 kr.

På det foreliggende grundlag skønnes der således at være årlige nettoudgifter på i alt ca. 4,0 mill. kr. indtil arealerne sælges.

Som for de øvrige ejendomme mv. gælder, at arealerne overtages med henblik på videregående salg. Arealernes fremtidige organisatoriske placering i staten vil blive taget op til overvejelse i begyndelsen af 1996. Arealerne vil blive placeret hos den instans, hvor det mest naturligt passer ind i opgaveporteføljen. Det vil i denne forbindelse blive undersøgt, hvorvidt arealerne eller dele heraf bør overdrages til Skov- og Naturstyrelsen under Miljø- og Energiministeriet.

#### *Busanlæg, Irlandsvej 93.*

Ejendommen matr. nr. 2273, Sundbyvester Kvarter, København, har et grundareal på 26.954 m<sup>2</sup> og er bebygget med erhvervsbygninger på 4.253 m<sup>2</sup> (værksteder, lager, garageanlæg m.m.) samt 285 m<sup>2</sup> kælder.

Ejendommen overtages af Slots- og Ejendomsstyrelsen til den ved 19. alm. vurdering fastsatte ejendomsværdi på 40 mill. kr., heraf grundværdi 26.280.200 kr.

En del af bygningerne anvendes for tiden af kommunens Arbejdssekretariat. Ejendommen er i henhold til kommuneplan udlagt til boligformål.

Idet ejendommen tidligere har været anvendt til værkstedsbygninger, garage- og tankanlæg m.m., må denne erfaringsmæssigt antages at være forurenset. Der er ikke foretaget forureningsundersøgelse.

Skatter og afgifter for 1996 skønnes at udgøre ca. 900.000 kr.

Arbejdssekretariatet afholder i dag udgiften til skatter, afgifter og renholdelse mv., men betaler i øvrigt ikke leje af lokalerne.

Erhvervelsen af ejendommen skønnes således ikke at medføre nettoudgifter eller -indtægter, idet det herved er forudsat, at der indtil videresalg ikke foretages vedligeholdelsesarbejder på ejendom eller terræn.

#### *Frederiksborggade 20.*

Ejendommen matr.nr. 99 Nørrevold Kvarter, København, omfatter 2.391 m<sup>2</sup> etageareal fordelt på 1.810 m<sup>2</sup> erhvervsareal samt 581 m<sup>2</sup> boligareal. Slots- og Ejendomsstyrelsen overtager ejendommen til den ved 19. alm. vurdering fastsatte ejendomsværdi på 9.500.000 kr., heraf grundværdi 1.787.300 kr. Ejendommen er ved seneste offentlige vurdering pr. 1.1. 1995 ansat til 8,6 mill. kr.

Skatter og afgifter skønnes for 1996 at andrage ca. 155.000 kr., og øvrige driftsudgifter på ejendommen, herunder til ren- og vedligeholdelse, andrager skønsmæssigt 300.000 kr. årligt.

Udgifterne modsvares af årlige lejeindtægter på ca. 1,1 mill. kr. således at den årlige nettoindtægt udgør ca. 645.000 kr. indtil ejendommen sælges.

*Magstræde 18.*

Ejendommen matr.nr. 36, Snarens Kvarter, København, omfatter 379 m<sup>2</sup> etageareal. Ejendommen, der er fredet, er ved 19. alm. vurdering ansat til en værdi af 2.800.000 kr., heraf grundværdi 297.000 kr., til hvilken pris Slots- og Ejendomsstyrelsen overtager ejendommen. Ejendommen er ved seneste offentlige vurdering pr. 1.1. 1995 fastsat til 2,5 mill. kr. Ejendommen er delvis udlejet til erhverv.

Skatter og afgifter for 1996 skønnes at andrage ca. 40.000 kr., og øvrige driftsudgifter på ejendommen udgør skønsmæssigt 100.000 kr. årligt.

Udgifterne modsvares af årlige lejeindtægter på ca. 161.000 kr., således at den årlige nettoindtægt udgør ca. 21.000 kr. indtil ejendommen sælges.

*Parkeringsanlæg på Israels Plads.*

Det underjordiske parkeringsanlæg på Israels Plads omfatter samlet ca. 36.510 m<sup>2</sup> parkeringsareal med et grundareal på ca. 12.170 m<sup>2</sup> og et benzinsalgssted på ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Arealerne er beliggende på umatrikuleret offentligt gadeanlæg, og købet er betinget af, at arealerne bliver særskilt matrikuleret.

Ejendomsværdien er ved 19. alm. vurdering fastsat til 50.000.000 kr., heraf grundværdi 3.285.900 kr. til hvilken pris Slots- og Ejendomsstyrelsen overtager ejendommen. Ved seneste vurdering pr. 1.1. 1995 er ejendommen ansat til 45 mill. kr.

Skatter og afgifter for 1996 skønnes at udgøre ca. 600.000 kr.

Herudover vil der være årlige driftsudgifter til forebygelse af vandgennemtrængning, hvilken udgift har andraget ca. 130.000 kr. i gennemsnit i de sidste 5 år.

Udgifterne modsvares af forpagtningsindtægter på ca. 880.000 kr. samt delvis refusion af skatter og afgifter på maksimalt 200.000 kr., således at den årlige nettoindtægt udgør ca. 350.000 kr., indtil ejendommen sælges.

Ovenstående budget er under forudsætning af, at anlægget ikke er behæftet med væsentlige mangler, herunder utætheder i membranen o.l., samt at der indtil videresalg ikke foretages vedligeholdelsesarbejder på anlægget.

Der er imidlertid konstateret vandgennemtrængning fra loftet på øverste parkeringsdæk, hvorfor omfanget af nødvendige reparationsarbejder snarest skal klarlægges. En sådan undersøgelse vil ifølge de foreliggende tilbud fra et rådgivende ingeniørfirma kunne udføres for 364.000 kr. Efter aftale med Finansministeriet vil Slots- og Ejendomsstyrelsen få denne udgift modregnet i salgsprovenuet af den første ejendom i nærværende ejendomsportefølje, der nu overtages af staten.

Såfremt undersøgelsen giver anledning til udgifter af nødvendige reparationsarbejder m.v., vil Finansudvalget særskilt blive underrettet herom.

Såfremt der konstateres forhold, der medfører udgifter, som ikke er nævnt ovenfor, korrigeres Slots- og Ejendomsstyrelsens nettotal tilsvarende.

Samlet skønnes Slots- og Ejendomsstyrelsen i forbindelse med erhvervelsen af ejendommene således at få en årlig nettoudgift på ca. 4,2 mill. kr. ekskl. moms, indtil ejendommene kan sælges, herunder administrationsudgifter på 235.000 kr.

Da udgiftsskønnet bygger på et foreløbigt grundlag, må ovenstående nettoudgift forventes korrigeret efter de faktiske udgifter, herunder udgifter til eventuelle nødvendige genopretningsarbejder. Styrelsens nettotal korrigeres tilsvarende.

Udover de samlede købsudgifter vil der være udgifter til berigtigelse af handelen på ca. 1 mill. kr. Disse udgifter finansieres over Slots- og Ejendomsstyrelsens nettoindtægtsbevilling. Styrelsens udgifter modregnes i provenuet ved salg af ejendommene.

Dispositionen kan specificeres således på under- og standardkonti i 1995:

§ 14.51.01 Slots- og Ejendomsstyrelsen

70. Anlægsbudget

Udgift ..... 296.845.700 kr.

32. Erhvervelse af anlæg . . . . .	295.845.700 kr.
14. Køb af varer og tjenester . . . . .	1.000.000 kr.
§ 35.11.01 Merudgifter ved nye bevillingsforslag	
15. Reserve til uforudsete udgiftsændringer	
Udgift . . . . .	-295.845.700 kr.
74. Reserver og budgetregulering . . . . .	-295.845.700 kr.

c. Sagen forelægges for Finansudvalget, da der er tale om en ejendomserhvervelse, og således at ejendomsovertagelsen kan gennemføres i indeværende finansår.

d. Som forudsat i forhandlingsresultatet af 10. juni 1994 mellem regeringen og Københavns Kommune om Københavns Kommunes økonomi i 1995 og som efterfølgende forudsat i Finansudvalgets tilslutning til, at staten kan afgive tilsagn til Københavns Kommune om køb af ejendomme mv. for 370 mill. kr., svarer købsprisen for ejendommene mv. til ejendomsvurderingen ved 19. almindelige vurdering pr. 1. januar 1992. Købspriserne er derfor ikke forelagt for Told- og Skattestyrelsen.

e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Slots- og Ejendomsstyrelsen erhverver ovennævnte ejendomme mv. med overtagelse pr. 31.12.1995, således at der på forslag til tillægsbevillingslov for 1995 opføres følgende:

	Indtægt	Udgift
	Mio. kr.	
§ 14.51.01. Slots- og Ejendomsstyrelsen (statsvirksomhed) . .	-296,8	
§ 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag . . . . .		-295,8

OLE LØVIG SIMONSEN

/ Heino Jespersen

Til Finansudvalget.

**Bilag 3****Nogle af udvalgets spørgsmål vedrørende Akt 116 til boligministeren, finansministeren og justitsministeren og disses svar herpå***Spørgsmål 2: (boligministeren)*

Ministeren bedes fra Told- og Skattestyrelsen indhente en redegørelse for, på hvilke grundlag vurderingssummen for parkeringsanlægget på Israels Plads ved seneste vurdering er ansat til 45 mio. kr., herunder om Told og Skat's opfattelse af handelsværdien.

*Svar:*

Der henvises til vedlagte redegørelse fra Told- og Skattestyrelsen.

Vedr. Parkeringsanlæg på Israels Plads.

Ved telefax af 5. december 1995 har Boligministeriet anmodet om en udtalelse om grundlaget for en ejendomsværdi på 45.000.000 kr. pr. 1. januar 1995 for parkeringsanlægget på Israels Plads samt om Told og Skats bedømmelse af ejendommens handelsværdi.

Det foreligger oplyst, at anlæggets opførelse i 1970 i overvejende grad er bekostet af Esso (nu Statoil) og i mindre grad af Københavns Kommune. På grund af de specielle forhold omkring opførelsen blev der oprettet en lejekontrakt mellem Esso og Københavns Kommune på helt specielle vilkår angående såvel lejeperiode som lejens størrelse. Efterfølgende har dette vist sig at medføre, at lejekontrakten reelt løber til år 2023. Kontraktens særlige bestemmelser vedrørende lejens størrelse har endvidere medført, at lejen på nuværende tidspunkt udgør ca. 800.000–900.000 kr. årligt.

Med udgangspunkt i den foreliggende lejekontrakt skønnes ejendommens handelsværdi at udgøre 7.000.000–8.000.000 kr., stort set svarende til de indkomne tilbud.

For så vidt angår den ansatte ejendomsværdi på 50.000.000 kr. ved 19. alm. vurd. pr. 1. januar 1992, årsreguleret til 45.000.000 kr. pr. 1. januar 1995, bemærkes, at der i henhold til vurderingslovens § 10 bortses fra privatretlige aftaler ved ansættelsen af ejendomsværdien, idet bemærkes, at Københavns Kommune i forbindelse

med kontraktens indgåelse har handlet som privatperson og ikke som offentlig myndighed. Man har herefter ikke bemærkninger til den ansatte ejendomsværdi på 50.000.000 kr. ved 19. alm. vurd. pr. 1. januar 1992, idet man ved den offentlige vurdering lægger en markedsbestemt leje til grund for ansættelsen.

*Spørgsmål 3: (boligministeren)*

Hvilke priser på de enkelte ejendomme er indgået i den samlede købesum på 295,8 mio. kr.?

*Svar:*

Som anført i aktstykket har Finansudvalget ved akt 364 af 24/6 94 givet tilslutning til, at staten kunne give tilsagn om køb af de af Københavns Kommune ikke solgte ejendomme til ejendomsvurderingen som fastsat ved 19. alm. vurdering. Denne vurdering er for de enkelte ejendomme som følger:

Niels Brocks Gade 8	23.858.100 kr.
Brøndby, landbrugsarealer	169.687.600 kr.
Busanlæg, Irlandsvej 93	40.000.000 kr.
Frederiksborggade 20	9.500.000 kr.
Magstræde 18	2.800.000 kr.
P-anlæg, Israels Plads	50.000.000 kr.
I alt	295.845.700 kr.

*Spørgsmål 4: (boligministeren)*

Ministeren bedes for hver enkelt ejendom oplyse, hvilke bestræbelser der er udfoldet for at få de pågældende ejendomme afhændet til private købere.

*Svar:*

Københavns Kommune har oplyst, at samtlige ejendomme i 1995 har været udbudt offentligt i henhold til lov om Københavns Kommunes styrelse § 51 a. For de enkelte ejendomme gælder følgende:

*Niels Brocks Gade:*

Ejendommen har været udbudt offentligt med et krav om en mindstepris svarende til 19. alm. vurdering. Der indkom ét tilbud på 26,4 mio. kr., der grundet omfattende forbehold imidlertid ikke opfyldte udbudsvilkårene.

*Brøndby, landbrugsarealer:*

Ejendommen har været udbudt offentligt. Der indkom 3 tilbud, men alene på en del af det samlede areal (planområde 110.1, 38.520 m<sup>2</sup>). Dette areal var ved 19. alm. vurdering fastsat til 11.415.000 kr. Det højeste indkomne bud var på 3,5 mio. kr.

*Busanlæg, Irlandsvej 93:*

Ejendommen har været udbudt offentligt med krav om en mindstepris svarende til 19. alm. vurdering. Der indkom ingen tilbud.

*Frederiksborggade 20:*

Ejendommen har været udbudt offentligt med krav om en mindstepris svarende til 19. alm. vurdering. Der indkom ingen tilbud.

*Magstræde 18:*

Ejendommen har været udbudt offentligt med krav om en mindstepris svarende til 19. alm. vurdering. Der indkom ingen tilbud.

*P-anlæg, Israels Plads:*

Ejendommen har været udbudt offentligt. Der indkom 3 tilbud, hvoraf det højeste var 8,0 mio. kr. Herudover har lejer, Statoil A/S, tilkendegivet interesse i at indgå forhandlinger om overtagelse af anlægget.

*Spørgsmål 5: (boligministeren)*

Der henvises til ministerens besvarelse af udvalgets spørgsmål 2 om en redegørelse fra Told- og Skattestyrelsen om, på hvilket grundlag vurderingssummen for parkeringsanlægget på Israels Plads var ansat, herunder om Told og Skat's opfattelse af handelsværdien.

Ministeren anmodes herved om at indhente tilsvarende redegørelser med ledsagende vurderinger af handelsværdierne fra Told og Skat, for så vidt angår de øvrige af aktstykket omfattede ejendomme.

*Svar:*

Der henvises til vedlagte redegørelse fra Told- og Skattestyrelsen.

I besvarelse af Boligministeriets telefax af 11. december 1995 vedrørende statens overtagelse af en række ejendomme fra Københavns Kommune skal man på det foreliggende grundlag udtale følgende om de omhandlede ejendomes værdi:

*Vedr. ejendommen Niels Brocks Gade 8*

Ubebygget ejendom omfattet af lokalplan nr. 191. Bebyggelsesprocenten andrager 315, der fordeler sig med 50 pct. til beboelse, 50 pct. til erhverv, dog således at 5 pct. af bebyggelsen skal indrettes til kollektive anlæg m.v.

Prisen pr. m<sup>2</sup> tilladt etageareal skønnes ud fra salgsstatistiske erfaringer i gennemsnit at andrage 2.500 kr. svarende til en handelsværdi på:

$3.878 \text{ m}^2 \times 315 \text{ pct.} \times 2.500 \text{ kr.} = 29.822.600 \text{ kr.}$  afrundet til 30,0 mio. kr.

Der er i dette skøn ikke taget hensyn til, at grunden kan være forurenet som følge af tidligere indrettet autoværksted og tankstation på arealet, samt at en bebyggelse af arealet med den fastlagte høje bebyggelsesprocent vil kræve omfattende funderingsarbejder.

*Vedr. landbrugsarealer i Brøndby Kommune*

Området omfatter et samlet areal på 85 ha (6.345 m<sup>2</sup>).

Af dette areal er 18 ha (3.179 m<sup>2</sup>) udlagt til offentlige rekreative formål med en bemærkning om, at området eventuelt vil blive tilplantet med skov og undergivet fredskovpligt.

Den resterende del af området er i kommuneplanen disponeret til tæt-lav boligbebyggelse med op til 800 boligenheder.

Ved vurderingen af arealet til offentlige, rekreative formål bør der tages hensyn til, at området er beliggende bynært. På denne baggrund skønnes arealet i prisniveauet ved 19. alm. vurdering og ved det aktuelle prisniveau at udgøre omkring 3.000.000 kr. svarende til ca. 16 kr. pr. m<sup>2</sup> grundareal.

De byzonearealer, der i kommuneplanen for Brøndbyernes Kommune 1993-2001 er udlagt til boligformål omfatter et samlet areal på 67 ha (3.166 m<sup>2</sup>).

I Københavns Amts sydvestlige del har der i en meget lang årrække været endog meget store

byzonearealer, der har været og stadig er disponeret til tæt-lav eller åben-lav boligbyggeri, samtidig med at der praktisk taget ikke har været efterspørgsel fra private investorer efter byggegrunde til disse formål og en kun moderat efterspørgsel efter byggegrunde til opførelse af støttet boligbyggeri.

Ved ansættelsen af grundværdien ved 19. alm. vurdering har vurderingsrådet næppe taget hensyn til, at arealerne er umodnede byzonearealer, der formentlig først ville blive bebygget mange år efter vurderingstidspunktet i 1992. Der er formentlig ved vurderingsskønnet alene taget vejledning af de priser, der har kunnet opnås i området ved salg af mindre arealer til almenyttigt boligformål.

Det anses som nævnt næppe for sandsynligt, at der selv inden for en meget lang tidshorisont vil være afsætningsmuligheder for større arealer til opførelse af enfamiliehuse i denne del af Københavns Amt.

Et skøn over handelsværdien af disse arealer er derfor forbundet med en meget stor usikkerhed, men værdien vil dog hverken ved 19. alm. vurdering eller i dag overstige 30.000.000 kr. svarende til ca. 45 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Den samlede handelsværdi for de omhandlede arealer i Brøndby Kommune skønnes herefter at andrage 33 mio. kr.

#### *Vedr. ejendommen Irlandsvej 93*

Ejendommen er bebygget med et garageanlæg m.v., hvor erhvervsbygningernes etageareal andrager 4.253 m<sup>2</sup>, hvortil kommer en kælder på 285 m<sup>2</sup>. Den offentlige vurdering har taget udgangspunkt i den faktiske benyttelse af ejendommen. Man har således anvendt en traditionel vurdering ved fejlagtigt at lægge grundværdien til en beregnet bygningsværdi, hvorefter man er nået frem til en væsentligt for høj ejendomsværdi.

Ejendommens værdi kan i dag opgøres som følger:

Areallet er ifølge Københavns kommuneplan 1993 udlagt til beboelsesformål i område B 3, hvor bebyggelsesprocenten andrager 110.

$26.954 \text{ m}^2 \times 110 \text{ pct.} \times 1.100 \text{ kr.} = 32.614.340 \text{ kr.}$

Fra dette beløb skal der fradrages nedrivningsomkostninger af garageanlæg, der skønsmæssigt andrager 1.000 kr. pr. etgm<sup>2</sup> svarende

til 4.538.000 kr., hvorefter *handelsværdien skønnes at andrage afrundet 28.0 mio. kr.*

Der er i ovennævnte skøn ikke taget hensyn til, at grunden evt. kan være delvis forurenset som følge af anvendelsen til garage-/værkstedformål.

#### *Vedr. ejendommen Frederiksborggade 20*

Ejendommen, der er opført i 1878, har et bebygget areal på 436 m<sup>2</sup> og er i 4 fulde etager, udnyttet tagetage og fuld kælder (lagerformål) samt et garageanlæg på 45 m<sup>2</sup> med plads til 3 biler, opført i 1934.

Erhvervsarealet andrager 1.810 etgm<sup>2</sup> og beboelsesarealet 581 etgm<sup>2</sup>.

Ejendommen har en god bygningsmæssig kvalitet, medens vedligeholdelsesstanden er under middel. Alle butikker er udlejet.

Årslejen, der er opgivet til ca. 1.1 mio. kr., forekommer lav og kan således under indtryk af ejendommens manglende vedligeholdelsesstand, men samtidig gode beliggenhed kapitaliseres med en lejefaktor på ca. 7,0. Ejendommens handelsværdi *skønnes herefter at være 8.000.000 kr.*

#### *Vedr. ejendommen Magstræde 18*

Ejendommen er opført i 1730 og ombygget i 1972. Det bebyggede areal andrager 81 m<sup>2</sup>, medens det samlede etageareal er på 379 m<sup>2</sup>. Vedligeholdelsesstanden er mindre god.

Den opgivne årsleje på 161.000 kr. findes lav. Under indtryk af, at der er tale om en fredet ejendom med en deraf følgende mulighed for opdeling i ejerlejligheder, findes en lejefaktor på ca. 12,0 herefter passende. Ejendommens handelsværdi skønnes herefter at være 2,0 mio. kr.

#### *Spørgsmål 10: (finansministeren)*

»Har Københavns Kommune under forhandlingerne i sommeren 1994

- a) over for regeringen oplyst de reelle handelsværdier for de pågældende ejendomme?
- 2) givet oplysninger om forhold vedrørende de enkelte ejendomme, herunder om forurening af grundene, længerevarende lejemål m.v., som ville påvirke handelspriserne?»

#### *Svar:*

Udgangspunktet for forhandlingerne i sommeren 1994 om Københavns Kommunes øko-

nomi i 1995 var et politisk ønske om at opnå en bestemt styrkelse af kommunens dårlige økonomiske stilling.

Af aftalen fremgår, at kommunen i løbet af 1995 sælger ejendomme m.v. for 370 mio. kr. Såfremt der i fjerde kvartal 1995 er en manko i forhold til denne målsætning, forpligter staten sig ifølge aftalen til at købe ejendomme m.v. for det resterende beløb til vurderingsprisen.

Bestemmelsen om, at overtagelsessummen i givet fald skulle være den offentlige ejendoms-vurdering, indgik som led i det samlede for-handlingsresultat. Der var derfor ingen anled-nig for regeringen til at indhente alternative vurderinger af ejendommenes værdi.

#### *Spørgsmål 26: (justitsministeren)*

»Idet henvises til det fredag den 15. decem-ber 1995 afholdte samråd bedes ministeren op-lyse, om det er normal praksis i Justitsministeri-et, at to forskellige notitser bærer samme iden-tifikation i brevhovedet, jf. besvarelsen af spørgsmål 11 ad aktstykke 116 i Finansudval-get, hvor Finansministeriet har fremsendt to notitser fra Justitsministeriet med samme iden-tifikation: OTA00123 J.nr. 1995-750-0028?«

#### *Svar:*

Finansministeriet anmodede den 13. decem-

ber 1995 Justitsministeriet om et bidrag til be-svarelse af spørgsmål nr. 11 og 12 fra Folketin-gets Finansudvalg (§ 14 - bilag 21. vedr. akt-stykke 116).

I den anledning sendte Justitsministeriet ved følgeskrivelse af 14. december 1995 – med den identifikation, der er nævnt i spørgsmålet – til Finansministeriet en notits af samme dato ved-rørende spørgsmålet om, hvorvidt staten er ret-ligt forpligtet til at købe en række ejendomme fra Københavns Kommune.

Efter at have modtaget notitsen oplyste Fi-nansministeriet over for Justitsministeriet, at der efter Finansministeriets opfattelse ikke fo-relå omstændigheder, der kan give grundlag for at anfægte den indgåede aftale mellem staten og Københavns Kommune.

Finansministeriet anmodede herefter Justits-ministeriet om på ny at udtale sig om spørgs-målet om, hvorvidt staten er retligt forpligtet til at købe en række ejendomme fra Københavns Kommune.

Justitsministeriet udarbejdede på denne bag-grund en ny notits af 14. december 1995 om spørgsmålet. Denne notits, der tekstbehand-lingsmæssigt blev udarbejdet på grundlag af den oprindelige notits, blev afleveret i Finans-ministeriet uden følgeskrivelse.

**Bilag 4****Punkt 9 og 10 i Kammeradvokatens udtalelse, jf. FU.bil. 14.34***9. Min vurdering*

Det er utvivlsomt, at der ved Finansudvalgets godkendelse af aktstykke nr. 364 af 24. juni 1994 blev givet Københavns Kommune et løfte om, at staten i overensstemmelse med forhandlingsresultatet af 10. juni 1994 ville overtage de deri nævnte ejendomme, der ved udgangen af 1995 manglede at blive solgt for at nå et provenu på 370 mio. kr., og at staten skulle betale de ved 19. alm. vurdering ansatte ejendomsværdier for disse ejendomme.

Ved bedømmelsen af, om staten kan blive løst helt eller delvis fra dette løfte i medfør af ugyldigheds- eller misligholdsregler, er det afgørende, at der ikke foreligger en normal ejendomshandel. En normal købers incitament til at afgive et løfte om at købe en ejendom vil enten være, at han ønsker at bruge ejendommen, eller at han vil opnå fortjeneste ved at udleje eller videresælge den. De typeforudsætninger med hensyn til en købers forventninger om ejendommens forhold, der opstilles i retspraksis og den juridiske litteratur, tager sigte på de normale situationer.

Statens incitament til at give løftet til Københavns Kommune var af en helt anden karakter. Her var tale om et led i samordningen af de offentlige budgetter. For at undgå øget gældsætning og formå Københavns Kommune til at tage skridt til effektivisering af organisationen ydede staten støtte af forskellig art, bl.a. ved et direkte, midlertidigt tilskud til nedbringelse af sygehusudgifterne.

På denne baggrund vil staten ikke kunne få medhold ved domstolene i, at staten kan påberåbe sig typeforudsætninger eller udfyldende retsregler, når det skal afgøres, om ejendommene lider af mangler. Der må her alene ses på de individuelle forudsætninger, som staten havde i forbindelse med afgivelse af løftet, og som var kendelige for kommunen.

Ved undersøgelsen af statens forudsætninger giver det sig selv, at staten ikke kan træde tilba-

ge fra løftet blot på grund af den omstændighed, at ejendommene ikke kan sælges til de vurderingssummer, som staten skal betale. Det er jo direkte i aftalen fastsat, at statens overtagelse kun bliver aktuel, hvis det ikke lykkes for kommunen at afhænde ejendommene til anden side efter at have søgt købere gennem et år.

Det fremgår også klart af situationen, at staten ikke lagde vægt på ejendommens konkrete forhold: Der blev ikke indhentet sædvanlige oplysninger fra kommunen som sælger eller fra andre kilder, staten beså ikke ejendommene, og der blev ikke indhentet udtalelser fra Told og Skat om handelsværdien.

Ejendommene var – åbenbart for enhver – af meget speciel beskaffenhed: Store ubebyggede byzonearealer i Brøndbyerne, et stort parkeringsanlæg og et garageanlæg, der ikke længere var i brug. Det må således have stået alle på den statslige side klart, at der var tale om usædvanlige salgsobjekter, hvis pris det er yderst vanskeligt at bedømme.

Det er herefter min opfattelse, at staten ikke kan påberåbe sig, at forhold som eventuel forening, usædvanlig og langvarig forpagtningskontrakt, vandindtrængning m.v. konstituerer mangler i denne ganske enestående aftale mellem staten og Københavns Kommune.

Denne opfattelse underbygges af de oplysninger om aftalens tilblivelse, der er givet af afdelingschef Kurt B. Pedersen, og som er refereret foran i afsnit 5.

Imidlertid er det min opfattelse, at aftalen er enestående også i en anden henseende, nemlig med hensyn til den vægt, den lægger på vurderingerne ved 19. alm. vurdering, idet købesummerne ubetinget fastsættes til vurderingsbeløbene. Efter min opfattelse må det have stået Københavns Kommune klart, at statens støtte ikke gik videre end til at betale de beløb, der var fastsat efter reglerne om de alm. offentlige vurderinger.

Efter det oplyste er der begået meget væsent-



lige fejl ved 19. alm. vurdering af arealerne i Brøndbyerne, og vurderingen må forventes revideret. I så fald er det min opfattelse, at staten ikke er forpligtet til at betale en købesum for arealerne, der overstiger den reviderede offentlige vurdering. Dette følger for så vidt direkte af bestemmelsen i aftalen om, at prisen skal svare til 19. alm. vurdering, og når denne nedsættes, må også købesummen nedsættes tilsvarende. Jeg må dog mene, at kommunen ikke er forpligtet til at sælge ejendommen til den lavere vurderingssum, men kan vælge at undlade at afhænde ejendommen.

Selv om man ikke finder henvisningen til 19. alm. vurdering afgørende i sig selv, vil en væsentlig nedsættelse af denne i al fald indebære et så væsentligt brud på statens kendelige forudsætninger, at staten i givet fald kan hæve aftalen vedrørende køb af disse arealer, hvis ikke kommunen ønsker at sælge dem til den reviderede vurderingssum. Dette gælder, uanset at man i overensstemmelse med kommunens udtalelse må lægge til grund, at kommunen ikke var bekendt med de af vurderingsrådet i Brøndbyerne begåede fejl.

Hvis Københavns Kommune gennemfører salget af arealerne i Brøndbyerne til en revideret væsentligt lavere pris, vil der mangle et beløb i at nå op på de aftalte 370 mio. kr. Det følger for mig at se af aftalen, at kommunen da vil kunne forlange, at de yderligere ejendomme, der var med i forhandlingsresultatet af 10. juni 1994, skal overtages til deres vurderingssummer. Kommunen kan dog også undlade at rejse et sådant krav.

Det spørgsmål kan rejses, om kommunen har et juridisk krav på, at staten skal købe yderligere ejendomme, der ikke var nævnt i forhandlingsresultatet, for at nå op på 370 mio. kr. På den ene side kan det anføres, at flere ejendomme formentlig var blevet taget med i aftalen, hvis parterne havde forudset, at vurderingen ville blive ændret. På den anden side tog staten stilling til, hvilke konkrete ejendomme der kunne blive tale om at overtage.

Jeg er mest tilbøjelig til at mene, at Københavns Kommune ikke vil kunne få medhold i et krav om, at staten skal overtage flere ejendomme end dem, der er opregnet i forhandlingsresultatet og aktstykke 364.

For fuldstændigheds skyld nævner jeg, at hvis en ændring af 19. alm. vurdering skulle bli-

ve afskåret af formelle grunde, må staten for mig at se alligevel kunne gennemføre krav om nedsættelse af købesummen for arealerne i Brøndbyerne til det beløb, som vurderingen burde have været. Her er tale om så væsentlige og åbenbare fejl ved 19. alm. vurdering, at den ikke kan være bindende for prisfastsættelsen i forhold til staten.

De af Told og Skat påpegede forhold ved vurderingerne af forurenede grunde og af bygningerne på Irlandsvej-arealet er ikke af tilsvarende karakter. De kriterier, som Told og Skat anvender ved afgørelsen af, om vurderingen skal ændres i situationer som den forliggende, svarer nok ganske godt til kriterierne for at få vurderingerne tilsidesat som normgivende for prisen. Hvis ikke Told og Skat finder grundlag for at revidere disse vurderinger, vil jeg derfor ikke råde til, at de søges tilsidesat i forholdet mellem staten og Københavns Kommune.

Hvis staten nægter at overtage ejendomme, som staten materielretligt er forpligtet til at købe af Københavns Kommune, er det utvivlsomt, at staten derved ifalder erstatningspligt for kommunens tab.

Såfremt Finansudvalget ikke vil godkende en gennemførelse af ejendomsoverdragelserne på en måde, som Københavns Kommune vil acceptere, kan kommunen anlægge sag ved Østre Landsret mod staten ved Finansministeriet. Påstanden kan enten være, at staten tilpligtes at overtage en eller flere ejendomme på nærmere angivne vilkår, eller at staten skal betale en erstatning.

Når en endelig dom – eventuelt efter anke til Højesteret – foreligger, skal dommen opfyldes af staten. Pligten hertil gælder antagelig med grundlovs kraft, jf. foran i afsnit 8.

#### *10. Sammenfatning af besvarelsen af Finansudvalgets spørgsmål*

##### *Spørgsmål 20:*

Finder Kammeradvokaten, at der fra Københavns Kommunes side kan gøres erstatningsansvar gældende, såfremt Folketinget forkaster aktstykket?

##### *Svar:*

Såfremt Folketinget forkaster aktstykket, vil spørgsmålet om erstatningspligt over for Københavns Kommune afhænge af omfanget af de forpligtelser, der påhviler staten, jf. svaret på

spørgsmål 21. Hvis disse forpligtelser ikke opfyldes, vil det udløse erstatningspligt.

*Spørgsmål 21:*

Finder Kammeradvokaten, at der i forbindelse med ejendomshandelen kan gøres svigagtige forhold eller bristede forudsætninger gældende i forbindelse med aftalen mellem staten og Københavns Kommune?

*Svar:*

Som nærmere begrundet i min redegørelse er det min opfattelse, at der ved 19. alm. vurdering af arealerne i Brøndbyerne er begået så alvorlige og væsentlige fejl, at staten ikke er forpligtet til at betale et dertil svarende beløb som købesum. Forudsat at den 19. alm. vurdering bliver revideret, er staten ikke forpligtet til at betale beløb derudover, og hvis revision af formelle grunde måtte være afskåret, må købesummen alligevel nedsættes til, hvad en korrekt 19. alm. vurdering ville lyde på.

For de øvrige ejendommers vedkommende må der lægges afgørende vægt på, at statens formål med at overtage ejendommene adskilte sig væsentligt fra, hvad der i almindelighed gælder ved ejendoms køb. Staten kan derfor ikke påberåbe sig, at de nu oplyste forhold udgør mangler i forhold til, hvad staten lagde vægt på, da løftet om at købe ejendommene blev givet ved forhandlingsresultatet af 10. juni

1994 og aktstykke 364 af 24. juni 1994. Noget andet vil gælde, såfremt de omhandlede forhold efter Told og Skats almindelige praksis i lignende situationer kan begrunde revision af 19. alm. vurdering på nuværende tidspunkt.

Der er intet grundlag for at antage, at Københavns Kommune har udvist svigagtige forhold.

*Spørgsmål 22:*

Hvis Kammeradvokatens svar på det foregående spørgsmål er benægtende, hvordan vil situationen så være, hvis Finansudvalget mener, at der er bristede forudsætninger for finansministeren og/eller Finansudvalget, og afviser aktstykket?

*Svar:*

I den udstrækning Finansudvalget/Folketinget afviser at give udbetalingshjemmel, kan beløb ikke på nuværende tidspunkt udbetales til Københavns Kommune. Kommunen kan da anlægge sag ved domstolene med påstand om, enten at staten skal overtage ejendommene og herfor betale nærmere angivne priser, eller at staten skal betale erstatning for kommunens tab.

Såfremt staten ved endelig dom tilpligtes at betale et beløb til Københavns Kommune, skal dette, når fuldbyrdelsesfristen i dommen udløber, udbetales til kommunen, uanset om der er tilvejebragt bevillingsmæssig hjemmel.