

Advokat
Ehlersvej 27
2900 Hellerup

16 FEB. 1994

2. kommunekontor
1992/1125/101-1
hw

- 2) Borgmester Frost (se s. 27)
- 3) Boligministeriet (se s. 28)
- 4) Københavns Borgerrepræsentation (se s. 28)
- 5) Økonomisk afdeling (st.not. - "Til orientering")
- 6) 1. kommunekontor (st.not. - att.: le Maire)
- 7) HUSK

I breve af 31. januar og 12. februar 1992 med bilag har De anmodet Indenrigsministeriet om at tage stilling til forskellige forhold vedrørende de af Københavns Kommune indgåede aftaler med tre boligselskaber om salg af den kommunen tilhørende Østre Gasværksgrund.

De har i Deres breve bl. a. henvist til Deres tidligere henvendelse af 21. februar 1991 til Boligministeriet i samme sag samt til daværende borgerrepræsentant [redacted] brev af 25. februar 1991 om sagen til den daværende indenrigsminister.

Af det materiale, som ministeriet har modtaget i forbindelse med behandlingen af Deres og [redacted] henvendelser til ministeriet, fremgår, at baggrunden for sagen er følgende:

Københavns Magistrat afgav den 24. juni 1985 en indstilling (489/85) til Københavns Borgerrepræsentation om salg af cirka 114.500 m² af ejendommen matr. nr. 1078 Udenbys Klædebo Kvarter - det tidligere Østre Gasværks område - til 3 almennyttige

boligselskaber, Foreningen Socialt Boligbyggeri, Arbejdernes Andels-Boligforening og Samvirkende Boligselskaber v/Københavns Almindelige Boligselskab, i fællesskab med henblik på opførelse af almennyttigt byggeri.

Af magistratens indstilling fremgår bl. a. følgende:

"Ved årsreguleringen pr. 1. april 1984 er grunden ansat til en kontant grundværdi af 577 kr. pr. m².

Boligselskaberne har tilbudt at købe grunden med overtagelsesdag den 1. oktober 1985 for en pris af 900 kr. pr. m² af det byggelovsmæssige etageareal, der vil blive opført på grunden. Såfremt grunden bebygges med det teoretisk mulige etageareal på ca. 120.000 m² bliver den samlede grundpris herefter ca. 108 mill. kr.

Af købesummen betales 50 mill. kr. kontant på overtagelsesdagen. Resten af købesummen betales, efterhånden som der opnås S-1 tilsagn fra boligstyrelsen til opførelse af almennyttigt byggeri, med 900 kr. pr. m² af det byggelovsmæssige etageareal, der er omfattet af de respektive S-1 tilsagn. De pågældende dele af købesummen forfalder på datoerne for de pågældende tilsagn og betales med rente beregnet efter rentelovens bestemmelser, p.t. 13 pct. p.a. fra tilsagnenes dato, til betaling sker.

Den del af købesummen, som herefter ikke måtte være betalt den 1. oktober 1988, forhøjes i forhold til den stigning, der måtte være sket i rammebeløbet for almennyttigt byggeri i perioden fra overtagelsesdagen den 1. oktober 1985 til betalingsdagen.

Såfremt det nævnte rammebeløb måtte være ophævet, sker forhøjelsen i forhold til stigninger i byggeprisindekset for montagebyggeri.

Kommunen giver boligselskaberne skøde på grunden betinget af udstykning og købesummens betaling og skal herefter som skødehaver, indtil boligselskaberne får endeligt skøde, give tilslutning til, at boligselskaberne lader tinglyse ejerpantebreve(e) på grunden til sikkerhed dels for grundkøbslån, dels for byggelån til finansiering af selskabernes udgifter til skitseprojektering, byggemodning og afhjælpning af forurening i grunden, ejendomsskatter m.v. fra overtagelsesdagen den 1. oktober 1985, udstyknings- og stempelomkostninger samt renter.

Efterhånden som der gives endeligt skøde på dele af grunden, sker der en dertil svarende nedsættelse af hæftelsen i den resterende grund. Såfremt endeligt skøde ikke gives i umiddelbar tilknytning til skema 1-godkendelse for det pågældende byggeafsnit, vil yderligere projekteringsudgifter kunne afholdes på basis af lån med sikkerhed i grunden mod dertil svarende bankgaranti eller tilsvarende sikkerhed, der kan godkendes af magistraten.

Det forudsættes, at selskabernes låntagning med sikkerhed i grunden og ejerpantebrevets størrelse og vilkår samt udgifter til skitseprojektering, modning og afhjælpning af forurening i grunden forud i hvert enkelt tilfælde godkendes af magistraten,

samt at boligselskaberne hæfter solidarisk for al underliggende gæld.

Pantebrev(e) tinglyses med respekt af nedennævnte deklaration om kommunens tilbagekøbsret til ejendommen og de ved det betingede skøde pålagte servitutter.

.....

Boligselskaberne udfører, bekoster og finansierer en nærmere undersøgelse af jordens forurening som følge af den tidligere anvendelse af grunden som gasværk samt af funderingsforholdene.

.....

Inden for et beløb på 10 mill. kr. (prisniveau juli 1985) afholder boligselskaberne uden for købesummen for grunden ekstra funderingsudgifter (som defineret i kommunens sædvanlige regler, der er selskaberne bekendt) og de for byggeriets gennemførelse nødvendige udgifter til afhjælpningsforanstaltninger i anledning af jordbundens forurening som følge af grundens tidligere anvendelse til gasværk.

Såfremt udgifterne til de nævnte foranstaltninger måtte overstige 10 mill. kr., men ligge under 25 mill. kr., betales det overskydende beløb af kommunen ved reduktion af grundkøbesummen.

Såfremt udgifterne måtte overstige 25 mill. kr., kan kommunen træde tilbage fra handelen mod at overtage eller indfri gælden i medfør af ovennævnte pantebrev(e), for hvilke(t) der ikke er givet garanti i forhold til kommunen.

Kommunen får ret til at købe ejendommen tilbage år 2055 og senere alene mod tilbagebetaling af den til kommunen erlagte købesum for grunden uden erstatning for bygninger eller andet.

.....

Boligselskaberne forudsætter, at byggeforetagendet kan gennemføres som almenyttigt byggeri, og at de fornødne S 1-tilsagn og offentlige godkendelser kan foreligge inden udgangen af 1990. Såfremt disse forudsætninger ikke opfyldes, kan selskaberne forlange, at kommunen genovertager den på det pågældende tidspunkt ubebyggede del af grunden mod at overtage eller indfri gælden i medfør af den dertil svarende del af ovennævnte pantebrev(e), for hvilke(t) der ikke er givet garanti i forhold til kommunen.

Samtlige med ejendommens overdragelse og købesummens berigtigelse forbundne udgifter, herunder til grundens udstykning og til stempeling af dokumenter, udredes af køberne.

Sagen har den 24. juni 1985 været forelagt den samlede magistrat og i henhold til dennes beslutning indstiller man til borgerrepræsentationen, at en nærmere angiven del af det tidligere Østre Gasværks område matr. nr. 1078 Udenbys Klædebo Kvarter sælges til de almenyttige boligselskaber Foreningen Socialt Boligbyggeri, Arbejdernes Andels-Boligforening og Samvirkende Boligselskaber v/Københavns Almindelige Boligselskab på de ovenfor anførte vilkår."

Sagen blev på borgerrepræsentationens møde den 27. juni 1985 henvist til behandling i Københavns Kommunes budgetudvalg.

Af budgetudvalgets betænkning af 15. april 1986 (489/85 og 331/85) fremgik bl. a., at magistraten under et samråd med

udvalget havde fremsat forslag om, "at skæringsdagen for overtagelsen af grunden udskydes fra 1. oktober 1985 til 1. januar 1987, og at tidspunktet for regulering af den del af købesummen, der ikke måtte være betalt inden et nærmere angivet tidspunkt, udskydes fra 1. oktober 1988 til 1. januar 1990 med fastholdelse af niveau 1. oktober 1985 som udgangspunkt for denne regulering."

Budgetudvalgets flertal indstillede til borgerrepræsentationen, at magistratens indstilling af 24. juni 1985 med ovennævnte ændring blev tiltrådt.

På et møde den 17. april 1986 tiltrådte borgerrepræsentationen indstillingen.

Borgerrepræsentationen tiltrådte på et møde den 14. marts 1991 en ny indstilling (951/90) af 10. december 1990 fra magistraten om sagen. Af indstillingen fremgik bl. a. følgende om ændring af salgsvilkårene:

"På baggrund heraf (Borgerrepræsentationens beslutning af 17. april 1986 - Indenrigsministeriets tilføjelse) blev for boligselskaberne i pengeinstitut oprettet grundkøbskredit til dækning af grundkøbesum og liggeomkostninger. Der er pr. 30. september d.å. på nævnte kredit trukket beløb på i alt 82.500.000 kr., hvoraf 50.000.000 kr. er anvendt til dækning af ovennævnte konstante del af købesummen, hvortil kommer stempelomkostninger ca. 2.800.000 kr., medens ca. 28.600.000 kr. udgøres af påløbne renter, og herudover er yderligere anvendt ca. 600.000 kr. til miljøforanstaltninger og ca. 500.000 kr. til øvrige foranstaltninger (hegning m.v.)

2. Der er på arealerne iværksat nærmere undersøgelse af de forureningsmæssige forhold, men det har allerede på nuværende tidspunkt kunnet konstateres, at den østlige del af arealet, i alt ca. 50.000 m² grundareal, er så kraftigt forurenet, at denne næppe ville kunne oprenses tilstrækkeligt til anvendelse til boligbebyggelse. Gennem en indkapsling af den eksisterende forurening vil det imidlertid være muligt at frigive arealet til anvendelse til boldbaner, og udgifterne til de herfor fornødne arbejder er foreløbigt overslagsmæssigt opgjort til ca. 23.000.000 kr. inkl. udgifter med hensyn til grundvand på det samlede område, men ekskl. moms. Eventuel lejeindtægt, afgiftsgodtgørelse m.v. vedrørende den østlige del indgår på mellemregningen vedrørende liggeomkostninger og forureningsomkostninger mellem kommunen og boligselskaberne.

For den resterende, vestlige del af grunden er udgifterne til en oprensning til boligformål i en pr. november 1990 afgiven redegørelse foreløbigt overslagsmæssigt opgjort til ca. 133.000.000 kr. ekskl. moms. Det bemærkes imidlertid, at nævnte overslag er baseret på en række forudsætninger, hvis rigtighed kun kan be- eller afkræftes ved gennemførelsen af en iværksat nærmere undersøgelse af arealet, hvilken undersøgelse påregnes tilendebragt sommeren 1991. De endelige udgifter til oprensning kan således vise sig at være såvel lavere som højere.

...

4. Den kommende boligbebyggelse koncentrerer herefter på grundens vestlige del, således at der opnås det hidtil forudsatte etageareal (ca. 120.000 m²), om fornødent ved inddragelse af grundareal fra den umiddelbart nord for beliggende ejendom matr. nr. 998 Udenbys Klædebo Kvarter (det tidligere Øresundshospital), hvorved bemærkes, at den sydlige del af nævnte ejendom i kommuneplanen er fastlagt til boligbebyggelse.

5. Under hensyn til, at den oprindeligt aftalte salgspris er fastsat med prisgrundlag pr. 1. oktober 1985, er det endvidere med boligselskaberne forhandlet, at grundprisen nu forhøjes til 1.200 kr. pr. m² kommende etageareal, hvilket med det hidtidige forudsatte etageareal på ca. 120.000 m² svarende til en samlet grundpris på ca. 144.000.000 kr. pr. 31. december 1990. Forøgelsen af grundkøbesummen, 36.000.000 kr., vil være at betale konstant til kommunen pr. nævnte dato, idet bemærkes, at efter ikrafttrædelsen af ovennævnte nye affaldsdepotlov bærer kommunen udgifterne til de fornødne oprensningsarbejder. I denne endelige opgørelse er boligselskaberne dog fortsat forpligtet til at afholde et beløb af 10.000.000 kr., prisniveau 1. oktober 1985, til dækning af forureningsomkostningerne.

Boligselskaberne forudsætter, at byggeriet kan gennemføres som almennyttigt byggeri, og at de fornødne SI-tilsagn og offentlige godkendelser kan foreligge inden udgangen af 1993. Såfremt disse forudsætninger ikke opfyldes, kan selskaberne forlange, at kommunen genoptager den på det pågældende tidspunkt ubebyggede del af grunden, mod at overtage en tilsvarende del af ovennævnte grundkøbslån med påløbne renter, jf. i øvrigt det tidligere aftalte princip.

På lignende måde kan kommunen, såfremt foretagne undersøgelser måtte vise, at omkostningerne ved at gøre arealerne egnede til opførelse af boliger efter kommunens skøn bliver for store, ophæve aftalen mod at indfri selskabernes forpligtelser i henhold til de optagne lån.

Om sagen skal der i alle tilfælde gives forsamlingen en orientering inden udgangen af 1993.

Sagen har den 10. december 1990 været forelagt den samlede magistrat, og i henhold til dennes beslutning indstiller man til Borgerrepræsentationen,

at vilkårene for det tidligere tiltrådte salg af en del af ejendommen matr. nr. 1078 Udenbys Klædebo Kvarter til de almennyttige boligselskaber ændres som ovenfor anført, herunder at salgsprisen øges til 144 mill. kr."

I et møde den 31. oktober 1991 behandlede borgerrepræsentationen dels en anmodning af 4. marts 1991 fra Indenrigsministeriet om en udtalelse til en klage af 25. februar 1991 fra daværende borgerrepræsentant Bente Frost til den daværende indenrigsminister vedrørende kommunens salg af Østre Gasværksgrunden, dels en anmodning fra Boligministeriet om en udtalelse til en klage af 21. februar 1991 fra Dem til den daværende boligminister over boligselskabernes rolle i sagen.

I Deres brev af 21. februar 1991 til boligministeren havde De opgjort købesummen for det af aftalen mellem kommunen og boligselskaberne omhandlede areal på følgende måde:

"betalt den 1.1.1987kr. 50.000.000,-
tilskrevne omkostninger til 30.9.1990.....kr. 3.900.000,-
tilskrevne renter af lånet fra 1.1.1987 til
30.9.1990.....kr. 28.600.000,-
yderligere renter fra 30.9.1990 til 1.1.1991...kr. 2.500.000,-
yderligere købesum til betaling pr. 31.12.1990.kr. 36.000.000,-
I alt betalt pr. 1.1.1991.....kr.121.000.000,-
Bebyggelsen kan tidligt stå færdig med
udgangen af 1994. Der beregnes derfor
renter heraf med 12 pct. p.a. til 31.12.1994
med i alt.....kr. 68.000.000,-
Hertil kommer det, boligselskaberne selv
skal betale for fundering og oprensning.....kr. 10.000.000,-
Hertil kommer den resterende købesum i
henhold til tilbud fra 1985.....kr. 58.000.000,-
Grundkøbesum i alt.....kr. 257.000.000,-"

Af magistrats indstilling (184/91) af 11. oktober 1991, som blev tiltrådt af borgerrepræsentationen i mødet den 31. oktober 1991 og fremsendt til Indenrigsministeriet og Boligministeriet som svar på ovennævnte henvendelser til den daværende indenrigsminister og boligminister, fremgik bl. a. følgende om ovennævnte opgørelse, jf. rettelsesblad af 31. oktober 1991 fra Borgerrepræsentationens Sekretariat:

"For så vidt den af klageren i klageskrivelsen anførte talopstilling bemærkes, at magistraten ikke har indvendinger mod opgørelsen af renteudgifterne, men at opgørelsen efter magistratens opfattelse på baggrund af aftalerne med selskaberne mere illustrativt bør opstilles således:

Betalt den 1. januar 1987 50.000.000 kr.

Tilskrevne omkostninger til 30. september 1990 . 3.900.000 kr.
Yderligere købesum til betaling pr. 31.12.1990.. 36.000.000 kr.
Renter til udgangen af 1994 99.100.000 kr.

Ialt

189.000.000 kr.

Idet bemærkes, at arealet altovervejende er vurderet til 0, hvorfor der kun betales et meget begrænset beløb i ejendomsskatter.

Med hensyn til de særligt nævnte 10 mio. kr. til fundering og oprensning bemærkes, at disse udgifter henhører under "øvrige grundudgifter."

Med et samlet beløb på 189 mio. kr. ved udgangen af 1994 vil udgiften pr. m2 etageareal ved 120.000 m2 blive 1.575 kr.

Såfremt udviklingen i grundkøbesummerne følger udviklingen fra de oprindelige 900 kr. i 1985 til de senere aftalte 1.200 kr. i 1990, vil grundkøbesummen ved udgangen af 1994 svare til ca. 1.440 kr., men ovennævnte 1.575 kr. vil med tillæg af øvrige grundudgifter, der i Københavns kommune typisk andrager ca. 400 kr. pr. m2 etageareal, ligge indenfor de 20 % af det samlede rammebeløb, som Bygge- og Boligstyrelsen normalt forudsætter som grænsen for de samlede grundudgifter ved salg af kommunale arealer til støttet boligbyggeri, idet der herved er forudsat en stigning i rammebeløbet på ca. 2 % om året.

Det kan i øvrigt bemærkes, at magistraten ved fastsættelsen af de kontante betalinger på henholdsvis 50 mio. kr. og 36 mio. kr. har lagt vægt på, at disse betalinger med tillæg af renter m.v. i princippet skulle kunne holdes indenfor den anførte grænse."

Af indstillingen fremgik endvidere bl.a følgende:

"På et spørgsmål i udvalget, om der foreligger et virkeligt salg, er i udvalgsbetænkningen gengivet, at magistraten svarede, at der efter magistratens opfattelse principielt intet var i vejen for at indgå eller forlænge en allerede eksisterende salgsaftale uanset betydelig usikkerhed om, hvorvidt salgsaftalen endelig kunne fastholdes.

.....
Indenrigsministeriets anmodning om en udtalelse er som indledningsvis nævnt fremkommet på grundlag af en klage over, at den pågældende aftale mellem boligselskaberne og kommunen skulle være uden tidsbegrænsning og uden garanti for, at der sker noget på grunden, og at det skulle være i strid med gældende regler for boligområdet, at kommunen og boligselskaberne indgår sådanne usikre aftaler.

Man skal i denne anledning henvise til det beskrevne handlingsforløb og de redegørelser, der over sagen er afgivet til borgerrepræsentationen i forbindelse med såvel forsamlingens første som anden beslutning, i hvilken forbindelse man særligt skal fremhæve, at der ikke ved den foretagne overdragelse er påført selskaberne nogen form for risici.

Det skal iøvrigt bemærkes, at der også i andre tilfælde, hvor der har foreligget uafklarede planforhold, er foretaget salg til boligselskaber på vilkår, at handlen kan gå tilbage, såfremt

støttesagen ikke kan gennemføres, således at den erlagte grundkøbesum tilbagebetales med tillæg af renter.....

Det tilføjes, at der i nærværende sag udover uafklarede planspørgsmål har været den særlige baggrund for overdragelsens tilrettelæggelse, at miljømyndighederne har lagt stor vægt på at afværgeforanstaltningerne planlægges og forberedes i kontakt med de fremtidige bygherrer."

I Deres brev af 31. januar 1992 til Indenrigsministeriet vedrørende Københavns Kommunes salg af den omhandlede grund har De bl. a. anført følgende:

"Jeg tillader mig at forespørge Indenrigsministeriet, hvorvidt det er i overensstemmelse med anerkendelsesværdig fremgangsmåde at Overborgmesterens afdeling i forbindelse med salget af Østre Gasværks-grunden har undladt at orientere Borgerrepræsentationen/budgetudvalget om et fra Nordbo Huse indkommet forslag til erhvervelse af Østre Gasværks-grunden til en grundpris, der ligger kr. 200 højere pr. byggeetagemeter i forhold til det tilbud, man på dette tidspunkt - i februar 1986 - forhandlede med Foreningen Socialt Boligbyggeri, SB og AAB.

...Jeg finder anledning til at citere fra brevet: "Mine klienter mener, at en grundpris på 1.100 pr. etagemeter vil være en passende købesum". I forhold til det af boligselskaberne afgivne tilbud betyder dette en merpris for grunden på kr. 24 mill. I henhold til boligbyggeriloven skal boligselskaberne erhverve fast ejendom på sædvanlige markedsvilkår. I og med undertrykkelsen af Nordbo Huses forhandlingstilbud synes denne bestemmelse overtrådt.

Jeg skal ikke undlade at pege på den mulighed, at Magistraten allerede i juni 1985 var fuldt ud bekendt med den meget omfattende forurening på Østre Gasværks-grunden, og at man således har været klar over, at en bebyggelse heraf inden for blot en overskuelig fremtid ville være umulig, respektive at planlægningen af en konkret bebyggelse ikke lod sig gennemføre på dette tidspunkt på grund af forureningen.....Såfremt dette er forklaringen på, at Magistraten på forhånd har opgivet tanken om at forhandle med Nordbo Huse, kan dette standpunkt tages til indtægt for den afborgerrepræsentantsmedlem fru Bente Frost, allerede indgivne klage, gående ud på, at der er tale om et fingeret lånearrangement og ikke en reel handel.

Endelig vedlægger jeg kopi af det tilbud, som boligselskaberne den 20. juni 1985 fremkom med. Det er en udateret skrivelse fra Overborgmesterens afdeling, hvor der på forsiden står anført: "Enig her: tre ulæselige underskrifter", hvilke tre underskrifter - efter direktør V.K. Albrechtsens oplysning til mig skulle være bindende underskrifter fra de tre boligselskabers respektive direktører.....Det er åbenbart det, Ejendomsdirektoratet i Københavns Kommune forstår ved en slutseddel. Til gengæld mener man ikke, at den skal stemples, hvilket måske atter kunne føre til at overveje, hvorvidt der overhovedet foreligger et tilbud -

men den nærmere bedømmelse af denne forretningsgang vil jeg tillige overlade til Indenrigsministeriets bedømmelse."

I Deres brev af 12. februar 1992 til Indenrigsministeriet har De bl. a. anført følgende:

"Ifølge det oprindeligt vedtagne forslag fra 1986 var det således, at der skulle bygges 120.000 etagemeter boligbyggeri på grunden (489/85). Siden er over halvdelen af grunden stykket fra til brug for boldbaner til B 93 (951/90).

Siden har det vist sig, at sag 951/90 er vedtaget på urigtige forudsætninger, jfr. den vedlagte rapport fra Carl Bro A/S fra april 1990. Forslaget om at klare boldbanerne først, lader sig simpelt hen ikke gennemføre i praksis.

Der er ikke afsat een krone på budgettet 1992 til boldbaneoprensningen og i betragtning af, at Borgerrepræsentationen er blevet lovet, at oprensningen skulle begynde i juni 1992 og være færdig i 1993, således af B 93 kunne holde 100 års jubilæum på den nye grønsvar, er der noget, der ikke rigtigt harmonerer.

Foreløbigt kan vi konkludere, at "handelen" fra 1986 nu drejer sig om et helt andet areal. Under $\frac{1}{2}$ af det oprindelige. Selv ikke i henhold til tillæg til kommuneplan 18/92 er der vished for bebyggelsesprocent, arealstørrelse endsige oprensningsmulighed.

Hvordan kan man så i februar 1991 forhøje købesummen med 36 millioner kroner?

Det kan man heller ikke. Uden at gå nærmere i detaljer, kan jeg blot henvise til allerede fremsendt materiale, de ovenfor henvisede indstillinger, der er vedtaget i BR samt de vedlagte kopier af svar på skriftlige spørgsmål fra 6. ds:

1) Købesummen er oprindeligt fastsat på basis af 900 kr. pr. byggeetagemeter. (apr. 1986)

2) Købesummen er efterfølgende forhøjet på basis af 1200 kr. pr. byggeetagemeter. (feb. 1991).

3) Købesummen forventes at blive kr. 1575 pr. byggeetagemeter ved udgangen af 1994.

Dette er betingelserne. Kan der til sin tid bygges 120.000 etagemeter bliver købesummen således 189 mio. kr.

a) under forudsætning af, at skema 1 tilsagn kan gives,-

b) under forudsætning af, at grunden er oprenset,-

c) under forudsætning af, at handlen udvides til at omfatte en del af Øresundshospitalets grund, -

- d) under forudsætning af, at alle formaliteter er opfyldt med hensyn til byggetilladelser, vedtagelse af kommuneplantillæg etc. er bragt på plads, samt
- e) under forudsætning af, at Borgerrepræsentationen vedtager at nedsætte grundkøbesummen til 99 mio. kr. jfr. nedenfor.

Dags dato er der således ikke noget der ligner en handel.

Historisk set har Magistraten prøvet at fortælle, at det man vedtog var at sælge Østre Gasværksgrunden først for 108 mio. kr. og derefter for 144 mio. kr. Ingen af disse tal holder stik. Det er påvist i det vedlagte revisionsprotokollat af 13. dec. 1991, at købesummen er fejlberegnet med 58 mio. kr. (pg. 137 Andre Forhold).

Når revisionen kommer med dette udsagn skyldes det, at tillige revisionen er blevet forholdt resultater af ligningen:

Den dag, hvor man (Magistraten) kan se et byggeprojekt - lad os sige til 120.000 etagemeter for eksemplets skyld - blive til en realitet og lad os ligeledes for eksemplets skyld sige, at det bliver pr. udgangen af 1994 til 1575 kr. pr. byggeetagemeter - ja, så er prisen for grunden hverken 108 mio. kr. eller 144 mio. kr. Prisen må nødvendigvis være maksimalt 99 mio. kr.: $120.000 (m^2) \times 1575 \text{ kr.} = 180 \text{ mio.}$ med fradrag af trækket på kreditten i UNIBANK pr. ultimo 1994 kr. 140 mio. kr. = restkøbesum: 49 mio. kr. Eller: et rentefrit lån på 50 mio. kr. og en restbetaling på 49 mio. kr. for grunden.

På grundkøbekreditten er der pr. 31.12.1991 trukket 100 mio. kr., hvoraf alene 50 mio. kr. er a/c købesum (hævet pr. 1.1.1987). Resten: 50 mio. kr. er renter og omkostninger. Ved udgangen af 1994 er der tilskrevet mindst 40 mio. kr. ekstra i renter til kreditten. Så står kreditten på 140 mio. og differencsummen udgør kr. 49,0 mio. i kommunens favør.

Resultat:

Købesum, forudbetalt.....	kr. 50,0 mio.
maksimal restkøbesum.....	- 49,0 -

Købesum i alt.....- 99,0 mio.

- men dette er under forudsætning af, at Magistraten ikke benytter sig af sin ret til at foretage yderligere hævnings på grundkøbekreditten end de pr. 31.12.1991 allerede foretagne.

Her er svaret til revisionen, der mener, at der ikke er taget højde for 58 mio. kr. Her er svaret til mig selv, da jeg under debatten stillede samme spørgsmål, da forslag 184/91 var til behandling. Ved nærlæsning af indstillingen anfører Magistraten i 2. spalte på side 4: "Det skal iøvrigt bemærkes, at" Men det har BR ikke vedtaget!

Magistraten leverer selv beviset: Købesummen kan aldrig blive på 100 mio. kr. "Forhøjelsen af grundkøbesummen" med 36 mio. kr. - forslag 951/90 den 21. februar 1991 - var alene en tilladelse til at trække yderligere 36 millioner på kassekreditte og ikke en vedtagelse af, at købesummen skulle forhøjes. Haves de 36 mio. kr. nu, er det til gengæld kommunen, der skal indbetale på kreditten og ikke boligselskaberne, der til sin tid skal betale en restkøbesum. Det følger af almindelig hovedregning og den totale købesum bliver herefter mindre end 99 mio. kr.

Med henvisning til ovenstående skal jeg gerne overlade det til Indenrigsministeriets afgørelse, hvorvidt der er tale om en "handel" eller et camoufleret lån, - eller en "handel", der under alle omstændigheder er indgået på sådanne vilkår, at der omgængende bør gives pålæg om dens tilbagegang."

Af den som bilag til Deres brev medsendte besvarelse fra magistraten af Deres spørgsmål 164/92 om, hvorfor magistraten afslog at forhandle med Nordbo Huse om salg af Østre Gasværksgrunden, fremgår følgende:

"Allerede fordi det er fast praksis i Københavns kommune at sælge grunde til boligbyggeri til almennyttige boligselskaber, blandt andet under hensyn til de særlige støtteregler til nedbringelse af lejen i det fremtidige byggeri, og af hensyn til det udbyggede beboerdemokrati i almennyttigt boligbyggeri.

Som følge heraf gav det pågældende tilbud ikke anledning til nærmere vurdering."

Af det ligeledes medsendte revisionsprotokollat af 13. december 1991 - der er udarbejdet af revisionsfirmaet KMPG C. Jespersen som led i revisionen af Foreningen Socialt Boligbyggeris årsregnskab for 1991 - fremgår bl. a. følgende om foreningens engagement i aftalen med Københavns Kommune om Gasværksgrunden:

"Grundkøb

Der foreligger ikke p.t. et underskrevet betinget skøde. Aftalen om grundkøb er bl. a. betinget af, at grunden kan bebygges, og at der kan opnås støtte til opførelse af almennyttige boliger. Som følge af den usikkerhed, der er knyttet til disse betingelser, er der efter vor opfattelse ikke endeligt indgået en handel.....

Andre forhold

I forbindelse med revisionen af råbalancen for afdeling Østre Gasværk har vi erfaret, at Københavns Magistrat i en redegørelse til borgerrepræsentationen fra oktober 1991 har oplyst en

købspris, der er 58 mio. kr. lavere end den købspris, der er nævnt i oprindeligt udkast til skøde og den af magistraten udarbejdede indstilling om salget. Forskellen har ifølge de foreliggende beregninger afgørende betydning for, om de gældende rammebeløb for opførelse af almennyttigt byggeri kan overholdes.

Vi anbefaler, at købsprisen præciseres under de igangværende forhandlinger med Københavns Kommune om det endelige skøde, således at der ikke er usikkerhed herom, samt at den fastsatte købspris gør det muligt at overholde de gældende rammebeløb for opførelse af almennyttigt byggeri".

I brev af 25. februar 1992 til Bygge- og Boligstyrelsen - fremsendt til Indenrigsministeriets orientering af Direktoratet for Stadens Faste Ejendomme - har Direktoratet for Stadens Faste Ejendomme bl. a. oplyst følgende:

"Styrelsen har ... anmodet om, at det ... bekræftes, at det er sikret, at der ikke for de pågældende selskaber og deres afdelinger er nogen økonomisk risiko forbundet med opfyldelse af den pågældende handel eller dennes ophævelse i overensstemmelse med aftalen.

Vedrørende sidste punkt skal man tillade sig at henvise til vedlagte kopi af overborgmesterens samtidig hermed til Unibank fremsendte skrivelse i forbindelse med boligselskabernes bankkredits forlængelse.

...

Under hensyn til at boligselskabsafdelingerne hver er tilknyttet til ét boligselskab, og at der således efter omstændighederne i sagen indtil videre kun vil kunne gives skøde på ideelle anparter, hvis endelige størrelse ikke præcis kendes, ... har man herfra ment, at intentionerne i boligstøttelovgivningen med hensyn til sikkerheden for, at selskab og/eller afdelinger ikke lider tab som følge af manglende fysisk opdeling, bedst er opfyldt ved, at ... kommunen i tilfælde af handelns eventuelle tilbagegang indfrier det lån, som af boligselskaberne med kommunens tilslutning er optaget med sikkerhed i grunden, og at kommunen - såfremt sagen fremmes til endelig bebyggelse - dækker alle udgifter, der ikke kan holdes indenfor det sædvanlige rammebeløb. Man har i denne forbindelse herfra også lagt vægt på bestemmelsen i boligbyggerilovens § 3c, stk. 3, hvorefter almennyttige boligselskaber kun kan optage lån til finansiering af grundkøb med henblik på senere bebyggelse, såfremt der foreligger tilsagn om garanti fra en kommune eller anden lige så sikker garanti, således at erhvervelsen ikke kan påføre selskabet eller dets boligtagere tab, og at erhvervelsen af ejendomme, der ikke udelukkende finansieres ved optagelse af lån, kun kan ske med kommunalbestyrelsens godkendelse."

Af den ovenfor nævnte kopi af overborgmesterens brev af 25. februar 1992 til Unibank A/S fremgår bl. a. følgende:

"Under henvisning til bankens skrivelse af 16. august 1991 og senere stedfundne drøftelser vedrørende ovennævnte kredit, skal man bekræfte:

- at grundkøbs- og projekteringskreditten indfries af kommunen, hvis der ikke foreligger SI-godkendelse senest den 31. december 1993. Hvis SI-godkendelse opnås etapevis, indfries den del af grundkøbs- og projekteringskreditten, der kan henføres til etaper, der ikke foreligger SI-godkendelse for senest 31. december 1991.

Kommunen skal være forpligtet til, helt eller delvist, jfr. ovenfor, at indfri grundkøbs- og projekteringskreditten, inkl. liggetidsomkostninger, herunder renter og undersøgelsesomkostninger samt afhjælpningsomkostninger, inkl. afhjælpningsomkostninger afholdt af boligselskaberne i henhold til de indgående aftaler.

- at SI-godkendelsen indeholder en godkendelse af, at samtlige omkostninger afholdt i liggetiden, herunder renter og undersøgelsesomkostninger, samt afhjælpningsomkostninger, inkl. afhjælpningsomkostninger afholdt af boligselskaberne i henhold til de indgåede aftaler, og at kommunen indfrier et eventuelt overskydende beløb, der ikke indeholdes i SI-godkendelsen.

- at kommunen fortsat skal godkende samtlige træk på grundkøbs- og projekteringskreditten.

- at banken skal tiltræde fremtidige ændringer i aftalegrundlaget.

- at kommunen for sit vedkommende er indforstået med, at Unibank A/S fra boligselskaberne modtager fornyet transport i samtlige rettigheder, boligselskaberne måtte have eller få overfor kommunen i anledning af at projektet ikke gennemføres, projektet kun gennemføres delvist eller projektet gennemføres i henhold til en SI-godkendelse, der ikke kan rumme alle omkostninger afholdt over grundkøbs- og projekteringskreditten, ligesom kommunen anerkender, at banken får fuldmagt til på boligselskabernes vegne at hæve handelen, hvis forudsætningerne for grundkøbsaftalen ikke opfyldes, og kræve de med magistratens godkendelse trukne beløb samt tilskrevne og tilgodehavende renter på kreditten i banken tilbagebetalt."

På et møde i borgerrepræsentationen den 11. juni 1992 tiltrådte borgerrepræsentationen magistratens indstilling (474/92) af 3. juni 1992 vedrørende afholdelse af udgifter til forureningsbekæmpelse af den østlige del af Østre Gasværksgrunden. Af indstillingen fremgik bl. a. følgende:

"... de indtil da gennemførte forureningsmæssige undersøgelser af grunden havde vist, at dennes østlige del er så kraftigt forurennet, at en oprensning til boligformål ikke vil være økonomisk mulig, hvorimod det gennem en indkapsling af forureningen vil være muligt at frigive dette areal til anvendelse til boldbaner. Nævnte boldbaner tænkes anvendt af Boldklubben B 93 til erstatning for klubbens hidtidige boldbaner, der er inddraget i forbindelse med Københavns Idrætspark ombygning.

Forureningsundersøgelserne på den østlige del af grunden er nu tilendebragt, og der er af Rådgivende ingeniørfirma Carl Bro A/S på vegne af de tre boligselskaber udarbejdet detailprojekt vedrørende de fornødne afværgeforanstaltninger for grundens østlige del og for grundvandet.

.....

Oprensningsarbejderne ventes påbegyndt primo august 1992 og afsluttet maj 1993.

I overensstemmelse med særskilt indstilling herom forudsættes, såfremt den pågældende indstilling tiltrædes, det østlige areal herefter særskilt udstykket og udgå af boligselskabernes ejendom med henblik på overdragelse til Københavns Idrætspark. Herom forudsættes optaget forhandling med boligselskaberne med henblik på regulering af den tidligere aftalte grundkøbesum på 144 mill. kr. Det bemærkes i denne forbindelse, at det samlede areal udgør 114.500 m². Den østlige del heraf udgør ca. 56.000 m². Herudover vil grundkøbesummen være at reducere med den del af udgifterne til forureningsundersøgelserne, ialt ca. 8 mill. kr. + renter der kan henføres til den østlige del. Projekteringen vedrørende den vestlige del af arealet forventes afsluttet, således at en indstilling om de fremtidige ejendomsforhold i området vil kunne forelægges for forsamlingen efter sommerferien, jfr. herved at Boligministeriet i skrivelse af 11. maj 1992 - der samtidig hermed fremlægges - har forudsat, at den nærmere afgrænsning af de pågældende boligselskabers (afdelingers) ejerforhold, herunder tilskødning, sker inden udgangen af 1993. Det pågældende areal forudsættes herefter udskilt fra ejendommen og tilskødet Københavns Idrætspark."

Ved brev af 22. maj 1992 anmodede Indenrigsministeriet på baggrund af Deres henvendelser af 31. januar og 12. februar 1992 Københavns Borgerrepræsentation om en udtalelse over sagen, herunder om at besvare nogle nærmere præciserede spørgsmål.

Ved brev af 15. februar 1993 besvarede borgerrepræsentationen Indenrigsministeriets brev af 22. maj 1992 ved fremsendelse af overborgmesterens indstilling af 1. februar 1993 (460/92) til magistraten om sagen.

Af indstillingen fremgik bl. a. følgende:

"Med hensyn til det generelle indhold af borgerrepræsentant [redacted]' klagebrev til Indenrigsministeriet kan magistraten for sit vedkommende i princippet henholde sig til de tidligere afgivne udtalelser og de i forbindelse hermed fremlagte bilag.

Dog skal det til borgerrepræsentant Anders Hvass' bemærkninger vedrørende en påtegning af 20. juni 1985 på et eksemplar af overborgmesterens indstilling om salg til boligselskaberne, hvilken påtegning er underskrevet af direktørerne for de 3 boligselskaber, bemærkes,at den pågældende påtegning alene betragtes som en erklæring fra de pågældende boligselskabers direktører om, at de pågældende bekræfter indstillingens indhold som dækkende forhandlingsforløbet, således at den pågældende påtegning ikke, som af borgerrepræsentant Anders Hvass anført, er anset for et tilbud."

Vedrørende Indenrigsministeriets anmodning i brevet af 22. maj 1992 om en redegørelse fra borgerrepræsentationen for den opgørelse af grundkøbesummen på 189 mio. kr., som fremgår af magistratens indstilling (184/91) af 11. oktober 1991 til borgerrepræsentationen, fremgår følgende af overborgmesterens indstilling af 1. februar 1993:

"Magistraten har i indstilling af 11. oktober 1991 vedrørende den af borgerrepræsentant Anders Hvass i den oprindelige klagebrev beregnede grundkøbesum pr. 31. december 1994 på 257.000.000 kr. angivet, at opgørelsen efter magistratens opfattelse på baggrund af aftalerne med boligselskaberne mere illustrativt bør opstilles således:

Betalt den 1. januar 1987	50.000.000 kr.
Tilskrevne omkostninger til 30. september 1990	3.900.000 kr.
Yderligere købesum til betaling 31. december 1991	36.000.000 kr.
Renter til udgangen af 1994	<u>99.100.000 kr.</u>
	<u>189.000.000 kr.</u>

Som anført i Indenrigsministeriet ovennævnte brev af 22. maj 1992 skyldes differencen, at 10 mio. kr., der forudsættes afholdt af boligselskaberne, ikke skal henføres til grundkøbesummen, men til "øvrige grundudgifter", og at 58 mio. kr. af den oprindelige grundkøbesum, der som følge af de indgåede aftaler først erlægges efterhånden som skema 1 (nu skema A) kan foreligge, rent faktisk som følge af omkostningsudviklingen ikke forventes at kunne komme til udbetaling.

Indenrigsministeriet beder i denne forbindelse særligt oplyst, hvorvidt den oprindeligt aftalte købesum på 108 mio. kr. senere forhøjet til 144 mio. kr. er reduceret med de nævnte 58 mio. kr.

Hertil bemærkes - som også anført i magistratens indstilling af 11. oktober 1991 - at det allerede i forbindelse med

budgetudvalgets behandling af den oprindelige salgsindstilling af budgetudvalgets flertal i 1986 blev anført, at flertallet fandt, at den af magistraten fulgte procedure i form af at fremlægge sagen som forslag om grundsalg var den mest rationelle fremgangsmåde til at løse de med sagen forbundne særlige problemer (afmeldelse af arealet som kemikalieaffaldsdepot og realisering af arealets bebyggelse).

Det har således i hele forløbet været målsætningen, at området i videst muligt omfang inden for de rammer, som planlægningen sætter for området, skulle udnyttes til byggeri alene med de begrænsninger, som forureningen af grunden måtte forudsætte.

Salgsvilkårene har derfor såvel ved det oprindelig salg som ved den senere stedfundne regulering af købesummen været fastsat efter, hvad der med et givet etageareal og med de for større boligbyggerier sædvanligt gældende priser pr. m² etageareal er prisen for byggeegnet jord i Københavns kommune. Dette har imidlertid selvsagt måttet kombineres med bestemmelser, der dels åbner mulighed for regulering af prisen, dels åbner mulighed for, at begge parter kan komme ud af handelen, såfremt det til sin tid måtte vise sig, at den ikke vil kunne opfyldes. Dette må nødvendigvis samtidig indebære, at boligselskaberne måtte have de af selskaberne afholdte udgifter refunderet. For at sikre den for parterne i så henseende administrativt klareste ordning har det samtidig været forudsat, at udgifter, som boligselskaberne skulle have refunderet, måtte være godkendt af magistraten forud for udgifternes afholdelse, således at der i en ophævelses- eller reguleringssituation ikke skulle kunne opstå tvist mellem parterne om arten og størrelsen af de pågældende beløb.

Vedrørende den i den oprindelige aftale forudsatte regulering inden udgangen af 1990 var i magistratens indstilling af 10. december 1990 blandt andet anført, at den østlige del af arealet var så forurenet, at det næppe ville kunne oprensnes tilstrækkeligt til anvendelse til boligbebyggelse, men at den pågældende del af arealet med begrænsede afværgeforanstaltninger - skønsmæssigt ansat til en udgift på ca. 23 mio. kr. - kunne anvendes til boldbaner, medens en oprensning af den vestlige del til anvendelse til boligbyggeri ville koste ca. 133 mio. kr. De faktiske udnyttelsesmuligheder ville blandt andet afhænge af, hvorledes der formelt ville blive forholdt med det østlige areal af hensyn til beregningen af den fremtidige bebyggelsesprocent, hvorved bemærkes, at der først i 1992 af borgerrepræsentationen formelt blev truffet beslutning om, at det østlige areal udskilles til anvendelse af Københavns Idrætspark/Boldklubben B93, ligesom det i øvrigt i ovennævnte indstilling af 10. december 1990 nævntes, at der for at opnå et etageareal som oprindeligt forudsat kunne blive tale om at inddrage grundareal fra matr.nr. 998 Udenbys Klædebo Kvarter (det tidligere Øresundshospital), kommuneplanmæssigt fastlagt til boligbebyggelse.

.....

Blandt mulige løsninger vedrørende en prisregulering valgte parterne i forbindelse med magistratens indstilling af 10. december 1990 som ovenfor anført at fastholde det oprindelige aftalegrundlag, alene med en ajourføring som følge af en justering af enhedsprisen, hvilken løsning administrativt passede ind i det oprindelige aftalegrundlag, der som også tidligere anført var tilpasset de formål, som borgerrepræsentationen i 1986 med tilslutning af budgetudvalgets flertal havde tiltrådt.

Magistratens forannævnte opstilling, der viser en total grundkøbesum pr. ultimo 1994 på 189 mio. kr. illustrerer alene det ved aftalernes indgåelse forudsatte forløb. Magistraten vil på den baggrund ikke mene, at man på nuværende tidspunkt kan sige, at den aftalte købesum er nedsat med et bestemt beløb, idet den endelige købesum efter de indgåede aftaler efter parternes forudsætninger afhænger af, at et muligt almennyttigt boligbyggeri skal kunne gennemføres indenfor det på byggeriets tidspunkt gældende rammebeløb.

De hensyn, der har ligget bag de indgåede aftaler, er beskrevet foran på grundlag af tidligere indstillinger og udvalgsbetænkninger, og i disse hensyn er ikke indgået overvejelser om, hvorvidt de trufne aftaler eventuelt kunne ligne lånearrangementer med selskaberne med relation til kommunens lånerammer eller lignende. Blandt de mange og vanskelige problemer udnyttelsen af de pågældende arealer har givet anledning til, har magistraten i hvert fald for sit vedkommende ikke forestillet sig, at et sådant spørgsmål kunne opstå, endsige kunne gøres til et problem.

Opmærksomheden henledes i øvrigt på, at det i den seneste salgsindstilling (købesummens opregulering til 144 mio. kr.) er forudsat, at sagen skal forelægges borgerrepræsentationen på ny inden udgangen af 1993, at Bygge- og Boligstyrelsen i den tidligere nævnte skrivelse af 11. maj 1992 (hvoraf kopi samtidig blev tilsendt Indenrigsministeriet) har udtalt, at aftalen ikke bør forlænges, hvis skødeforholdene ikke er bragt i orden senest med udgangen af 1993, at styrelsen har overladt til parterne at afklare det særlige problem, der består i, at arealet ikke er udstykket, og at der ikke kan gives skøde til afdelinger under de 3 boligselskaber i fællesskab, at Overpræsidiets i november 1992 har resolveret overfor boligselskaberne, at boligselskaberne skal foranstalte stempling af salgsaftalen, og at det af magistratens ovennævnte indstilling af 3. juni 1992 (udskillelse af den østlige del af arealet til Københavns Idrætspark/Boldklub B93) fremgår, at den pågældende del af det tidligere Østre Gasværk-areal udskilles i forbindelse med den endelige miljømæssige vurdering af det vestlige areal, hvilken vurdering forventes at foreligge indenfor de nærmeste måneder."

I brevet af 22. maj 1992 anmodede Indenrigsministeriet endvidere om at få oplyst, om kommunen forud for aftalen med boligselskaberne om Østre Gasværksgrunden foretog særlige undersøgelser med henblik på fastsættelse af markedsprisen for grunden, hvilke overvejelser tilbuddet fra Nordbo Huse gav anledning til, og på hvilket administrativt/politisk niveau beslutningen om at afvise tilbuddet fra Nordbo Huse blev truffet. Ministeriet anmodede samtidig om en kommentar til det i magistratens besvarelse af 6. februar 1992, spørgsmål 164/92, anførte om, at det omhandlede tilbud fra Nordbo Huse ikke gav anledning til nærmere vurdering, allerede fordi det i Københavns Kommune er fast praksis at sælge grunde til boligbyggeri til almennyttige boligselskaber.

Af overborgmesterens indstilling af 1. februar 1993 fremgik følgende vedrørende disse forhold:

"Hertil skal magistraten bemærke, at - som det fremgår af det foregående - såvel den oprindelige grundkøbesum som den senere prisregulering blev fastsat under hensyn til den sædvanlige etagemeterpris for byggeeegnede grunde til større boligbyggerier i Københavns kommune også på grunde, der ikke har tilhørt kommunen, hvorved bemærkes, at større boligbyggerier (her mere end 1.000 boliger) i København typisk opføres af almennyttige boligselskaber.

.....

Nordbohuse's henvendelse bestod i en skrivelse af 21. februar 1986 fra Nordbohuse's advokat til den daværende overborgmester.

...

Skrivelsen blev sendt til ejendomsdirektoratet igennem overborgmesterens sekretariat med bemærkning om, at sekretariatet gik ud fra, at ejendomsdirektoratet udformede et passende svar, som "kvittering" for brevet. Skrivelsen blev herefter besvaret fra ejendomsdirektoratet med skrivelse af 5. marts 1986 til advokaten med oplysning om, at salg af den pågældende grund til 3 boligselskaber er forelagt for borgerrepræsentationen, og at sagen for øjeblikket behandles i Budgetudvalget, og at man derfor måtte meddele, at advokatens klienter ikke kunne komme i betragtning.

Udover at den nævnte henvendelse ikke kan betragtes som et tilbud, men alene som en opfordring til eventuelt at indlede forhandlinger, bemærkes, at det, jfr. nærmere nedenfor, er i overensstemmelse med praksis gennem mange år, at salg af kommunens grundarealer til boligbebyggelse sker til almennyttigt boligbyggeri, eller hvad dermed kan sidestilles, jfr. herved motiveringen i det af Indenrigsministeriet fremdragne svar fra magistraten af 6. februar 1992 på spørgsmål 164/92, hvori det anføres, at allerede fordi det er fast praksis i Københavns kommune at sælge grunde til boligbyggeri til almennyttige boligselskaber, blandt andet under hensyn til de særlige støtteregler til nedbringelse af lejen i et fremtidigt byggeri og af hensyn til det udbyggede beboerdemokrati i almennyttige boligbyggeri, gav det pågældende tilbud ikke anledning til nærmere vurdering.

For så vidt Indenrigsministeriet i den forbindelse ønsker oplyst, hvorvidt det nævnte svar skal forstås således, at Østre Gasværk-grunden er solgt til boligselskaberne for et mindre beløb, end kommunen kunne have opnået ved at sælge til anden side, bemærkes, at markedet for nyt udlejningsboligbyggeri i Københavns kommune er så beskedent, at et salg til en højere pris end sket, rent faktisk efter magistratens opfattelse ikke kunne tænkes gennemført, hvilket den senere udvikling helt åbenbart synes at bekræfte. Det er i øvrigt magistratens opfattelse, at kommunerne som led i deres almindelige boligforsyning og under hensyn til hele regelsættet vedrørende det almennyttige byggeri og dettes placering i det offentlige regelsystem er berettiget til at gå ind for, at sådanne bebyggelser gennemføres i forbindelse med salg af arealer, hvor de opnåelige priser henset også til salgsvilkårene ikke taler derimod. Dette gælder særligt i et tilfælde som her, hvor der samtidig er tale om en betydelig

byudviklingsopgave af et kvarter i byen, i hvis udvikling også vil indgå overvejelser om institutionsdækning, ældreboliger m.v.

Det er i øvrigt i overensstemmelse med sædvanlig praksis, at borgerrepræsentationen ikke blev orienteret om henvendelser af denne karakter."

Ministeriet anmodede herudover i brevet af 22. maj 1992 borgerrepræsentationen om at oplyse, hvilke udgifter der sigtes til i Direktoratet for Stadens Faste Ejendomme skrivelser af 25. februar 1992 med bemærkningen om, at Københavns Kommune - såfremt sagen fremmes til endelig bebyggelse - dækker alle udgifter, der ikke kan holdes inden for det sædvanlige rammebeløb, herunder om der er tale om kommunalt tilskud til boligselskaberne. Ministeriet anmodede endvidere om at få oplyst, om det nævnte tilsagn til boligselskaberne om dækning af udgifter, der ikke kan holdes inden for rammebeløbet, har været forelagt borgerrepræsentationen til beslutning. Ministeriet anmodede endeligt om en redegørelse for baggrunden for aftalen om, at udbetalingen på 50 mio. kr. - senere forhøjet med yderligere 36 mio. kr. - skulle udbetales til kommunen, uanset at det måtte henstå som usikkert, om handelen blev gennemført, og uanset at Københavns Kommune, i tilfælde af at handlen måtte opgives, selv ville skulle afholde alle udgifter til lånets optagelse.

Af overborgmesterens indstillingen fremgik følgende om disse forhold:

"Som det fremgår af det foregående, er det en forudsætning for et grundsalg til almennyttige boligselskaber, at et byggeri kan gennemføres indenfor det for et sådant byggeri fastsatte rammebeløb. Reguleringen af købesummen kan derfor efter magistratens opfattelse ikke betragtes som et tilskud til boligselskaberne, men som en nødvendig forudsætning for, at den samlede handel kan gennemføres på de for en sådan sag opnåelige salgsvilkår på baggrund af sagens størrelse, der nødvendiggør en etapevis udbygning, samt de særlige problemer, der er forbundet med fastlæggelse og gennemførelse af nødvendige afværgeforanstaltninger og den endelig planlægning for områdets udnyttelse i detaljer såvel i lokalplanmæssig henseende som med hensyn til indpasning af ældreboliger, institutioner m.v.

Til spørgsmålet om, hvilke udgifter der i givet fald kan blive tale om at dække, henvises til den til Indenrigsministeriet tidligere fremsendte indstilling af 11. oktober 1991, s. 3, spalte 1, hvori det med henvisning til en afgiven udvalgsbetænkning anføres, at magistraten med henvisning til den oprindelige indstilling har oplyst, at kommunen ifald boligselskaberne

forlanger, at kommunen skal genovertage arealerne i 1993, skal friholde selskaberne for de udgifter, der med magistratens godkendelse af selskaberne er trukket på det pågældende byggelån, og det er i den forbindelse yderligere anført, at der navnlig vil blive tale om dækning af den foretagne kontante udbetaling, renter, afholdte skatter og afhjælpningsforanstaltninger indenfor en beløbsramme af 25 mio. kr., idet det samtidig anføres, at udgifter til afhjælpningsforanstaltninger udover de nævnte 25 mio. kr. af magistraten alene kan tiltrædes afholdt af boligselskaberne ved træk på byggelån med borgerrepræsentationens samtykke.

Indenrigsministeriet har bedt oplyst, hvorvidt tilsagnet om refusion til boligselskaberne af udgifter, der ikke kan holdes indenfor rammebeløbet, har været forelagt borgerrepræsentationen til beslutning.

I denne anledning henvises til magistratens indstilling af 24. juni 1985 om salget, side 6, hvorefter fremgår, at såfremt forudsætningerne for salget ikke opfyldes kan selskaberne forlange, at kommunen genovertager den på det pågældende tidspunkt ubebyggede del af grunden mod at overtage eller indfri gælden i medfør af den dertil svarende del af ovennævnte pantebrev(e), for hvilke der ikke er givet garanti i forhold til kommunen, og til indstillingen om regulering af købesummen af 10. december 1990, side 4 - 5, hvorefter blandt andet fremgår, at såfremt forudsætningerne ikke opfyldes, kan selskaberne forlange, at kommunen genovertager den på det pågældende tidspunkt ubebyggede del af grunden, mod at overtage en tilsvarende del af ovennævnte grundkøbslån med påløbne renter, jfr. i øvrigt det tidligere aftalte princip.

I praksis vil ejendomme med den nuværende plan- og miljølovgivning m.v. kun meget sjældent kunne sælges til nybebyggelse - i hvert fald hvis der er tale om ejendomme af blot nogen størrelse - uden at sælger må acceptere, at der på forhånd træffes aftale om handelens eventuelle tilbagegang og de nærmere vilkår herfor - også fordi afklaringen af ovennævnte spørgsmål kan kræve endog betydelig tid, og dette er naturligvis endnu mere nødvendigt ved større udviklingsopgaver som her. Det er ligeledes ganske sædvanligt, at sælger uanset dette modtager købesummen eller dele heraf. De økonomiske vilkår for handelens eventuelle senere regulering er naturligvis en forhandlingsparameter og må ses i lyset af de økonomisk/retningsmæssige muligheder, der eksisterer, idet almenyttige boligselskaber ikke med de for disse boligselskaber gældende regler om selskabernes kapitalforhold m.v. selv ville kunne bære omkostninger ved større udlæg.

Magistraten har ved overvejelsen af, hvor stor en del af købesummen, der er krævet erlagt kontant, nemlig foreløbig kun de oprindelige 50 mio. kr. taget hensyn til de mulige usikkerheder, der oprindeligt og senere med rimelighed kunne antages at være i forbindelse med sagens gennemførelse.

For så vidt Indenrigsministeriet yderligere har ønsket oplysning om de bogføringsmæssige forhold bemærkes, at 50 mio. kr. er bogført ved postering af 25. november 1987, at 58 mio. kr. ligeledes er posteret den 25. november 1987, og at 36 mio. kr. er posteret den 25. februar 1991 (posteret i kontinuationsperioden og henført til regnskabsåret 1990). Alle posteringer har fundet sted på konto: Salg af ejendomme. (Kopi af de pågældende posteringsbilag vedlægges).

Som ovenfor anført er det foreløbig kun 50 mio. kr., der er erlagt kontant, medens det resterende beløb, 94 mio. kr., er opført på status for de enkelte år under "kortfristede tilgodehaver i øvrigt."

Bygge- og Boligstyrelsen har ved telefax af 7. januar 1994 til Indenrigsministeriets orientering fremsendt kopi af Direktoratet for Stadens Faste Ejendomme brev af 29. december 1993 med bilag til Bygge- og Boligstyrelsen. Direktoratet for Stadens Faste Ejendomme har ved brevet til orientering fremsendt et fælles brev af 23. december 1993 fra Foreningen Socialt Boligbyggeri, Arbejdernes Andels-Boligforening og Samvirkende Boligselskaber til overborgmester [redacted], samt direktoratets svarbrev af 29. december 1993 til boligselskaberne i denne anledning.

De tre boligselskaber har i brevet af 23. december 1993 til overborgmester Jens Kramer Mikkelsen bl. a. meddelt følgende:

"I henhold til den imellem parterne indgåede aftale, jvf. magistratens indstillinger af henholdsvis 24. juni 1985 og 10. december 1990 med efterfølgende beslutning i borgerrepræsentationen, skal selskaberne hermed meddele, at man ønsker at udtræde af handlen med virkning fra 1. januar 1994, dog betinget af, at de i den indgåede aftale nævnte kommunale beslutninger og godkendelser ikke foreligger senest den 31. december 1993.

Selskaberne er imidlertid indstillet på at indgå en ny aftale om realisering af den almennyttige boligbebyggelse på den resterende del af Østre Gasværk grunden og Øresundshospitalet. Selskaberne finder det væsentligt, at en revideret aftale indeholder følgende hovedpunkter:

...

at grundkøbesummen fastsættes til kr. 1.200 pr. etagemeter og reguleres frem til byggestart i takt med reguleringen i det vejledende rammebeløb,

at samtlige liggeomkostninger fra første aftales indgåelse i 1985, og fra eventuel ny aftales indgåelse pr. 1. januar 1994, til de enkelte byggeetapers påbegyndelse medtages under de enkelte byggeetapers anlægsudgift under punktet grundudgifter, således at de enkelte byggeetapers grundudgifter på intet tidspunkt overstiger 18 % af det vejledende rammebeløb. Overskridelse modsvares af nedsættelse af grundkøbesummen. Alternativt indfries hele grundkrediten af kommunen, således at parterne ved en ny aftales indgåelse pr. 1. januar 1994 starter fra nul med etablering af ny grundkredit..."

I Direktoratet for Stadens Faste Ejendomme svarbrev af 29. december 1993 er bl.a. anført følgende:

"Skrivelsen vil nu indgå i overborgmesterens overvejelser med henblik på den redegørelse og indstilling vedrørende det tidligere Østre Gasværk, der vil blive forelagt borgerrepræsentationen på et af de første møder i det nye år."

Bygge- og Boligstyrelsen har over for Indenrigsministeriet oplyst, at det fremgår af § 3, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 783 af 3. december 1991 om offentligt støttet byggeri efter lov om boligbyggeri, at anskaffelsessummen for de enkelte bestanddele, herunder grundudgifter, i bl. a. almennyttigt boligbyggeri, hver især skal være rimelige i forhold til byggeriets udformning og indhold m.v., og skal kunne holdes inden for det i henhold til bekendtgørelsens § 9, stk. 1, fastsatte rammebeløb. Det fremgår endvidere af § 3, stk. 3, i førnævnte bekendtgørelse, at såfremt byggeriet skal ske på ubebyggede arealer, må grundkøbesummen inklusive sædvanlige modningsudgifter, tilslutningsafgifter m.v. som vejledende udgangspunkt ikke overstige 20 % af den samlede anskaffelsessum. Det er Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse, at disse bestemmelser også var udtryk for gældende ret på tidspunktet for indgåelsen af den i denne sag foreliggende aftale mellem Københavns Kommune og de tre boligselskaber.

Indenrigsministeriets udtalelse:

Indenrigsministeriet skal indledningsvis udtale, at det tilsyn, som Indenrigsministeriet i henhold til § 48 i lov om Københavns Kommunes styrelse, jf. lovekendtgørelse nr. 527 af 22. juni 1993, udøver med Københavns Kommune, alene er et retligt tilsyn. Dette indebærer, at Indenrigsministeriet alene påser lovligheden af de kommunale myndigheders beslutninger. Ministeriet har derimod ikke kompetence til at udtale sig om, hvorvidt en given disposition er rimelig eller hensigtsmæssig, eller om spørgsmål vedrørende skønsudøvelse, så længe skønnet udøves inden for de rammer, der er fastsat i lovgivningen.

Det antages endvidere, at de kommunale tilsynsmyndigheder ikke kan tage stilling til spørgsmål af privatretlig karakter. Tilsynet omfatter således alene en undersøgelse af, hvorvidt en kommune har tilsidesat regler af offentligretlig karakter, herunder offentligretlige retsgrundsætninger.

Indenrigsministeriet har forstået Deres henvendelse til ministeriet således, at De ønsker en afklaring af, om Københavns Kommune har solgt Østre Gasværksgrunden til markedspris, om Københavns Borgerrepræsentation burde have været orienteret om henvendelsen af 21. februar 1987 fra Nordbohuse om køb af Østre Gasværksgrunden, og om Københavns Kommune skal henregne den del af salgssummen for Østre Gasværksgrunden, som de tre boligselskaber har erlagt, til kommunens låntagning.

For så vidt angår Deres spørgsmål om, hvorvidt Københavns Kommune har solgt Østre Gasværksgrunden til de tre boligselskaber til markedspris, skal Indenrigsministeriet udtale følgende:

Salg af kommunale byggegrunde med henblik på gennemførelse af offentligt støttet boligbyggeri skal ske til markedspris, d.v.s. den højeste pris, der kan opnås i handel ogandel, jf. herved Folketingets Kommunaludvalgs betænkning af 23. maj 1991 over forslag til lov om ændring af de kommunale styrelseslove (offentligt udbud af fast ejendom, diæter og tabt arbejdsfortjeneste m.v.) vedrørende bestemmelsen i § 51 a, stk. 2, i lov om Københavns Kommunes styrelse, om undladelse af offentligt udbud ved salg af fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri i henhold til lov om boligbyggeri og lov om boliger for ældre og personer med handicap. I bemærkningerne til bestemmelsen, hvis affattelse senere undergik ændringer hovedsagelig af teknisk karakter, er bl. a. anført følgende, jf. Folketingstidende 1990/91 (2. samling), tillæg B, sp. 1220 og sp. 1717-1718:

"De pågældende ejendomme skal med den foreslåede formulering, som hidtil, sælges til prisen i handel ogandel (markedsprisen)."

Kommunalbestyrelsen må udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen. Markedsprisen for en byggegrund vil imidlertid ikke altid være entydig. Dette gælder specielt i situationer, hvor der ikke sker offentligt udbud. Der vil derfor ofte ved fastsættelsen af markedsprisen indgå et betydeligt skøn.

En kommune må ved udøvelsen af dette skøn indrømmes en vis frihed. Såfremt der er specielle forhold, f.eks. forurening, der vanskeliggør fastlæggelsen af markedsprisen, må rammerne for udøvelsen af skønnet antages at være endog ganske vide.

Indenrigsministeriets tilsyn med Københavns Kommune er som nævnt ovenfor alene et retligt tilsyn. Dette indebærer, at ministeriet kun kan undersøge, om Københavns Kommune i forbindelse med fastsættelsen af markedsprisen for Østre Gasværksgrunden har overskredet de rammer for udøvelse af skøn, som er fastsat i lovgivningen, herunder de uskrevne retsgrundsætninger om kommunernes opgavevaretagelse, samt om der i forbindelse med prisfastsættelsen er lagt vægt på usaglige hensyn.

Der er i den foreliggende sag ikke grundlag for at antage, at Københavns Kommune - i forbindelse med fastlæggelsen af prisen for Østre Gasværksgrunden i 1986 og 1991 - klart har overskredet rammerne for det skøn vedrørende markedsprisen, som kommunen lovligt kan udøve ved salg af en grund af den omhandlede karakter. Der er efter Indenrigsministeriets opfattelse heller ikke i den foreliggende sag grundlag for at antage, at kommunen har lagt vægt på usaglige hensyn.

Indholdet af aftalerne mellem Københavns Kommune og de tre boligselskaber synes umiddelbart at give anledning til tvivl. Af magistratens indstillinger af 24. juni 1985 og 10. december 1990 fremgår således bl.a., at boligselskaberne kan ophæve aftalen, hvis det beløb, som boligselskaberne afholder i grundkøbesum - herunder udgifter til påløbne renter på den i Unibank A/S af de tre boligselskaber oprettede kassekredit

til finansiering af grundkøbet m.v. - eventuelt måtte overstige 20 % af det af Bolig- og Byggestyrelsen fastsatte rammebeløb for almennyttigt boligbyggeri. Efterfølgende forudsattes det af såvel Københavns Kommune som boligselskaberne, at aftalen forpligter kommunen til at reducere salgssummen med det beløb, med hvilket grundkøbesummen eventuelt overstiger 20 % af rammebeløbet. En sådan forpligtelse ses ikke at have fundet udtryk i det skrevne aftalegrundlag.

Dette forhold giver ministeriet anledning til at bemærke, at den omstændighed, at en aftale om salg af en kommunal ejet byggegrund indeholder vilkår, som kan medføre, at købesummen kan reduceres til et beløb under markedspris, vil kunne være udtryk for en uforsvarlig forvaltning, der kan medføre erstatningsansvar for kommunalbestyrelsesmedlemmerne, såfremt den endelige salgspris bliver lavere end markedsprisen. Da aftalen mellem Københavns Kommune og de tre boligselskaber nu er hævet, er der ikke grundlag for, at ministeriet foretager sig videre vedrørende dette spørgsmål.

Vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt borgerrepræsentationen (budgetudvalget) burde have været orienteret om henvendelsen af 21. februar 1986 fra Nordbohuse om køb af Østre Gasværksgrunden, bemærkes, at alle foreliggende akter eller oplysninger, der er nødvendige eller relevante for borgerrepræsentationens stillingtagen til en sag, skal være fremlagt eller forelagt for borgerrepræsentationen.

Det tilkommer som udgangspunkt magistraten at tage stilling til, hvilke oplysninger der skal redegøres for i forbindelse med fremsendelse af et forslag til borgerrepræsentationen. Hvis der imidlertid sker væsentlige ændringer i de forhold, der er redegjort for i forslaget, eller fremkommer nye væsentlige oplysninger, påhviler det magistraten at orientere borgerrepræsentationen herom, således at de ændrede forhold eller nye oplysninger kan indgå i borgerrepræsentationens stillingtagen til sagen.

Den 24. juni 1985 afgav magistraten indstilling til borgerrepræsentationen om salg af Østre Gasværksgrunden til de almennyttige boligselskaber. Den 27. juni 1985 blev sagen henvist til behandling i budgetudvalget, der herefter i en betænkning af 15. april 1986 indstillede til borgerrepræsentationen, at magistratens indstilling blev tiltrådt. På sit møde den 17. april 1986 tiltrådte borgerrepræsentationen indstillingen.

På denne baggrund og under hensyn til, at salg af kommunale grunde til almennyttige boligselskaber skal ske til markedsprisen, jf. ovenfor, finder ministeriet, at henvendelsen af 21. februar 1986 fra Nordbohuse til overborgmesteren om køb af den omhandlede grund skulle have været forelagt for budgetudvalget, som på daværende tidspunkt behandlede magistratens indstilling om salg af grunden til de almennyttige boligselskaber.

Efter Indenrigsministeriets opfattelse har overborgmesteren derfor ikke været berettiget til at sende henvendelsen fra Nordbohuse om køb af grunden til ejendomsdirektoratet med henblik på afvisning heraf under henvisning til, at salg af den pågældende grund til boligselskaberne var forelagt for borgerrepræsentationen og for tiden blev behandlet i budgetudvalget. Det gælder uanset det oplyste om, at det gennem mange år havde været praksis i kommunen, at salg af kommunale grundarealer til boligbebyggelse skete til almennyttigt boligbyggeri, eller hvad dermed kunne sidestilles.

Indenrigsministeriet skal endelig for så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt den del af salgssummen, som boligselskaberne har erlagt til Københavns Kommune, skal henregnes til kommunens låntagning, jf. § 4 i Indenrigsministeriets lånebekendtgørelse (bekendtgørelse nr. 496 af 30. juni 1989 med senere ændringer om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.), bemærke følgende:

En købers erlæggelse af købesummen - eller dele heraf - i forbindelse med en ejendomshandel med en kommune vil som udgangspunkt ikke være at betragte som kommunal låneoptagelse. Dette gælder, uanset om ejendomshandlen senere måtte gå tilbage med den følge, at vedkommende kommune helt eller delvis skal tilbagebetale den erlagte købesum.

Dette udgangspunkt kan dog fraviges, såfremt det må antages, at der ved ejendomshandlens indgåelse har foreligget en aftale eller forståelse mellem køber og sælger om, at handlen senere skulle gå tilbage.

Indenrigsministeriet finder ikke grundlag for at antage, at der ved indgåelse af den mellem Københavns Kommune og de tre boligselskaber foreliggende aftale om salg af Østre Gasværksgrunden skulle have foreligget en aftale eller forståelse om, at handlen senere skulle gå tilbage. Den del af salgssummen, som boligselskaberne har erlagt til Københavns Kommune, skal derfor efter ministeriets opfattelse ikke henregnes til kommunens låntagning.

Kopi af dette brev er i dag tilsendt borgmester [redacted], Bygge- og Boligstyrelsen samt Københavns Borgerrepræsentation.

Med venlig hilsen

1-2-4/
Grethe Løgstrup

3/
Henrik Wagner

Notitser

Ad 2) Borgmester [redacted]:

Indenrigsministeriet har i dag skrevet således til advokat [redacted] Ehlersvej 27, 2900 Hellerup:

Hvilket herved meddeles, idet Indenrigsministeriet skal henvise til Deres brev af 25. februar 1991 til den daværende indenrigsminister.

Ad 3) Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen:

Indenrigsministeriet har i dag skrevet således til advokat [REDACTED], Ehlersvej 27, 2900 Hellerup:

Hvilket herved meddeles under henvisning til Bygge- og Boligstyrelsens j.nr. B2-5268/101-1.

Ad 4) Københavns Borgerrepræsentation:

Indenrigsministeriet har i dag skrevet således til advokat [REDACTED], Ehlersvej 27, 2900 Hellerup:

Hvilket herved meddeles.